



# COMUNE DI VERZUOLO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.  
AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2012

Adozione D.C.C n. .... del .....

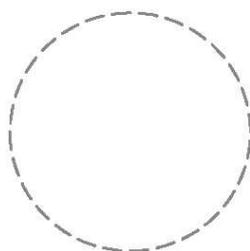
Approvazione D.G.R n. .... del .....

**RELAZIONE e Informazioni  
Compatibilita' Ambientale**

TAV. n. **1**

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**

**RELAZIONE**

P.R.G.

**REL**

Gennaio 2012

**e Informazioni Compatibilità  
Ambientale art. 20 L.R. n.40/98**

# INDICE

## **PARTE PRIMA**

### OBIETTIVI E CRITERI DEL P.R.G.

Premessa	pag. 5
Situazione urbanistica comunale	pag. 6
Necessità della Variante	pag. 7
Correlazione con il vigente P.R.G.	pag. 9
Criteri di impostazione della Variante di Piano	pag. 10
Confronto generale e locale	pag. 11
Indirizzi e Criteri del P.R.G.	pag. 13
Obiettivi del P.R.G.	pag. 17
Inquadramento territoriale e tutela del suolo	pag. 25

## **PARTE SECONDA**

### ANALISI ED IPOTESI

Popolazione	pag. 27
Attività economico produttive	pag. 31

## **PARTE TERZA**

### CONSISTENZA EDILIZIA E SERVIZI.

Consistenza edilizia	pag. 39
Servizi	pag. 43

## **PARTE QUARTA**

### FABBISOGNO E CAPACITA'

Capacità Insediativa residenziale	pag. 45
Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag. 47
Determinazione del fabbisogno di servizi previsto	pag. 49

# INDICE

## **PARTE QUINTA**

### DESCRIZIONE DEL P.R.G.

Classificazione e individuazione delle aree	pag. 50
Infrastrutture Viabilità e Urbanizzazioni	pag. 51
Centri Storici	pag. 53
Aree residenziali	pag. 54
Aree di riqualificazione	pag. 55
Aree per servizi	pag. 56
Aree produttive	pag. 57
Aree per attività funzionali	pag. 58

## **PARTE SESTA**

### VERIFICHE DI COMPATIBILITA'

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98 art. 20	pag. 59
Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	pag. 72
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	pag. 74
Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale	pag. 75

## **PARTE SETTIMA**

### DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

Fabbisogno e riscontro previsionale	pag. 77
Tabelle riassuntive dei dati quantitativi	pag. 84
Aree residenziali	pag. 84
Aree per servizi	pag. 85
Aree terziarie	pag. 85
Aree produttive artigianali industriali	pag. 86
Elaborati del P.R.G.	pag. 87

# LEGENDA

- L.R. = Legge Regionale
- D.Lgl. = Decreto Legislativo
- P.R.G. = Piano Regolatore Generale
- S.U.E. = Strumento Urbanistico Esecutivo
- P.E.C. = Piano Esecutivo Convenzionato
- P.E.E.P. = Piano per l'Edilizia economico Popolare
- P.I.P. = Piano per gli Insediamenti Produttivi
- P.d.R. = Piano di Recupero
- P.P. = Piano Particolareggiato.

# PARTE I

## OBIETTIVI E CRITERI P.R.G.

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:

1. **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**.
2. **Adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I.**, approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 9-2551 in data 05.09.2011**.
3. **Piano di Programmazione Commerciale**, Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, adottato con deliberazione del **Consiglio Comunale n. 21 in data 26.04.2009**.
4. **Piano di Classificazione Acustica**, approvato dal Comune con **Delibera del Consiglio Comunale n. 48 in data 29.09.2004**.

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 di interventi 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.
- ✓ La **9° Variante**, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2008, di adeguamento del P.R.G. al Piano Commerciale.
- ✓ 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. 58 del 29.10.1996 è stato approvato il **P.P. "1"** con contestuale Variante al P.R.G.C. (B.U.R. n. 21 del 28.05.1997);
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30.04.1999 è stato approvato il **P.P. "2"** con contestuale Variante al P.R.G.C. (B.U.R. n. 18 del 03.09.2000);
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 27.01.2003 è stato approvato il **P.P. "Area S.R.T."** con contestuale Variante al P.R.G.C. (B.U.R. n. 03 del 22.01.2004);
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 30.08.2004 è stata adottata la **Variante Strutturale** per ampliamento dell'area **D5/1** del P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i..
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 17.06.2008 è stata adottata la **Variante Strutturale** per ampliamento dell'area **Da3** del P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i..
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.09.2006 e della Giunta Regionale n. 9-2551 del 05.09.2011 è stata approvata la variante strutturale al P.R.G.C. in **adeguamento al PAI**;
- ✓ la **10° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 22.07.2009, relativa al Centro Storico;
- ✓ la **11° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 05.05.2010, ha apportato il trasferimento di volumetria dell'ex Molino;
- ✓ la **12° Variante**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 05.05.2010, relativa all'impianto di cogenerazione per fonti rinnovabili.

## 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

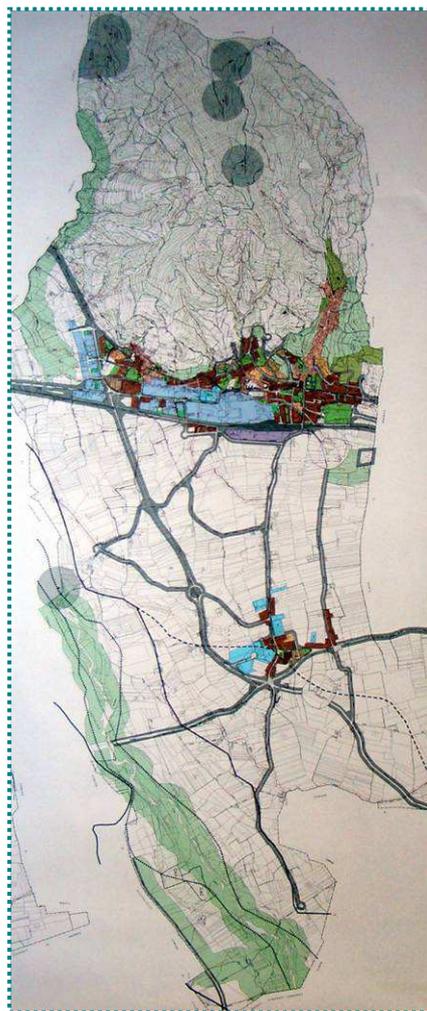
Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel 1987 e della successiva Variante Strutturale del 2006 di adeguamento al P.A.I., a cui si fa riferimento.

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.
- ▶ **i 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.



## Criteri 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.

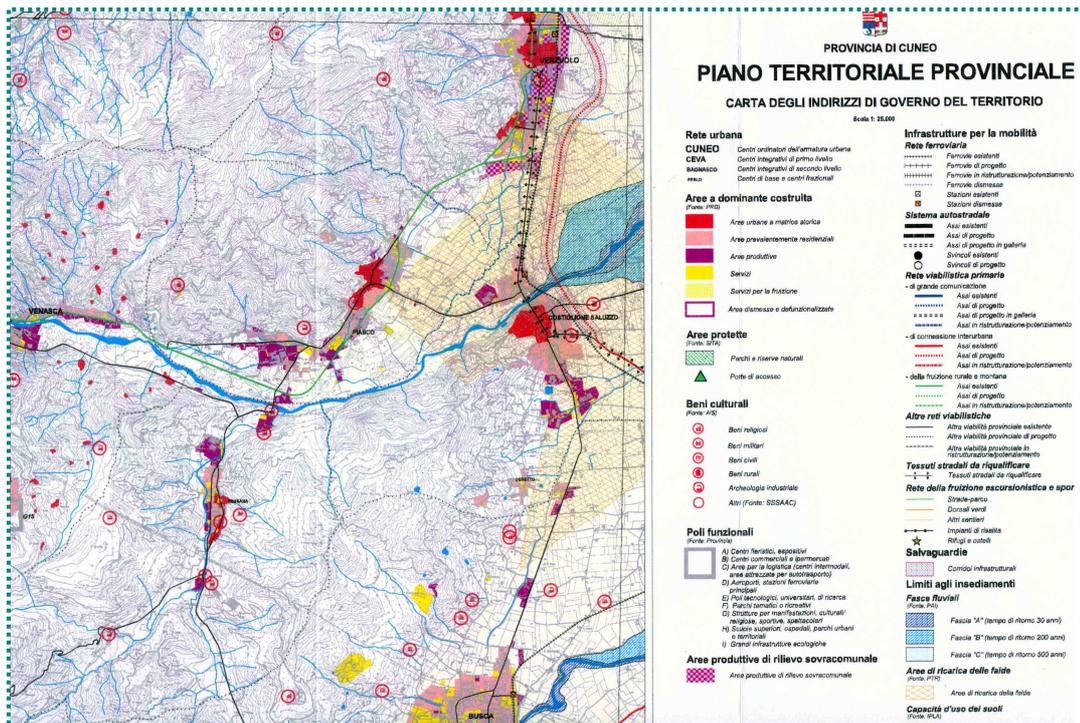
Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della Variante al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

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.



### **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.

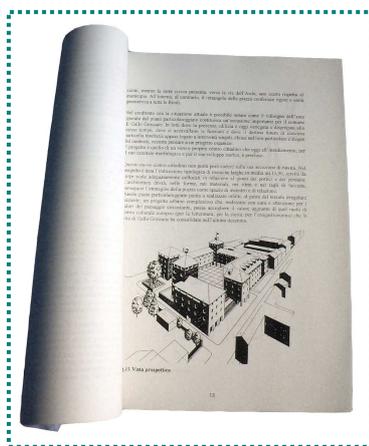
Il Piano Regolatore del Comune di Verzuolo è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni, terziarie e produttive, per favorire insediamenti 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:

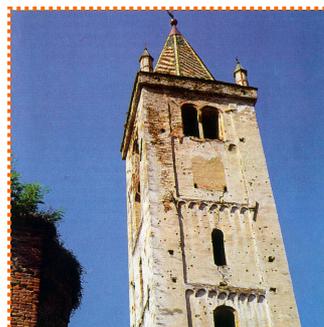
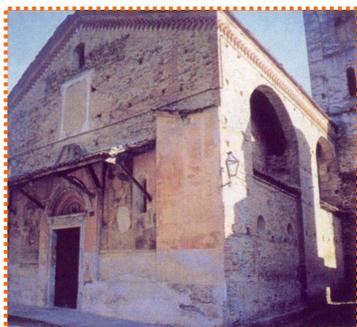
- ✓ il **miglioramento della qualità ambientale** dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato;
- ✓ il **recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l'attuazione della 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 consolidatasi, 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.

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 provinciale 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 rotonda 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 rotonda 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.

► **critéri 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 del ricetto si trova il Castello di eccezionale imponenza anche se in parte diroccato.

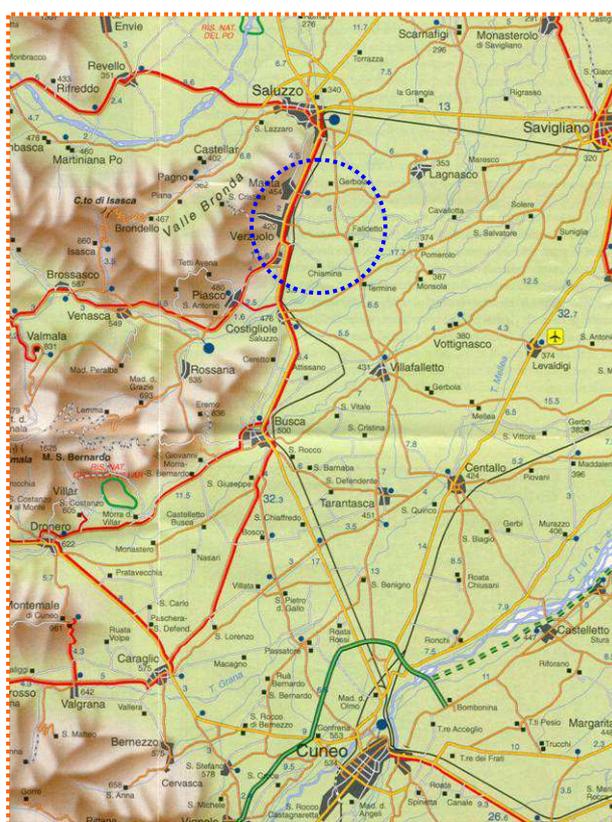
L’origine del nome di Verzuolo può essere definita con tre diverse ipotesi, tutte attendibili, sia “verde suolo” per i boschi e i campi, sia urseolum orsacchiotto in latino, come potrebbe testimoniare il nome dell’altura che tuttora si chiama Morsetto, sia ancora dal longobardo verzollung, luogo in cui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

<i>Superficie territoriale, densità, popolaz. residente (tav. 2.1)</i>				
<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

<i>Edifici ed abitazioni (tav. 2.1)</i>				
<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

<i>Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (tav. 2.11)</i>							
<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

<i>Abitazioni occupate da persone residenti (tav. 2.12)</i>								
<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

<i>Abitazioni occupate da residenti per tipologia di servizi presenti, superficie (tav. 2.14)</i>									
<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>centrali zzato</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

# PARTE II

## ANALISI ED IPOTESI

P.R.G.

### Popolazione

Analisi e Ipotesi

L'analisi e le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle sue caratteristiche insediativa, costituiscono una delle entrate più rilevanti ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi.

Gli elementi caratteristici sono: incremento demografico, variazione della composizione media familiare e tasso di nuzialità, accentramento della popolazione e mobilità sul territorio.

Il presente P.R.G., in funzione dei dati del vigente strumento urbanistico, determina, attraverso una verifica ed un aggiornamento delle ipotesi di sviluppo individuate, gli indirizzi di proporzionamento dei dati quantitativi in relazione alle attuali effettive esigenze.

Tale determinazione si avvale, oltre alle specifiche ricerche preliminari, di cui agli allegati tecnici del precedente Piano, dei consuntivi dei programmi di fabbricazione realizzati e dell'analisi delle risultanze dell'indagine sugli intenti ad edificare.

#### 1. Incremento demografico

Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, sia attraverso i dati di retrospezione ventennali del precedente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota, specialmente negli ultimi anni, una significativa seppur modesta tendenza ad un aumento della popolazione, che indurrebbe a considerare non più stazionaria la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

Fino al 1971 si è assistito infatti ad un sensibile incremento della popolazione, la situazione si è poi quasi stabilizzata con oscillazioni in diminuzione di entità contenuta che hanno portato ad una riduzione di abitanti nel 1981 e nel 1991, dopodiché fino al 2003 si è verificata una leggera ripresa di tendenza all'incremento pari allo 0,18% annuo.

Dalle ricerche preliminari si evincono i dati della popolazione al 1971 pari a 6.257 abitanti, al 1981 pari a 5.966 abitanti. Dai 6.020 abitanti del 1991 si è passati ai 6.182 abitanti del 2001 con leggero aumento, che si è mantenuto fino ad oggi presentando una situazione di 6.247 abitanti al 2003 e abitanti 6.363 al 31.12.2006.

Alcuni segnali di ripresa economica di livello generale, a sostegno della politica di pianificazione locale, permettono una valutazione di contenimento di eventuali flessioni dell'indice positivo.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto sia dei fattori socio-economici generali in evoluzione, sia della riconfermata quanto possibile tendenza in aumento, in considerazione che le oscillazioni sono ricorrenti e significative in un periodo di analisi più ampio, pare ragionevole valutare un incremento "cautelativo" della popolazione intorno allo 0,18% annuo più una quota dell'ultimo incremento annuale dello 0,50%, che comporta una media ponderata dello 0,34% annuo.

La proiezione demografica futura, allora, per il periodo di 10 anni di validità del P.R.G. proposto, può essere valutata, sulla base di tali riflessioni e con una certa prudenza ma anche con una ragionevole attendibilità, nella misura complessiva del 3,4% in aumento, prendendo atto sia del fattore "statistico" sia della realtà insediativa derivante dalle ipotesi di sviluppo assunte.

L'incremento di abitanti fino all'anno 2017 risulta in previsione di **217** unità, corrispondenti ad una popolazione di circa **6.580** abitanti, contro gli attuali **6.363**.

## 2. Composizione media familiare

L'analisi dei dati, in riferimento all'andamento della dimensione del nucleo familiare e del tasso di nuzialità, denota, pur con l'approssimazione relativa ad un certo numero di famiglie puramente anagrafiche, una limitata ma continua diminuzione percentuale della composizione media familiare fino ad una graduale successiva stabilizzazione.

Tale fenomeno può essere messo in relazione all'aumento anche se modesto di popolazione, dovuto presumibilmente ad un incremento delle nascite rispetto all'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto a nuovi matrimoni.

Dal 198 in poi si è verificata una sensibile e costante diminuzione percentuale della composizione media familiare, con valori di: 2,71 nel 1981 (fam. 2.198), 2,53 nel 1991 (fam. 2.323), di 2,43 nel 2001 (fam. 2.541), fino a 2,42 nel 2006 (fam. 2.629).

Dal confronto dei dati, in considerazione anche di una soglia limite e di una costante diminuzione dei dati, per assecondare un indirizzo di attenuazione del fenomeno, si ritiene corretto prevedere per il 2010 una evoluzione corrispondente a **2,29** ab./fam., quindi con un aumento, rispetto alle attuali 2.629 di circa **150** famiglie, pari a circa **344** abitanti, nel periodo di validità del P.R.G..

### 3. Accentramento e mobilità sul territorio

Le indagini su questo argomento consentono di valutare i prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale, che creano, a parità di abitanti, trasferimenti di residenza e quindi un incremento del fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1981 al 1991 (rispettivamente 82% e 92% di abitanti nei centri di Verzuolo, Villanovetta e Falicetto rispetto ai nuclei abitati e alle case sparse) evidenziano una sensibile tendenza di trasferimenti verso il capoluogo ed una sostanziale stabilità di abitanti nei nuclei, che nel comune comunque si identificano, oltre al nucleo del capoluogo, come zone frazionali del concentrico stesso. In seguito e fino ad oggi le percentuali rimangono quasi costanti con leggera diminuzione degli abitanti nelle case sparse ma con una certa mobilità interna al concentrico. I valori attuali sono rispettivamente del **91% di abitanti nel concentrico, del 19% nei nuclei abitati e nelle case sparse**.

Tale fenomeno, che si configura come accentramento, deve ora essere considerato in funzione della necessaria e prevedibile permanenza nelle case sparse e nei borghi minori della quota di popolazione indispensabile alla corretta conduzione dei suoli e al funzionale mantenimento dell'assetto idrogeologico, nonché alla quota di popolazione necessaria per garantire i servizi elementari per chi abita nelle zone agricole.

Una valutazione ragionevole dei dati, considerato non esaurito il flusso accentrante, soprattutto in funzione di una certa mobilità della popolazione all'interno del comune per il riuso dell'esistente ed il recupero delle frazioni anche a fini residenziali, porta a confermare la previsione dell'ultimo quinquennio, assumendo una media di variazione dello **0,20%** annuo sulla percentuale di accentramento, così da tener conto di un sensibile rallentamento del fenomeno, dopo un primo periodo di assestamento.

Ne risulta quantitativamente, per il periodo di validità del P.R.G., uno spostamento all'interno del comune di circa **112** persone pari a circa **49** famiglie.

Il margine di approssimazione per difetto previene possibili conseguenze di eccessivi spopolamenti degli insediamenti sparsi, favorendo contestualmente un fenomeno opposto di decentramento in funzione dell'attività agricola e dell'equilibrato riassetto insediativo.

La verifica complessiva, pertanto, determinata con la revisione del Piano Regolatore Generale, individua un fabbisogno teorico riferito a circa 420 abitanti, così riassunto:

P.R.G.

Analisi e Ipotesi

<b>DINAMICA DEMOGRAFICA</b>					
<b>1</b>	<b>Demografia</b>			abitanti	famiglie
	Abitanti al 2006	n.	6.363		
	Incremento	anni 10	3%		
	Abitanti previsti nel 2014	n.	6.580		
	Incremento abitanti			n.	<b>217</b>
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,29		n. <b>95</b>
<b>2</b>	<b>Composizione media familiare e Tasso di nuzialità</b>			abitanti	famiglie
	Famiglie al 2006	n.	2.629		
	Comp. Media fam. Al 2006	ab./fam.	2,42		
	Decremento	anni 10	5,0%		
	Prevista nel 2017		2,29		
	Base abitanti al 2006	n.	6.363		
	Incremento abitanti	c.m.f.	2,29	n.	<b>344</b>
	Incremento famiglie				n. <b>150</b>
<b>3</b>	<b>Accentramento</b>			abitanti	famiglie
	Base abitanti al 2006	n.	6.363		
	Abitanti accentrati al 2006	n.	5.622		
	Incremento	anni 10	2,00%		
	Abitanti accentrati previsti al 2017	n.	5.734		
	Incremento abitanti			n.	<b>112</b>
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,29		n. <b>49</b>
<b>4</b>	<b>Fabbisogno totale</b>			abitanti	famiglie
	Abitanti			n.	<b>674</b>
	Famiglie/alloggi				n. <b>295</b>
	Aumento abitanti residenti			n.	<b>217</b>

## Attività economico produttive

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 6.363 abitanti censiti in Verzuolo, circa il 43% risulta attivo (2.737), il 41% risulta non attivo (2.608), comprendendo studenti, pensionati, casalinghe e il 16% risulta non attivo (1.018) per età inferiore ai 14 anni.

Tra la popolazione attiva di persone .....	n. 2.737	
17 % .....	è dedito all'agricoltura .....	465
50% .....	all'artigianato e all'industria.....	1.369
21% .....	al commercio e al terziario in genere .....	575
12 % .....	ad attività amministrative e di servizio .....	328

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi al nuovo P.R.G., compete piuttosto porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirle o frenarla.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: sviluppo ed incremento dell'attività agricola e zootecnica, con le conseguenti attività indotte, adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio, agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, per rilocalizzazioni di aziende esistenti in zone improprie e per miglior assetto insediativo in aree compatte urbanisticamente.

## 1. Agricoltura e zootecnia

Il territorio comunale è contraddistinto da una parte montagnosa, dove la Valle Varaita degrada verso la pianura saluzzese, caratterizzata da boschi cedui e castagneti e da una parte pianeggiata, sulla sinistra del torrente Varaita, dove si sviluppa il settore agricolo con prevalente specializzazione della coltura frutticola.

Non sono poche le aziende del posto dedite all'agricoltura che, con una graduale espansione, si sono ritagliate una fetta di mercato di tutto rispetto, favorendo così l'occupazione locale.

Ne consegue che la produzione del settore, associato all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, fornisce un'entrata determinante nel bilancio economico.

Muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Variante del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, è finalizzato alla tutela e al potenziamento delle zone produttive agricole; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edilizi tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

La Variante tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

## 2. Artigianato ed industria

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività di tali settori, che si avvale della presenza di aziende artigianali e industriali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

La Revisione per il nuovo P.R.G. pertanto, intende affrontare i problemi di una riorganizzazione locale delle attività e di favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturale e di dotazione dei necessari servizi pubblici.

Si conferma, infatti, nell'ubicazione e nell'estensione la zona industriale dei due stabilimenti cartari e, con la previsione di favorire un più equilibrato assetto territoriale del sistema industriale artigianale ed una riqualificazione urbana, si prevede l'ampliamento dell'area nella zona adiacente alla circonvallazione prevista dal P.T.P., ad est dell'abitato del capoluogo, ma con valenza di insediamento unitario, accessibile dalla rotatoria che svolga la funzione di svincolo autonomo e funzionale sia alla viabilità di scorrimento che di accesso all'area industriale.

Si evidenzia altresì la necessità di aree con attività integrate, miste, dove i laboratori artigianali a conduzione familiare coesistono con l'abitazione, localizzate in ampliamento ad aree produttive di recenti previsioni, non affacciantisi sulla strada provinciale.

A livello dimensionale da una parte si confermano quindi le previsioni del vecchio P.R.G., in considerazione del fatto che parte delle aree possono già essere ritenute impegnate dalle aziende esistenti per i necessari ampliamenti e dall'altra si rende opportuno individuare ulteriori nuove superfici per soddisfare il fabbisogno previsto, nel periodo di validità della presente Variante, secondo i dati rilevati, le analisi sul tipo di aziende, attività e addetti operanti nel comune ed altresì secondo le richieste pervenute presso gli uffici comunali.

La previsione del fabbisogno si può sintetizzare in:

La Variante del P.R.G. pertanto, intende affrontare i problemi di una riorganizzazione locale delle attività e di favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturali e di dotazione dei necessari servizi.

Sulla base di una puntuale verifica dell'attuazione delle aree già in previsione si intende analizzare le aree produttive classificandole a seconda del tipo di utilizzo specifico a cui sono destinate, artigianali di servizio, di produzione piccolo locale, misto commerciale, artigianali industriali di interesse comunale o sovracomunale, eliminando l'attività industriale estrattive.

Una tale riclassificazione consente di aggiornare lo stato di fatto con la segnalazione:

- di alcune attività produttive esistenti da confermare nella loro localizzazione e destinazione;
- della considerazione dell'incremento della quantità di aree produttive, con ripartizione di superficie specifica per ogni settore di intervento ed in funzione anche di diverse procedure attuative.

Il fabbisogno deriva non solo da alcune rilocalizzazioni in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma deriva anche da nuovi insediamenti di attività che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

Si considera, nel complesso, l'opportunità di permettere la permanenza di attività in aree già utilizzate o acquisite dalle aziende esistenti, la cui gestione ottimale non comporta modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione, ma nel contempo si provvede ad individuare altre aree produttive, con una certa continuità zonale e una necessaria integrazione strutturale, atte a soddisfare l'incremento della domanda interna ed esterna, secondo i dati rilevati dalle analisi sul tipo di aziende, di attività e di addetti operanti e secondo le richieste localizzative pervenute in sede di indagine.

A livello dimensionale, quindi, secondo le previsioni del vecchio P.R.G, si confermano nell'ubicazione e nell'estensione le zone industriali soggette a Piano Esecutivo Convenzionato:

- 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 Tortalunga;
- stabilimento ex Kimberly in via Provinciale Cuneo
- zona produttiva di via Maestri del Lavoro

Si individuazione di nuove aree produttive in estensione a sud dell'area di via Maestri del lavoro 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.

**La previsione del fabbisogno** con il riferimento alle tipologie insediative di:

aziende grosse:	sup. coperta oltre	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 15.000	add./az.	5
aziende medie:	sup. coperta fino	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 10.000	add./az.	3
aziende piccole:	sup. coperta fino	mq. 2.500	sup. fondiaria	mq. 2.000	add./az. 1/fam.	

si può sintetizzare, nelle

**aree di completamento:**

- **n. 2 aziende grosse** **ampliamenti di aziende esistenti** con richiesta di notevoli superfici coperte e scoperte con la previsione cautelativa di almeno **4 nuovi addetti** oltre ai titolari,;
- **n. 2 aziende medie** con la previsione cautelativa di circa **8 nuovi addetti** oltre ai titolari, con richiesta di adeguate superfici scoperte;
- **n. 2 aziende piccole** con la previsione cautelativa di circa, **2 nuovi addetti** oltre la conduzione familiare.

**aree di nuovo impianto:**

- **n. 4 aziende grosse** con la previsione cautelativa di almeno **16 nuovi addetti** oltre ai titolari, con richiesta di notevoli superfici scoperte;
- **n. 12 aziende medie** con la previsione cautelativa di circa **24 nuovi addetti** oltre ai titolari, con richiesta di adeguate superfici scoperte;
- **n. 8 aziende piccole** con la previsione cautelativa di circa, **4 nuovi addetti** oltre la conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di  $(4+8+2+16+24+4) = 58$  **nuovi addetti**, di cui si può ritenere che almeno quelli delle grosse e medie aziende derivino da una immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa  $(58 \times 2,29 \text{ c.m.f.}) = 133$  unità, passando da 6.580 dell'incremento demografico a un totale di 6.713 persone.

L'**aggiornamento dell'incremento demografico** risulta quindi di: abitanti esistenti 6.363, più evoluzione della popolazione abitanti 217, più nuova immigrazione 133, per un totale di **6.713 abitanti**.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- **28 alloggi** (numero aziende previste  $2+2+4+12+8$ ), pari a circa **65 persone**, in zone produttive, come residenze dei titolari o dei custodi.
- **58 alloggi** (famigli previste dei nuovi addetti), pari a circa **133 persone**, in zone residenziali.

Nei confronti dell'**artigianato di servizio**, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nel Centro Storico o nei Centri Abitati, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

### 3. Commercio

L'analisi dei dati del commercio, come riportata nel piano di Adeguamento alla L.R. 37/03, il piano del commercio per intendersi dell'Arch. Silvia Oberto, adottato dal Comune con Delibera C.C. n. 21/2007, che si cita per stralci, ha reso evidenti elementi insediativi delle attività terziarie, attraverso una valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali, e per molti aspetti simili alla distribuzione della popolazione.

Il piano ha l'obiettivo di adeguare le norme in materia di commercio nel Comune, secondo la normativa regionale di cui alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.99, come ultimo modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006.

Il P.R.G. deve adeguarsi alle scelte effettuate nell'ambito delle delibere consiliari che adottano i criteri di programmazione commerciale, nonché integrare i regolamenti di polizia locale e annonaria e le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni.

Il Comune è inserito:

- ✓ nella "rete secondaria";
- ✓ come "comune intermedio" (comune con popolazione inferiore a 10.000 abitanti)

Sono stati individuati i seguenti addensamenti e localizzazioni:

► **A1) Addensamenti storici rilevanti: n. 2**, in quanto comune derivante dall'aggregazione di due comuni

Centro Storico – compreso nell'area individuata nel P.R.G. vigente quale area edificata di origine antica e di recupero ambientale relativa al concentrico del capoluogo.

Centro Storico – compreso nell'area individuata nel P.R.G. vigente quale area edificata di origine antica e di recupero ambientale relativa al concentrico di Villanovetta.

Sono ammesse tipologie distributive:)

- di vicinato fino a ..... mq. 150
- medie strutture alimentari e/o miste fino a ..... mq. 250
- medie strutture extra alimentari fino a ..... mq. 0
- medi centri commerciali fino a ..... mq. 0

► **L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata:**

lungo l'asse viario di attraversamento

Sono ammesse tipologie distributive: *(tra parentesi i dati di riferimento regionali)*

- di vicinato fino a ..... mq. 150
- medie strutture alimentari e/o miste fino a ..... mq. 250
- medie strutture extra alimentari fino a ..... mq. 400
- grandi strutture miste fino a ..... mq. 1.800
- centri commerciali fino a ..... mq. 3.000

Non viene consentita la possibilità di riconoscere localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione delle superfici o di settore merceologico e di trasferimenti di esercizi commerciali.

Il nuovo Piano, pertanto, tende ad un riequilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un potenziamento di parte delle attività esistenti.

La parte commerciale si può articolare secondo la quantificazione e la tipologia derivante dalle indicazioni regionali, in riferimento alla classificazione del comune.

#### 4. Turismo

Già le indagini dei precedenti Piani hanno rilevato come il fenomeno di flusso di persone per fini turistici o ricreativi, sia di presenza sia di soggiorno, in una parte delle esistenti abitazioni., si mantenga su livelli modesti tanto che ora il P.R.G. intende incentivarlo come un "elemento economico complementare e sussidiario delle attività produttive industriali ed artigianali".

Si confermano quindi le nuove ipotesi di sviluppo turistico, come supporto all'utilizzo dell'esistente e come stimolo alle attività economiche commerciali, senza con ciò tralasciare ma anzi potenziare le attività connesse alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente.

Il turismo individuabile è in prevalenza di tipo familiare, stagionale, ricorrente a seconda delle attività ricreative o del tempo libero; non è un turismo di tipo consumistico, ma piuttosto affettivo o di passaggio.

In questa valutazione all'attività turistica e per una sua autentica riqualificazione, la variante individua alcuni fattori fondamentali per una corretta programmazione:

- ✓ necessità di non alterare gli aspetti del paesaggio e di migliorare i luoghi dell'assetto urbano;
- ✓ condizioni che rendano compatibile la presenza di attività di coltivazione agricola e di giardinaggio;
- ✓ riscoperta dei cascinali che possono essere utilizzate anche a fini agrituristici;
- ✓ formazione di attrezzature e servizi propri o complementari;
- ✓ importanza degli attuali centri storici quali assi principali attorno ai quali devono ruotare le iniziative ed i processi di sviluppo turistico, per favorire il recupero dell'esistente;
- ✓ sviluppo dei temi relativi alla installazione di residenze nel patrimonio edilizio esistente ed in disuso;

# PARTE III

## CONSISTENZA EDILIZIA E SERVIZI

P.R.G.

### Consistenza edilizia

Le considerazioni sulla consistenza edilizia si pongono principalmente due obiettivi: determinare i modi ed i luoghi più opportuni per una corretta programmazione degli interventi e quantificare, di questi, l'estensione in funzione delle condizioni di preesistenza abitativa.

La capacità insediativa teorica complessiva delle aree residenziali di ristrutturazione, di completamento e di espansione, deve essere rapportata, come indica la stessa Legge Regionale Urbanistica, alle effettive necessità insediative del periodo di validità del P.R.G..

Ne discende la necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, che determinano un fabbisogno abitativo arretrato.

Per la determinazione delle situazioni di insalubrità ci si è avvalsi: della relazione allegata al Piano vigente, delle ricerche preliminari eseguite in funzione sia dell'adeguamento di quel Piano, sia dell'attuale revisione, dell'aggiornamento dei dati comunali effettuato sulle base delle concessioni edilizie rilasciate, delle indagini specifiche realizzate attraverso il coinvolgimento diretto di coloro che sono intenzionati ad "edificare".

“La tipologia prevalente per i fabbricati meno recenti è a due o tre piani fuori terra, costruiti con muratura portante in pietra o laterizi; un buon numero di essi necessita di opere di risanamento igienico funzionale al fine di ovviare a situazioni di obsolescenza statica e impiantistica.

Consistenza edilizia e servizi

- ✓ Le nuove costruzioni sono, con struttura portante in cemento armato, con un rapporto di 4,14 vani/alloggio, per una superficie media di mq. 96 per alloggio.
- ✓ Risulta in sostanza un patrimonio edilizio esistente di notevole dimensione, facilmente riconducibile ad indici abitativi normali.
- ✓ Dai dati ISTAT sul censimento del 2001, nella tavola della “Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti”, risulta un totale complessivo di mq. 240.344 di superfici a destinazione abitativa; superficie totale delle abitazioni residenziali mq. 254.024.
- ✓ Considerando la consistenza in volume del patrimonio edilizio residenziale, stimabile (altezza media di m. 3,00 per piano) in mc. 762.072 circa di cui mc. 721.032 circa occupati da residenti e mc. 41.037 non occupati o seconde case, la cubatura per abitante è di circa mc. 114 (721.032/6.363), con un indice di affollamento di circa 0,60 abitanti/vano., indice che mette in luce un margine di residenzialità molto alto.
- ✓ Per contro l’ipotesi di un regime di utilizzazione diffusa ed intensiva non è sostenibile, stante l’articolazione familiare esistente e la consolidata tipologia abitativa di ampie superfici.”

In riferimento a quanto scritto in sede del precedente P.R.G. e agli aggiornamenti conseguenti al censimento 2001, l’interpretazione dei dati, relativi agli alloggi abitati dai residenti, pari a **2.535** corrispondenti a 10.492 vani, e agli alloggi non occupati o a destinazione non residenziale, pari a 149, corrispondenti a 616 vani, per un totale di **2.711** alloggi e 11.108 vani, ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Mentre il **83%** degli alloggi è in buone condizioni, il restante 17% (460 alloggi):

- ▶ **4%** (108 alloggi) presenta degrado di 1° livello, tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- ▶ **8 %** (216 alloggi) presenta un degrado di 2° livello, per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- ▶ **5 %** (135 alloggi) presenta un degrado di 3° livello, per cui si devono affrontare anche opere di consolidamento e sostituzione strutturale, in alcuni casi estese a più cellule edilizie.

Anche nel presente nuovo P.R.G., si riafferma che, pur conseguendo l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale sia possibile, con gli interventi previsti dalle norme di attuazione, raggiungere livelli ottimali di abitabilità, è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere, per quanto sia possibile, i problemi del fabbisogno pregresso, senza sproporzionate nuove espansioni residenziali.

Il precedente P.R.G. ha permesso di avviare, con gli interventi previsti, la riduzione del 15% della percentuale degli alloggi con degrado del 2° e del 3° livello, passando, con una stima orientata anche a valutare gli effettivi recuperi realizzati, dal 13% al 11% circa. (da 351 alloggi a 317 alloggi pari a 34 alloggi recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, la Revisione si prefigge, nel periodo di validità di 10 anni e come obiettivo generale, di eliminare quasi la quota del pregresso di alloggi degradati del 2° e del 3° livello, almeno come tendenza, per affrontare poi le sole situazioni di futura emergente inagibilità.

Per intervenire quindi tali alloggi si rende necessario procedere sia al loro recupero, tenendo conto di un riuso ridotto, in funzione di assestamenti di ristrutturazioni, con perdita ipotizzata di 1,5 vani per alloggio recuperato, ed in funzione di una non assoluta certezza di poter occupare il disabitato, sia alla formazione di un parco vani aggiuntivo, per agire sugli edifici liberi che necessitano di più sostanziali opere.

Occorre inoltre cercare di favorire il riuso delle abitazioni lasciate vuote dalla potenzialità di nuovi edifici offerta dalle realizzazioni passate.

In sostanza, detraendo dalla attuale quota di 317 alloggi inagibili (12% su 2.645 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, 1,5 vani per alloggio, si ottengono 475 vani persi, pari a 144 alloggi da reintegrare.

I rimanenti alloggi (317-144) = 173 possono essere recuperati. Di essi tuttavia non tutti possono essere completamente riutilizzati per la situazione di degrado del terzo livello pari al 5%, che equivale a (173 x 5%) = 8 alloggi ancora da reintegrare. (Vani/all. 4,14 – Vani/ab. 1,70).

In totale gli alloggi da reintegrare sono  $144 + 8 = 152$ .

Il valore della percentuale del quantitativo di alloggi da reintegrare è dovuta quindi alla previsione contestuale di interventi di ristrutturazione in volumetrie esistenti, con possibilità di riconversione abitativa, tendenti al recupero qualitativo delle condizioni di vita nel Centro Storico, e di indisponibilità di fabbricazioni in cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi.

Per tener conto, infine, di una reale situazione, si è stimato una quota di alloggi disponibili, sia vecchi ove intervenire subito con lavori di recupero, sia nuovi o di recente edificazione tuttora liberi, da detrarre dal parco alloggi precedentemente stimato.

Poiché evidente che inutilizzato non significa necessariamente disponibile e che operativamente conviene procedere con cautela ad una sostituzione di alloggi, per evitare un "travaso" di abitanti urbanisticamente poco corretto, in sede previsionale si può valutare una percentuale di utilizzo di abitazioni vuote (149 alloggi) non superiore a un 5% di quelle in buone condizioni (83%, 123 all.) pari a circa **6 alloggi da riutilizzare**.

L'eventuale probabile errore, dovuto alla non utilizzazione di tutti gli alloggi vuoti, può essere facilmente assorbito da ulteriori ristrutturazioni nel Centro Storico, in base alla constatazione degli indici di affollamento rispetto alla densità abitativa e non.

Si intende in tal modo limitare l'accrescimento periferico in favore di un maggior incentivo per il riuso e per il ridimensionamento del tessuto urbano antico, in un auspicabile equilibrio insediativo tra tutte le zone.

La residenzialità aggiuntiva può essere utilizzata per completare gli eventuali margini sconnessi che si sono determinati con le più recenti edificazioni e dove si ritiene possibile realizzare la migliore e più razionale utilizzazione delle urbanizzazioni esistenti o in fase di esecuzione.

Al di là comunque dell'intento di completamento e di aree di nuovo impianto, l'obiettivo di fondo rimane il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di quelle parti del tessuto urbano sulle quali si può continuare l'azione del riuso sia per la residenza, sia per le attività direzionali, terziarie o artigianali di servizio.

Una tale impostazione richiede una particolare attenzione nell'analisi dell'urbano e nella valutazione della capacità insediativa.

Non appare adeguato, allora, nelle analisi necessarie ad individuare la situazione esistente, ricorrere a parametri che si sono affinati ed evoluti in rapporto a un processo basato sulle nuove edificazioni.

Parametri come mq./ab., ab./vano, mc./ab. risultano astratti e spesso inutilizzabili nell'impatto con la realtà di tipologie residenziali rigide che non consentono calcoli teorici flessibili quali quelli citati.

Recuperare un alloggio non significa automaticamente aumentare il numero degli abitanti insediabili in quell'alloggio.

Di qui la convinzione che sia più corretto e realistico assumere l'alloggio come unità minima di analisi e di offerta sul mercato edilizio; di qui l'attenzione posta, per omogeneità, sulla composizione media familiare.

Ciò anche se il fabbisogno espresso in alloggi comporta il rischio calcolato di continuare a produrre nuovi vani anche in condizioni di sovrabbondanza rispetto agli abitanti.

## Servizi

Il riequilibrio della situazione abitativa e produttiva proposto con la variante di P.R.G., non avrebbe molta validità se nella pianificazione non si prevedesse un adeguamento dei servizi sociali e un impegno di risorse in tal senso, nei limiti delle possibilità temporali e finanziarie del Comune.

La situazione attuale è il risultato di una serie di interventi attuativi delle previsioni del vigente Piano, che i programmi di intervento hanno definito e verificato.

Per quanto riguarda quindi la dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, la variante di P.R.G. valuta il fabbisogno arretrato e previsto e provvede al suo soddisfacimento, non solo attraverso una applicazione degli standards di legge, con i relativi conteggi particolareggiati, ma attraverso anche l'individuazione di livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti ed attivabili all'interno delle strutture esistenti.

Strumenti urbanistici che possono presentare ad un primo esame quote elevate di aree destinate ad uso pubblico, possono nascondere la mancanza di servizi efficienti, localizzati in modo corretto.

Sovente, soprattutto nei Centri Storici, è possibile recuperare contenitori per servizi, ma non aree sufficienti; come pure è possibile recuperare aree libere all'interno del tessuto residenziale recente anziché aree marginali ad esso, collocate in territorio libero, magari particolarmente pregiate dal punto di vista agricolo.

Come prima operazione occorre pertanto procedere a predisporre un piano dell'esistente. Ciò significa analizzare in termini di superficie utile, anziché di superficie fondiaria, la possibilità di dotare di servizi la zona antica con il recupero dei fabbricati esistenti e di reperire all'interno del tessuto residenziale più recente aree e fabbricati facilmente acquisibili.

In questo caso la misura dello standard si esprime, più per l'esistente, in termini di efficienza che di superficie.

Per quanto riguarda la localizzazione è chiaro anche che un servizio è più usufruibile tanto più è in stretto rapporto con l'utenza.

E' altrettanto chiaro, però, con la sola esclusione dei parcheggi, che nelle zone compromesse lo standard può essere soddisfatto "ove possibile", valutando i raggi di influenza non teorici, ma applicati alla percorribilità, al facile raggiungimento e alla baricentricità rispetto ad interessi comuni.

In base a tali metodi è possibile realizzare un sistema organico di servizi sociali, assicurando, con le risorse disponibili ed utilizzabili, almeno le condizioni che lo possano rendere attuabile e contestualmente vincolando le aree ancora necessarie.

In sede preventiva, la Variante valuta il seguente fabbisogno di servizi, rispetto all'art. 21 L.R. 56/77, in riferimento alla situazione attuale del 2004, con 1.863 abitanti e capacità insediativa residenziale di 3.432 abitanti teorici, prevista dal P.R.G. precedente.

SERVIZI		SITUAZIONE ATTUALE				
<b>Abitanti residenti al 2006</b>						<b>6.363</b>
<b>Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G. VS 3/00</b>						<b>7.494</b>
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Esistenti	mq.	36.120	36.130	40.580	18.960	131.790
Mq./ab. Residenti	<b>6.363</b>	5,68	5,68	6,38	2,98	20,71
Previsti P.R.G. precedente	mq.	49.100	40.090	116.520	18.960	224.670
Mq./ab. Capacità ins.	<b>7.494</b>	6,55	5,35	15,55	2,53	29,98
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Differenza standard	mq.	1,55	0,35	3,05	0,03	4,98
Differenza da esistente	mq.	-12.980	-3.960	-75.940	0	-92.880

Il precedente P.R.G. prevedeva già il rispetto degli standards di servizi, in allora necessari, con una sufficiente quantità di aree individuate e vincolate, pari a circa mq. 224.670, corrispondente allo standard complessivo di 29,98 mq./ab.

Il P.R.G. pertanto, con una verifica di riequilibrio zonale e di utilizzabilità e disponibilità effettive, adegua le superfici dei servizi alle nuove esigenze derivate sia dalla capacità Insediativa Residenziale calcolata, sia dalle modifiche apportate nella programmazione degli interventi e nella localizzazione delle aree, senza tuttavia grosse variazioni di impostazione generale.

L'aggiornamento degli spazi pubblici serve altresì per segnalare quelli ormai attuati e per confermare quelli che non hanno ancora trovato attuazione, motivando la riproposizione del vincolo, nei casi indispensabili per ubicazione e disegno urbano.

In tutte le aree di tipo residenziale di completamento o di nuovo impianto si prevede una dotazione di parcheggi e verde in "assetto urbano" ambientalmente integrato con il contesto di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli.

Per le zone artigianali ed industriali si prevede, infine, per soddisfare gli standards di cui al punto 2) art. 21 L.R. 56/77 individuare una serie di parcheggi aggiuntivi, integrati al verde attrezzato e alla viabilità di penetrazione.

# PARTE IV

## FABBISOGNO E CAPACITÀ

P.R.G.

### Capacità insediativa residenziale

Il P.R.G. procede alla verifica della Capacità Insediativa residenziale in base al criterio sintetico, come stabilito dal 2° comma dell'art. 20 L.R. 56/77, per aggiungere una verifica di procedure e di utilizzo dei dati di indagine rispetto alla quantificazione del Piano vigente.

Una ulteriore motivazione per l'applicazione del criterio sintetico consiste nel tipo di normativa che si intende adottare per il patrimonio edilizio esistente, senza restrizioni per i cambi di destinazione d'uso tra quelli compatibili nell'area omogenea e che quindi fa ricadere l'analisi nel computo volumetrico.

In sede di dimensionamento si considera una capacità teorica desunta sia dal precedente P.R.G., sia dagli aggiornamenti sia dalle indagini preliminari di verifica sia dall'aggiornamento delle effettive nuove realizzazioni.

Dato di partenza per il calcolo della capacità sono i 7.494 abitanti definiti come capacità esistente dal vigente Piano, che comprende il quantitativo insediato con gli interventi recenti, senza quella quota parte delle previsioni, non ancora del tutto realizzata dell'attuale pianificazione, e che ora viene ripresa dalla variante come capacità aggiuntiva.

Il valore dell'esistente è stato determinato, secondo la normativa, in base al conteggio dei volumi residenziali esistenti, alla presenza di abitanti attuali in zone produttive e in zone agricole, e in base all'applicazione dell'indice volumetrico medio per le zone di edificazione.

Sulla base degli attuali procedimenti dimensionali della capacità insediativa residenziale, il P.R.G. verifica il dato precedente applicando all'insieme volumetrico l'indice abitativo medio di mc. 90 per ogni abitante, come previsto dall'art. 20, 3° comma L.R. 56/77.

Con tale metodologia, in riferimento alla volumetria residenziale totale del precedente Piano, verosimilmente valutata in mc. 762.072, di cui mc. 721.032 circa occupata da residenti e mc. 41.037 non occupata o seconde case, si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 8.011 abitanti, che più corrisponde ad una situazione reale esistente, basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti e in ristrutturazione.

Fabbisogno e Capacità

Per il conteggio e per attendibilità di verifica, occorre applicare alle volumetrie esistenti, al fine di definire la consistenza residenziale effettiva, un incremento derivante dalle edificazioni in attuazione dopo l'approvazione del vigente Piano e fino al momento dell'adozione di questo nuovo.

Le previsioni relative alla volumetria derivante dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del Piano precedente, dopo le rilevazioni del censimento 2001, di mc. (212.400 x 20%), anche per tener conto di una parte di interventi non ancora attuati, equivale ad un incremento di capacità pari a 472 abitanti (mc. 42.480/90), considerando attuata, sulla base dei permessi rilasciati, una considerevole parte della capacità aggiuntiva allora prevista.

Il totale del volume residenziale risulta di mc.  $(721.032+42.480) = \text{mc. } 763.512$ .

**La Capacità Insediativa Residenziale teorica esistente** risulta quindi di abitanti  $8.011 + 472 = \mathbf{8.483 \text{ abitanti}}$ .

Una verifica col metodo analitico, in riferimento ai vani/abitanti, porta a considerare i 10.492 vani di patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di manutenzione e risanamento, valutabili in ab.  $6.363 + 616$  vani in abitazioni non occupate (. Il patrimonio edilizio esistente soggetto a ristrutturazione, come prima riportato, può essere stimato in 317 alloggi pari a 1.321 vani (4,14 vani/alloggio). In totale quindi la capacità insediativa residenziale risulterebbe di 8.291 unità.

Si considera quindi una capacità insediativa teorica residenziale esistente di abitanti 8.483, in via cautelativa, che supera le difficoltà di valutazione dei vani in ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, sia tra quanto realizzato dal Piano vigente, che da quanto in via previsionale attuabile dal presente Piano.

Se alla capacità di 5.548 abitanti si aggiungono i 1.143 abitanti in previsione in zone residenziali e i 65 abitanti in zone produttive, che derivano dal calcolo del fabbisogno residenziale previsto dalla presente Variante, illustrato nel precedente capitolo dei Criteri per la Strutturazione Generale degli Insediamenti Esistenti e Previsti, si ottiene allo scadere del nuovo termine di validità del P.R.G., abitanti di:

**"Previsione Insediativa Residenziale Teorica" 9.689**

## Determinazione del fabbisogno abitativo previsto

Le determinanti prese in esame per stabilire il fabbisogno abitativo sono:

- ✓ Fabbisogno determinato dall' **evoluzione** della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative: (+)
- ✓ Fabbisogno pregresso derivante dall' **adeguamento** di abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali: (+)
- ✓ Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno **sviluppo** socio economico e turistico: (+)
- ✓ **Detrazione** della quota parte di alloggi per la possibile occupazione delle **disponibilità** esistenti o recuperate: (-)

Il dimensionamento del Piano, e di conseguenza l'individuazione di aree residenziali di completamento o di espansione, ha come base: una stima demografica, che tiene conto delle variazioni verificatesi nell'ultimo decennio, il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di abitazioni non adeguate allo standard minimo, desumibile dalla quota non soddisfatta dal recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché lo sviluppo ed il potenziamento delle unità produttive, con conseguente aumento dei posti di lavoro,.

FABBISOGNO ABITATIVO				
1	<b>Fabbisogno determinato dall'evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative</b>			
	Alloggi previsti	n.	295	
	Per abitanti			n. 676
2	<b>Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali</b>			
	Alloggi previsti	n.	152	
	Per abitanti			n. 348
3	<b>Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico</b>			
	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	<b>Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato</b>			
	Alloggi previsti	n.	6	
	Per abitanti			n. 14
5	<b>FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.</b>			
	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	<b>Previsione insediativa</b>			
	a	Abitanti esistenti	n.	6.363
	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.	
		<b>Abitanti previsti: a + b + c</b>	n.	<b>6.713</b>
e	Nuovi turisti	n.		
7	<b>Fabbisogno aggiuntivo</b>			
	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

SERVIZI		SITUAZIONE IN PREVISIONE				
<b>Abitanti residenti e previsti</b>		<b>6.713</b>				
<b>Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale</b>		<b>9.689</b>				
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.	<b>9.689</b>	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

# PARTE V

## DESCRIZIONE DEL P.R.G.

P.R.G.

Descrizione del P.R.G.

### 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.

## Infrastrutture Viabilità e Urbanizzazioni

La Revisione di P.R.G. prevede l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative: alla rete viabilistica primaria provinciale esistente e a quella secondaria comunale di carattere locale e di fruizione rurale.

Per quanto riguarda la viabilità principale si definisce, come descritto nel capitolo degli Obiettivi, quindi con l'accordo tra Provincia, Comuni di Costigliole Saluzzo, Verzuolo e Manta, un nuovo tracciato 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 nuovo tracciato nel territorio di Verzuolo inizia dalla rotonda 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. 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 rotonda posta in via Pomarolo sulla SP 137 e SP 161, ad est.

Per i collegamenti viari secondari si prevedono due strade, alternative alla via Castello che attraversa il centro storico della "Villa, 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.

Per la viabilità interna è noto l'eccessivo sovraccarico dell'unica arteria di attraversamento del paese, a causa della convergenza del traffico di attraversamento e di penetrazione.

È prevista in tal senso una nuova strada bretella alla SR 589, parallela al tratto di C.so re Umberto, 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. Il nuovo tratto stradale corre parallelo al corso re Umberto, alla distanza di circa 100 m verso est e realizza lo sdoppiamento della via Provinciale Cuneo dalla prima curva della "S" del Molino S&F, fino all'intersezione con via del Teatro-via Roma.

Si programma una organizzazione generale rivolta anche all'**ambientazione urbana**, dell'attraversamento del centro storico e dell'asse centrale longitudinale, attraverso la definizione: degli ambiti pedonali, dell'effetto paesaggistico per gli allineamenti, del recupero e riqualificazione degli affacci e dei segni dedicati di arredo urbano, di alberature e di illuminazione pubblica.

Questa valenza di "ambito di collegamento" o di "infrastrutture di connessione ambientale" è riconosciuta anche ad eventuali rotonde attrezzate a verde per gli incroci, ai parcheggi equilibrati da aiuole e da ambiti pedonali e piste ciclabili e alla viabilità di collegamento tra il capoluogo e le frazioni.

E' previsto altresì un completamento viario nelle aree di nuovo impianto ed il miglioramento delle strade che collegano le aree di più recente edificazione.

Il P.R.G. conferma la serie di interventi attuativi delle previsioni di:

- 1) Opere la cui realizzazione si è resa indispensabile a seguito degli interventi edificatori residenziali e produttivi previsti. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno pregresso quelle opere già necessarie per insediamenti preesistenti e rese improcrastinabili per il nuovo carico insediativo. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno previsto quelle opere afferenti ai nuovi interventi nelle aree residenziali e produttive. Tra queste: sistema viario, integrazione acquedotto e fognatura, distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per telefono, parcheggi e verde di quartiere.
- 2) Opere già programmate a livello amministrativo e di cui si prevede la realizzazione o il completamento: Sono da intendersi quasi tutte derivanti da fabbisogno pregresso, salvo i potenziamenti di grandi opere pubbliche necessari anche per il previsto. Tra queste: aree attrezzate di interesse comune e ambiti per il verde gioco e sport.
- 3) Opere la cui realizzazione si rende necessaria per impegni assunti dal Comune a seguito di concessioni edilizie onerose. Sono da intendersi tutte derivanti da fabbisogno pregresso: Tra queste: sistemazione della viabilità interna.



## Centri Storici

Il P.R.G. definisce e verifica le aree di Interesse Ambientale e di Recupero, comunemente denominate Centro Storico, sulla base della specifica e diretta analisi, svolta in funzione degli sviluppi del Piano in scala più dettagliata e sulla base dello studio di Piano Particolareggiato del precedente P.R.G..

Sono individuati i centri storici della Villa, del Paschero e di Villanovetta, che se pur di epoche differenti, conservano tutti particolari caratteristiche insediative e tipologiche ambientali.

Oltre alla determinazione di una operatività di interventi compatibili con le adeguate garanzie di tutela, lo studio permette di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento, per una più puntuale classificazione e perimetrazione.

In effetti si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate ed in rapporti architettonici "interni", quali tipologie ed elementi costruttivi, forme, materiali dimensioni.

L'individuazione cartografica di edifici, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ulteriori particolari di valore storico-architettonico-ambientale, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Per le prime si sviluppa un progetto urbanistico di tutela e di conservazione anche funzionale, con tutte le garanzie di interventi qualificati e ambientalmente coordinati.

Per le seconde, classificate ulteriormente nelle categorie di edifici in condizioni di notevole degrado e di edifici in contrasto con le caratteristiche del luogo perchè di recente realizzazione, si prevedono come necessari interventi anche consistenti di riutilizzo e di reinserimento nella continuità del contesto, o di conservazione con risanamento e ristrutturazione o di riqualificazione formale con un ritorno a modelli tradizionali.

Con tale metodo le garanzie di tutela non sono riferite soltanto agli edifici in quanto tali, ma alla compartecipazione nel tessuto stratigrafico storico in cui essi si trovano, permettendo la lettura dell'insieme.

Le parti marginali del Centro Storico, ma comunque significative dal punto di vista documentario e ambientale, per continuità evolutiva, sono anche condizionate ad una attenzione di recupero, con interventi più generalizzati, demandati però ad una progettualità propositiva pur nel rispetto dell'assetto qualitativo prescritto normativamente.

## Aree Residenziali

Sono quelle aree costituenti grossomodo il tessuto urbano esistente, più alcune zone di nuovo impianto, atte a soddisfare i fabbisogni abitativi e complementari della popolazione del comune.

Rispetto al precedente questo P.R.G. verifica, in base al nuovo dimensionamento, l'ubicazione e la quantità delle aree residenziali; in linea generale, però, sono confermate quelle edificabili ancora libere e sono individuate come aggiuntive alcune altre necessarie a coprire il fabbisogno determinato, all'interno di una graduale programmazione di interventi. Le differenze si rivolgono a verifiche attuative e a prese d'atto di realtà emergenti, urbanisticamente assecondabili.

Le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "progetto urbano" di valenza cioè ambientale definita, tali da raccordare parti abitate e urbanizzate a volte in modo disorganico. La finalità principale consiste nel creare all'interno di nuovi insediamenti veri e propri centri di quartiere, con attività integrate e la riaffermazione del tipo di vita tradizionale, pari a quella del concentrico esistente e stratificato nel tempo.

- ▶ Le aree di completamento, si limitano ai lotti ancora liberi e ormai interclusi o compromessi dalla edificazione passata, la cui fabbricazione non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme. Le aree in estensione sono estremamente limitate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare i suoli agricoli più fertili e le aree di valore paesistico ambientale.
- ▶ Le aree in posizione centrale nella topografia del comune, caratterizzate da edifici di età e di consistenza diverse non architettonicamente rilevanti, dove è possibile un recupero della funzionalità d'ambito residenziale, si assoggettano a piano di recupero o a permessi convenzionati. La sostituzione, tramite anche demolizione e ricostruzione, riguarda sia consistenze di origine rurale in muratura portante, ora in disuso quando non adeguate di già a destinazioni diverse con diverse opere di ristrutturazione, sia costruzioni più recenti con struttura in cemento armato e utilizzazioni artigianali o industriali.
- ▶ Le aree di nuovo impianto, ubicate nel capoluogo, si articolano in più zone, ciascuna delle quali prevede un "progetto urbano" che oltre alla fabbricazione residenziale contemplan anche la realizzazione dei servizi e centri attrezzati di quartiere, con formazione di luoghi a piazza o a via di incontro, come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso. L'ubicazione tiene conto di una distribuzione geografica equa ed equilibrata per tutte le direttrici di sviluppo dell'abitato, senza interferenze con la viabilità di transito: su ogni ambito urbano è stata distribuita una quota parte di competenza del fabbisogno stimato, che ha portato alla individuazione di piani esecutivi convenzionati, tali da permettere una insediabilità abitativa proporzionale ai servizi in dotazione e commisurata ad una compresenza di attività limitanti la settorializzazione di funzioni.

## Aree di Riqualficazione

Sono quelle aree attualmente occupate da stabilimenti industriali o da edifici da riconvertire nell'assetto volumetrico lungo l'asse di attraversamento dell'abitato, per le quali si prevede una riqualficazione di tipo urbanistico, con trasformazione di destinazione d'uso e ricomposizione del tessuto edilizio in funzione anche ambientale.

La ricicatura dei nuclei residenziali dell'abitato tende a formare due cerniere di attività propulsive per situazione economica locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando quindi rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

Il primo ambito si riferisce alla porzione di stabilimento della cartiera Burgo, adiacente al corso Re Umberto, a seguito di una possibile rilocalizzazione di parte delle strutture industriali. 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 riqualficare e potenziare il fulcro dell'abitato di Verzuolo con tipologia a pilotis già presente nell'intorno.

La progettazione urbanistica tiene conto dell'effettiva fattibilità economica degli interventi, ma può subire aggiustamenti rispetto all'indicazione proposta, purché siano mantenute la viabilità di percorrenza e di accesso, la quantità delle consistenze d'uso, le caratteristiche tipologiche delle costruzioni e della loro distribuzione planimetrica, rivolte alla qualità ambientale, alla conformazione di centro urbano multifunzionale, ai segni insediativi.

La progettazione architettonica dovrà tendere, come espresso negli obiettivi del P.R.G. alla varietà, all'identità, all'integrazione all'accogliabilità.

## Aree per servizi

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali che comprendono le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali scuole, attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, religiose), spazi per il verde, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Sono confermate le aree previste dal precedente P.R.G., sia come ubicazione che come estensione, previa una verifica dimensionale e funzionale nel senso di evitare la riproposta di vincolo non acquisibile alla pubblica proprietà.

Per tal motivo, le nuove dotazioni sono quasi completamente previste all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sia all'interno del capoluogo, dove si individuano spazi attrezzati a verde e parcheggi in funzione delle nuove possibilità edificatorie, sia a margine, per l'insediamento di attrezzature produttive. Le superfici presentano quindi un indice di edificabilità territoriale, che consente una attuazione contestuale all'intervento edificatorio e la conseguente cessione pubblica o ad uso pubblico.

L'impostazione dei "progetti urbani" anche in questo settore, ha reso possibile l'individuazione con valenza ambientale di nuove aree per parcheggi e verde, sia libero che attrezzato. In proposito, il Piano intende evitare la formazione di parcheggi come spogli piazzali asfaltati, integrando quindi i posti auto, opportunamente inseriti nel contesto urbano o naturale, con aiuole e piantumazioni arboree.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 è ampiamente verificato e garantito. Le scelte delle aree derivano da considerazioni che hanno tenuto conto dei requisiti qualitativi di utilizzazione ottimale, sia per il servizio intrinseco, che per l'accessibilità, il raggio di influenza e la distribuzione territoriale.

## Aree produttive

Rappresentano le aree destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, adibite a garantire lo sviluppo delle attività economiche, attraverso il potenziamento di attrezzature esistenti o il nuovo impianto di altre, compatibilmente con le previsioni del P.R.G.; rappresentano altresì le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, atte a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole, salvo il riconoscimento delle zone collinari naturalistiche, con specifica individuazione di tutela e valorizzazione.

Per le aree artigianali e industriali, come già accennato, si confermano gli insediamenti esistenti e già previsti, con le dovute verifiche dimensionali per gli ampliamenti necessari, e si prevede il completamento in riclassificazione delle aree che mantengono caratteristiche atte ad uno sviluppo del ciclo produttivo compatibile con il contesto circostante.

Si confermano le aree per attività artigianali industriali di produzione:

- ✓ stabilimento Cartiera Burgo con possibile rilocalizzazione di parte delle strutture industriali presenti nell'area urbana nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga.
- ✓ area dello stabilimento ex Kimberly in via Provinciale Cuneo.
- ✓ zona 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.

In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con servizi, centri di tipo sociale ed infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Le aree produttive così individuate, assorbono la richiesta di insediamento di aziende piccole o medie, soprattutto indirizzate all'artigianato di produzione locale associato alla residenza degli operatori famigliari, nella parte verso il concentrico e di aziende più grosse indirizzate alla produzione industriale nella parte esterna.

Massima disponibilità normativa, poi, viene assicurata per lo svolgimento all'interno dell'abitato di attività artigianali di servizio e di produzione piccolo locale, non nocive e non moleste, compatibili con la residenza.

Per le aree commerciali, si confermano le previsioni di zone di addensamenti e di localizzazioni urbane esistenti per attività all'interno del concentrico.

Si prevede, conformemente alle previsioni del piano commerciale, un'area mista residenziale-commerciale, in via Gualtieri, che ammette insediamenti di media dimensione per soddisfare le necessità anche della frazione di Villanovetta.

Tutte le zone all'interno del concentrico ammettono attività miste residenziali e commerciali di vicinato.

### Aree per attività funzionali

Rappresentano le aree destinate a funzioni urbanistiche specifiche di rispetto o di utilizzo del territorio non edificato e di norma non edificabile.

Si distinguono in:

- aree cosiddette **pedonali per funzioni urbane**, quali piazze, ambiti tra edifici, articolazioni viarie, sagrati, spazi attrezzati non veicolari per la sosta e l'incontro;
- aree **ambientali con caratteristiche naturalistiche** e morfologiche documentarie di particolare interesse, o con fabbricati di significativo pregio storico architettonico in un contesto isolato di luogo verde, per le quali si prescrive una tutela dell'ambito naturale e dell'utilizzo fabbricativo esistente;
- verde privato relativo a **giardini o ad orti tradizionali in ambito urbano**, per i quali si prevede la conferma dell'uso;
- aree di **rispetto** per corsi d'acqua, viabilità, ambiti paesaggistici;
- aree boscate;
- aree **agricole inedificabili**, per situazioni di marginalità con zone di possibile sviluppo abitativo;
- aree di rispetto cimiteriale.

In corrispondenza delle zone di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei torrenti o negli alvei esondabili, il P.R.G. individua specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata.

# PARTE VI

## VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ

P.R.G.

Verifiche di compatibilità

### 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.

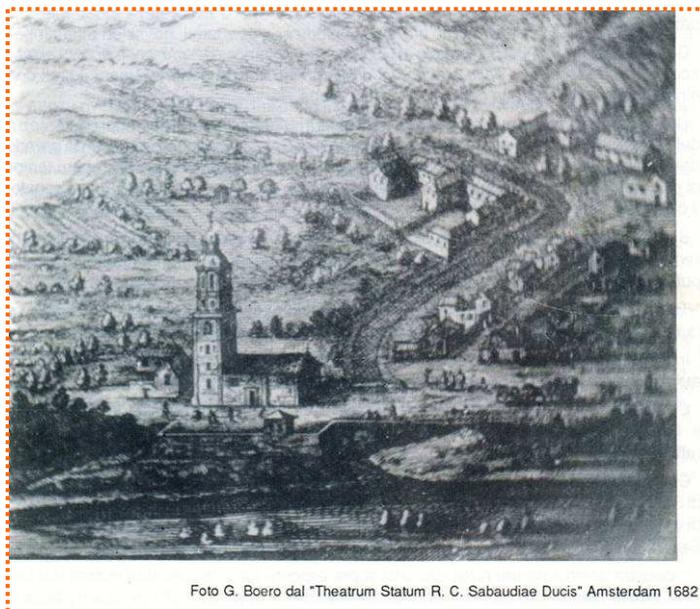


Foto G. Boero dal "Theatrum Statum R. C. Sabaudiae Ducis" Amsterdam 1682

## 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 nella 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.

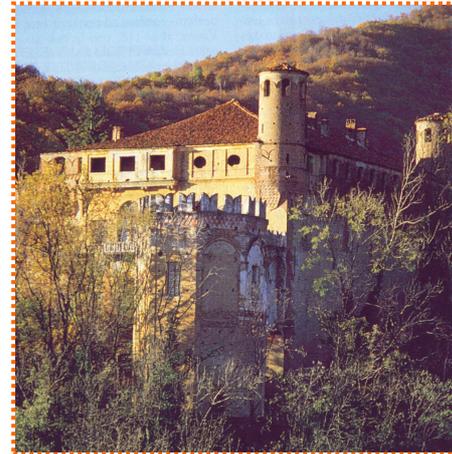
Un'altra zona di insediamento riguarda l'edificio prospiciente il C.so Re Umberto tra la via Fucina e la piazza don Orione. La progettazione architettonica dovrà tendere alla ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti finalizzato a riqualificare e potenziare il fulcro dell'abitato con tipologia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

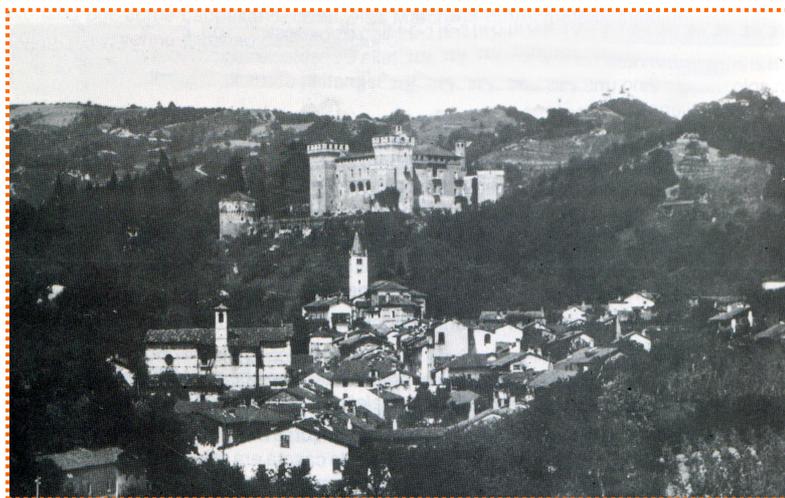
Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente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

### Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il nuovo strumento urbanistico generale, P.R.G.C. 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.

La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS), in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento, è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana.

E' diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, come condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole e quindi come rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e come equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

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.

D'altra parte la Regione Piemonte prevede in una prima fase una verifica di compatibilità ambientale dello strumento urbanistico ai sensi della L.R. 40/98, che disciplina le procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) dei progetti., ed ai sensi della Circolare PGR 1/PET/2003, 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 L.R. 40/98).

In data 9.06.2008, con DGR 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.*

Sulla base di tale verifica, si constata che nel procedimento volto alla formazione ed all'approvazione del presente P.R.G. del Comune di Verzuolo, si era già pervenuti entro la data predetta data del 31.07.2007, ad una avanzata definizione della proposta senza però che sia stata già prodotta e formalizzata la relazione di compatibilità ambientale ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 e dell'allegato f) della L.R. 40/98.

La fase procedurale per la VAS del D.Lgs. 04/2008, viene quindi ripresa dall'iter definito dal Comune in raccordo con le procedure urbanistiche di cui all'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77.

Nel processo di elaborazione del Piano si è di fatto seguito lo stesso processo implicito nelle fasi della VAS: dalla definizione di scelte strategiche, operanti attraverso obiettivi e azioni, alla considerazione dei loro effetti, nei confronti della struttura territoriale e delle matrici ambientali.

- 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.

Per garantire l'osservanza dello spirito della norma sono state predisposte le seguenti fasi procedurali per la VAS:

1. *Fase di scooping, quale specificazione dei contenuti da inserire nel rapporto ambientale, espletata con la procedura della Conferenza dei Servizi, attivata dal Comune sulla base del Documento Tecnico Preliminare. Alla conferenza sono state invitate le autorità con competenza in materia ambientale che si devono esprimere sulla portata delle informazioni da inserire nel rapporto ambientale.*
2. *Adozione del Progetto Preliminare di Piano Regolatore, ai sensi dell'art. 15 L.R. 56/77 con contestuale adozione del Rapporto Ambientale, con definizione delle azioni di scelta, delle alternative, delle informazioni necessarie alla conduzione delle operazioni di monitoraggio delle azioni durante l'attuazione del PRG.*
3. *Deposito e pubblicazione ex art. 17 comma 4 L.R. 56/1977 del Progetto Preliminare e contestualmente del Rapporto Ambientale, da inviare per consultazioni altresì alle autorità con competenza in materia ambientale.*
4. *Controdeduzione alle osservazioni, sia di tipo urbanistico che sul rapporto ambientale, contenenti queste ultime eventuali ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Condivisione con le autorità competenti delle osservazioni pervenute e trasmissione in Regione del Progetto Preliminare completo delle stesse al fine dell'espressione del 'giudizio di compatibilità ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006.*
5. *Adeguamento del Rapporto Ambientale con conseguente predisposizione del Progetto Definitivo di Piano Regolatore e sua adozione definitiva ex art. 17 comma 4 L.R. 56/77.*
6. *Trasmissione in Regione Piemonte del Progetto Definitivo di PRG e del Rapporto Ambientale, adeguati per la seguente approvazione Regionale.*

In tali documenti si è inteso predisporre un 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, cui si abbina il riferimento ai contenuti inerenti la previgente Relazione di compatibilità ambientale ex L.R. 40/98.

## **Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**

Nel presente capitolo si procede alla verifica di compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Verzuolo con il Piano di Classificazione Acustica del territorio.

Tale verifica è condotta in conformità ai dettami dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 52/2000 a cura di tecnico competente in acustica ambientale, in collaborazione con l'urbanista estensore della revisione ed i competenti uffici comunali.

[La classificazione acustica del Comune è stata approvata con D.C.C. n. 48 del 29.09.2004.](#)

Nella Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica, sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, allegata al presente Piano, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni, sono esaminate le variazioni significative da un punto di vista del potenziale impatto acustico, riguardanti quindi nuove individuazioni di aree produttive; l'evoluzione da aree agricole ad aree residenziali di nuovo impianto risulta compatibile con la situazione attuale.

I processi di modifica dello strumento urbanistico, con la presente Variante, e di classificazione acustica del territorio, in riferimento al Piano vigente, si integrano l'uno nell'altro, avendo essi interazioni reciproche.

Da una parte non si sono verificate criticità messe in luce dalla classificazione acustica tali da generare la necessità di apportare modifiche alle destinazioni d'uso previste dai piani urbanistici; dall'altra le modifiche apportate con la Variante del P.R.G., non hanno introdotto nuovi elementi di criticità nella classificazione acustica stessa. Il riordino del territorio ha riconosciuto destinazioni d'uso effettive ed individuato nuove aree di riqualificazione urbana e di completamento.

In generale non è stato quindi necessario introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sussistono zone adiacenti con caratteristiche incompatibili, salvo la previsione di opportune fasce di arretramento o di rispetto, che il nuovo piano ha ritenuto necessario introdurre come previsioni normative ed accorgimenti progettuali autonomi.

Le uniche zone riscontrate che rivestono qualche attenzione per accostamenti critici, sono quelle tra aree produttive ed aree residenziali e tra ricettori sensibili in classe I ed aree in classe III. Si è provveduto alla risoluzione di tali accostamenti con l'inserimento di opportune fasce cuscinetto, peraltro come già detto previste in sede urbanistica, o con una diversa attribuzione delle classi acustiche.

In conclusione la verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, effettuata in seguito alla predisposizione del P.R.G., configura la condivisione e dimostra la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informativi contenuti nella proposta di zonizzazione acustica.

## Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale

Si provvede ad adeguare il Piano allo studio di zonizzazione commerciale, di cui al **D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.**

L'esercizio delle attività commerciali è consentito 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. 21/07 in data 26.04.2007 le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

Le norme di attuazione sono integrate nei capitoli delle definizioni, delle aree produttive e con un nuovo articolo **20** concernente: Norme per gli insediamenti commerciali. - Tabella delle compatibilità territoriali degli insediamenti commerciali sul territorio.

Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:

### **A1. Addensamenti commerciali storici rilevanti:**

- ▶ A1.1 - E' riconoscibile per la maggior parte nel centro storico del capoluogo e inoltre in altre aree adiacenti che costituiscono con esso un insieme di tipo omogeneo. E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio. Corrisponde in parte a due centri storici definiti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Anche l'area mercatale viene riconosciuta all'interno dell'addensamento come luogo di commercio a questo correlato.

In tale addensamento si possono attuare progetti integrati di qualificazione urbana (PQU) ai sensi dell'art. 19 del D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

- ▶ A1.2 E' individuato nel centro storico di Villanovetta quale comune aggregato a Verzuolo dal 1929.

Nella tabella riassuntiva seguente sono evidenziate le tipologie distributive possibili negli A1:

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE NELL'ADDENSAMENTO A1		SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato		Fino a 150 mq
Media Struttura Alimentare o mista	M-SAM1	Da 151 mq fino a 250mq

## **L1 - Localizzazioni Urbane**

- ▶ L1.1 Area R13 – via Villanovetta, 1
- ▶ L1.2 Area R3 – via Provinciale Saluzzo, 32
- ▶ L1.3 Area S22 – via Gualtieri

Nelle localizzazioni L1 sono ammesse le seguenti tipologie distributive:

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE NELLA LOCALIZZAZIONE L1		SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizi di Vicinato		Fino a 150 mq
Media Struttura Alimentare o mista	M-SAM1	Da 151 mq. fino a 250mq
Media Struttura Extralimentare	M-SE1	Da 151 mq. fino a 400mq
Grande Struttura Mista	G-SM1	Da 1501 mq. fino a 1800mq
Grande Centro Commerciale	G-CC1	Da 1501 mq. fino a 3000mq

Non viene consentita la possibilità di riconoscere localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione delle superfici o di settore merceologico e di trasferimenti di esercizi commerciali.

**Il Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, della Regione Piemonte, ha preso atto**, archiviando la pratica, **della D.C.C. n. 21 del 26.04.2007 di Approvazione dei Criteri** ex comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, con nota prot. 6374/171 in data 20.06.07.

Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale; per le zone produttive e terziarie esterne alle zone di insediamento commerciale, l'esercizio di vicinato è ammesso in quanto connesso all'attività produttiva, ove per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa; in quanto tratta merci ingombranti.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva.

# PARTE VII

## DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

P.R.G.

### Fabbisogno e Riscontro previsionale

Dimensionamento

Il fabbisogno abitativo risulta di n. 499 alloggi per n. 1.143 abitanti/vani, che corrisponde a quantità di volume edificabile variabile in funzione della dotazione locale di mc./ab..

Con mc./ab. 90 = n. 1.143 x mc. 90 = mc. 102.870

Con mc./ab.120 = n. 1.143 x mc.120 = mc. 137.160

Con mc./ab.150 = n. 1.143 x mc.150 = mc. 171.450

Dimensionamento della previsione in aree residenziali:

le Superfici e le Volumetrie previste dal P.R.G. sono riportate nelle Tabelle seguenti.

<b>RC:</b> aree residenziali di	<b>completamento</b> suddivise in:	
<b>RE</b>	volumetria predefinita	mc. 9.000
<b>RC .</b>	indice fondiario mc./mq. 1,10	
<b>RC permesso conv.</b>	indice territoriale <b>mc./mq. 0,80</b>	
<b>RC SUE</b>	indice territoriale mc./mq. 0,80	mc. 43.304
<b>RN:</b> aree residenziali di	<b>nuovo impianto:</b>	
<b>RN SUE</b> con indice territoriale mc./mq. 0,80 per		mc. 107.302
<b>RR:</b> aree residenziali di	<b>riqualificazione</b> suddivise in:	
<b>RR SUE</b> zona Municipio	volumetria predefinita	mc. 11.000
<b>RR SUE</b> zona Burgo	indice territoriale mc./mq. 0,60	mc. 17.864
<b>RM:</b> aree residenziali	<b>miste commerciali:</b>	
<b>RM SUE</b> con indice territoriale mc./mq. 0,60 per		mc. 6.743
<b>TOTALE</b>		<b>mc. 195.214</b>

Le previsioni relative alle aree RR di riqualificazione e alle aree RE esistenti di dotazione predefinita forfettaria, si riferiscono a programmi di progetto urbano, condizionati alla preventiva riconversione delle aree o a eventuali rilocalizzazioni. Il volume di mc. 37.864 non può quindi essere verosimilmente valutato come soddisfacimento del fabbisogno immediato, quanto piuttosto come auspicabile obiettivo di riqualificazione. Con tali considerazioni la volumetria prevista, in riferimento alle ipotesi quantitative per alloggi risulta di **mc. 157.349**

Capacità Insediativa Residenziale del P.R.G. vigente ab. 7.494 che comporta, considerando un aumento stimato a percentuale del 20%, una insediabilità di 1.499 abitanti, contro i risultanti ab. 1.748/2.170.

Con una previsione insediativa di ab. 9.689 e di standard per servizi di mq./ab. 25, il fabbisogno risulta di mq. 242.225 in aree pubbliche o di uso pubblico per servizi.

Dimensionamento della previsione in aree per servizi:  
le Superfici previste dal P.R.G. sono riportate nelle Tabelle seguenti.

aree per servizi afferenti la residenza, per:

SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo

SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport

SP: parcheggi pubblici;

SC: spazi pubblici di interesse comune

Pur nel rispetto dello standard generale, pari a mq./ab. 27,00 si nota una minore consistenza di

1 A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V E R Z U O L O							
SISTEMA INSEDIATIVO							
RS	superficie (f) mq.	RE			superficie (f) mq.		
01RS01	5.392	03RE01	7.140	04RE24	1.403	06RE06	1.944
01RS02	3.328	03RE02	2.002	04RE25	1.892	06RE07	5.582
01RS03	9.476	03RE03	2.919	04RE26	13.558	06RE08	8.151
01RS04	17.581	03RE04	9.716	05RE01	5.948	06RE09	5.746
01RS05	5.947	03RE05	3.850	05RE02	18.682	06RE10	4.700
01RS06	7.391	03RE06	1.043	05RE03	1.048	06RE11	3.380
01RS07	4.515	03RE07	886	05RE04	2.601	06RE12	9.342
01RS08	22.281	03RE08	879	05RE05	6.691	07RE01	16.191
01RS09	14.070	04RE01	5.225	05RE06	8.448	07RE02	4.017
01RS10	3.410	04RE02	1.434	05RE07	5.257	07RE03	1.538
01RS11	6.565	04RE03	15.462	05RE08	4.657	07RE04	20.129
01RS12	3.774	04RE04	4.017	05RE09	268	07RE05	8.062
02RS01	10.325	04RE05	3.421	05RE10	1.147	07RE06	6.864
02RS02	2.295	04RE06	12.801	05RE11	7.021	07RE07	9.288
02RS03	8.937	04RE07	3.182	05RE12	7.081	07RE08	3.010
02RS04	2.116	04RE08	2.996	05RE13	11.056	07RE09	2.643
02RS05	9.037	04RE09	3.413	05RE14	1.300	08RE01	19.248
03RS01	1.619	04RE10	5.023	05RE15	1.621	08RE02	3.193
03RS02	3.303	04RE11	881	05RE16	9.424	08RE03	2.357
03RS03	7.729	04RE12	11.623	05RE17	17.303	08RE04	1.533
03RS04	7.375	04RE13	6.939	05RE18	9.259	08RE05	16.096
03RS05	3.309	04RE14	5.621	05RE19	3.723	08RE06	2.402
03RS06	1.797	04RE15	363	05RE20	5.484	08RE07	17.107
03RS07	4.822	04RE16	8.768	05RE20a	1.061	08RE08	3.863
03RS08	4.727	04RE17	1.482	05RE21	7.835	08RE09	6.571
03RS09	2.281	04RE18	1.446	05RE22	3.237	08RE10	8.372
03RS10	2.081	04RE19	669	05RE23	7.192	08RE11	2.311
		04RE20	3.026	06RE01	3.762	08RE12	13.309
		04RE21	1.362	06RE02	1.684	08RE13	8.718
		04RE22	9.842	06RE03	1.714	08RE14	3.704
		04RE23	5.758	06RE04	918		
				06RE05	1.390		
<b>RS</b>	<b>175.483</b>					<b>RE</b>	<b>536.225</b>
RR	superficie (f) mq.	RM	superficie (f) mq.	RC		superficie (f) mq.	
05RR01	1.842	07RM01	3.348	04RC03	1.565	08RC01	2.169
06RR01	5.768			04RC04	2.381	08RC02	2.411
				04RC05	752	08RC04	1.300
				05RC01	1.996	08RC05	1.784
				05RC02	690	08RC06	903
				05RC05	503		
<b>RR</b>	<b>7.610</b>	<b>RM</b>	<b>3.348</b>	<b>RC</b>		<b>16.454</b>	





5	A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V E R Z U O L O							
	RC-RN-RR	sup. terr.	strade	pedonale	Sc	Sp	Sv	sup. fond.
<i>Perm. Convenz.</i>								
04RC01	1.566					426		1.140
04RC02	7.821	325	1.141				2.707	3.648
04RC06	2.843						334	2.509
06RC01	5.653				1.670		915	3.068
05RC04a	923	331						592
05RC04b	795	424						371
07RC01	6.949	364	808			791	1.706	3.280
<b>Tot. RC pc</b>	<b>26.550</b>	<b>1.444</b>	<b>1.949</b>	<b>1.670</b>	<b>1.670</b>	<b>1.217</b>	<b>5.662</b>	<b>14.608</b>
05RR01	1.842							1.842
06RR01	29.774	6.997	2.834	1.864	4.225		8.086	5.768
<b>Tot. RR</b>	<b>31.616</b>	<b>6.997</b>	<b>2.834</b>	<b>1.864</b>	<b>4.225</b>	<b>8.086</b>	<b>7.610</b>	
07RM01	11.449	462	2.116			4.036	1.487	3.348
<b>Tot. RM</b>	<b>11.449</b>	<b>462</b>	<b>2.116</b>			<b>4.036</b>	<b>1.487</b>	<b>3.348</b>
<i>PEC in atto</i>								
05RC03	5.522					3.569		1.953
08RC03	6.071							6.071
<b>Tot. in atto</b>	<b>11.593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.569</b>	<b>0</b>	<b>8.024</b>	
04RN01-02	22.080	2.687				3.279	2.392	13.722
04RN03	7.857	1.597					730	5.530
04RN04	16.809	1.443	116			2.986	6.177	6.087
04RN05	9.059						3.438	5.621
05RN01-03-04	44.092	7.785	1.324			2.577	13.102	19.304
05RN02	5.442	1.413	750			634		2.645
05RN05	6.152	1.028				1.543	2.348	1.233
06RN01-02	14.977	3.423	1.629				1.617	8.308
07RN01-02	8.470	662	356				889	6.563
07RN03-04	11.982	1.402	496			604	1.497	7.983
08RN01	12.884	233	931			2.200	2.996	6.524
08RN02a	7.045	180	388					6.477
08RN02b	3.237	163	213					2.861
08RN02c	3.886	556	491					2.839
<b>Tot. RN</b>	<b>173.972</b>	<b>22.572</b>	<b>6.694</b>	<b>0</b>	<b>13.823</b>	<b>35.186</b>	<b>95.697</b>	

6	A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V E R Z U O L O						
	PN-PC	sup. terr.	strade		SV	SA	sup. fond.
<i>Perm. Convenzionati</i>							
07PC04	7.212	1.146					6.066
07PC05	13.539	2.910		07SA03		2.160	8.469
07PC06	6.876					2.462	4.414
07PC08	6.389	666				340	5.383
07PC09	3.340	250				450	2.660
07PC10	6.690	616				581	5.493
07PC12	5.028	1.494					3.534
<b>Tot. PC pc</b>	<b>49.074</b>	<b>7.082</b>		<b>SV SA</b>	<b>0</b>	<b>5.973</b>	<b>36.019</b>
<i>PEC PN</i>							
06PN01	98.799	8.708					90.091
07PN01	45.443	5.148		07SA05		4.713	35.582
08PN01a	18.354	1.108					17.246
08PN01b	11.018						11.018
08PN02	14.193						14.193
08PN03	16.268	2.550					13.718
<b>Tot. PN</b>	<b>204.075</b>	<b>17.514</b>		<b>SA</b>		<b>4.713</b>	<b>181.848</b>
<i>PEC</i>							
06PC03-04	27.064	5.583		06SA07-08-09		6.997	13.268
06PC06	8.875	1.554		06SA05		1.216	4.504
						1.837	
						980	
<b>Tot. PC</b>	<b>35.939</b>	<b>7.137</b>		<b>SA</b>	<b>0</b>	<b>11.030</b>	<b>17.772</b>
<i>PEC in atto</i>							
06PC01	178.502	3.917		06SA01-02		8.092	166.493
06PC02	95.354	7.244					88.110
06PC05	18.199	1.782		06SA03-04		2.723	13.694
<b>Tot. In atto</b>	<b>292.055</b>	<b>12.943</b>		<b>SA</b>	<b>0</b>	<b>10.815</b>	<b>268.297</b>
						32.531	32.531

P.R.G.C. VERZUOLO COMPUTO AREE		
Area		Superficie (f)
<b>Sistema Insediativo</b>		<b>mq.</b>
Centro Storico	RS	175.483
Residenziale Esistente	RE	536.225
Residenziale di Completamento (16.454+14.608+8.024)	RC	39.086
Residenziale di Nuovo impianto	RN	95.697
Residenziale di Riqualificazione	RR	7.610
Residenziale di Riqualificazione	RM	3.348
<b>TOTALE</b>	<b>R</b>	<b>857.449</b>
Servizi per Istruzione	SI	57.884
Servizi per Parco, Gioco, Sport	SV	156.071
Servizi per Parcheggi	SP	55.511
Servizi per Interesse Comune	SC	55.009
<b>TOTALE</b>	<b>S</b>	<b>324.475</b>
Servizi Attività produttive e terziarie - SA (25.946+12.926+4.713+1.582)	SA	45.167
Produttivo Esistente	PE	259.770
Produttivo di Completamento (49.269+36.019+17.772+268.297)	PC	371.357
Produttivo di Nuovo impianto	PN	181.848
<b>TOTALE</b>	<b>P</b>	<b>812.975</b>
<b>Sistema Ambientale</b>		<b>mq.</b>
Funzionali Ambientali Tutela	FA.T	79.589
Funzionali Ambiti Urbani e Pedonali	FA.U	63.473
Funzionali Ambientali Paesistico Naturalistico	FA.P	346.907
Funzionali Ambientali Giardini e Verde Privato	FA.G	27.021
<b>TOTALE</b>	<b>FA</b>	<b>516.990</b>
Funzionali per attrezzature Tecnologiche		10.667

**Aree Residenziali R**

n.	Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	FR.v	FA.u	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.	% F	S tot. mq.
	<b>RE</b>			9.000							0	1,00		0
	<b>RC</b>	24.473		26.920							24.473	1,10		0
	<b>04RC01 pc</b>	1.566	0,80	1.253					426		1.140	1,10	73	426
	<b>04RC02 pc</b>	7.821	0,80	6.257	325		1.141			2.707	3.648	1,72	47	3.848
	<b>06RC01 pc</b>	5.653	0,80	4.522				1.670		915	3.068	1,47	54	2.585
	<b>05RC04a pc</b>	923	0,80	738	331						592	1,25	64	0
	<b>05RC04b pc</b>	795	0,80	636	424						371	1,71	47	0
	<b>04RC06 pc</b>	2.843	0,80	2.274						334	2.509	0,91	88	334
	<b>07RC01 pc</b>	6.949	0,80	5.559	364		808		791	1.706	3.280	1,69	47	3.305
	<b>Tot. RC p.c.</b>	26.550		21.240	1.444	0	1.949	1.670	1.217	5.662	14.608	1,45	55	10.498
	<b>05RR01</b>	1.842	pred.	11.000							1.842	5,97	100	0
	<b>06RR01</b>	29.774	0,60	17.864	6.997		2.834	1.865	4.225	8.086	5.767	3,10	19	17.010
	<b>Tot. RR</b>	31.616		28.864	6.997	0	2.834	1.865	4.225	8.086	7.609			17.010
	<b>07RM01</b>	11.449	0,60	6.869	462	1.451	665		4.036	1.487	3.348	2,05	29	7.639
1	<b>04RN01-02</b>	22.080	0,60	13.248	2.687				3.279	2.392	13.722	0,97	62	5.671
2	<b>04RN03</b>	7.857	0,60	4.714	1.597					730	5.530	0,85	70	730
3	<b>04RN04</b>	16.809	0,60	10.085	1.443	115			2.986	6.177	6.088	1,66	36	9.278
4	<b>04RN05</b>	9.059	0,60	5.435						3.438	5.621	0,97	62	3.438
5	<b>05RN02</b>	5.442	0,60	3.265	1.413	750			634		2.645	1,23	49	1.384
6	<b>05RN01/3-4</b>	44.092	0,60	26.455	7.785		1.324		2.577	13.102	19.304	1,37	44	17.003
7	<b>05RN05</b>	6.152	0,60	3.691	1.028				1.543	2.348	1.233	2,99	20	3.891
8	<b>06RN01-02</b>	14.977	0,60	8.986	3.423		1.629			1.617	8.308	1,08	55	3.246
9	<b>07RN01-02</b>	8.470	0,60	5.082	662		356			889	6.563	0,77	77	1.245
10	<b>07RN03-04</b>	11.982	0,60	7.189	1.402		496		604	1.497	7.983	0,90	67	2.597
11	<b>08RN01</b>	12.884	0,60	7.730	233		931		2.200	2.996	6.524	1,18	51	6.127
12	<b>08RN02a pc</b>	7.045	0,60	4.227	180		388				6.477	0,65		388
13	<b>08RN02b pc</b>	3.237	0,60	1.942	163		213				2.861	0,68		213
14	<b>08RN02c pc</b>	3.886	0,60	2.332	556		491				2.839	0,82		491
	<b>Tot. RN</b>	173.972		104.383	22.572	865	5.828	0	13.823	35.186	95.698		55	55.702
	<b>Totale</b>	<b>268.060</b>		<b>197.277</b>	<b>31.475</b>	<b>2.316</b>	<b>11.276</b>	<b>3.535</b>	<b>23.301</b>	<b>50.421</b>	<b>145.736</b>		54	90.849

**RE RR** 37.864 159.413 **Previsione volum. senza Dotazione Progressiva e Progetti Speciali**

<b>Capacità Insediativa Residenziale</b>										mc./ab.	
<b>RE + RR</b>	mc.	37.864	Capacità insediativa				ab.	421			90
<b>RN+RC+RM</b>	mc.	159.413	con mc./ab. 90				ab.	1.771			
<b>Tot.</b>	mc.	197.277	Capacità Insediativa in R				ab.	<b>2.192</b>			verifica servizi
<b>P</b>					Capacità Insediativa in P		ab.	65			
Ab. Insediati Precedente P.R.G.		6.363	<b>Capacità Insediativa Agg.</b>				ab.	<b>2.257</b>			
			<b>Capacità Insediativa Att.</b>				ab.	8.483			
Cap. Ins. Res. Precedente P.R.G. ab.		7.494	<b>Capacità Insediativa Residenziale</b>				ab.	<b>10.740</b>			

<b>Previsione Insediativa Residenziale</b>										mc./ab.	
Previsione fabbisogno:		mc/ab 90-120-150	Fabbisogno ab.				1.143	mq./ab.			173
		102.870 137.160 171.450	197.277				mc.				
<b>RE+RR</b>	mc.	37.864	Previsione insediativa				ab.	219			verifica fabbisogno
<b>RN+RC+RM</b>	mc.	159.413	con mc./ab. 173				ab.	924			
<b>Tot.</b>	mc.	197.277	Previsione Insediativa in R				ab.	1.143			
<b>P</b>					Previsione Insediativa in P		ab.	65			
Abitanti insediabili in previsione		7.613	<b>Previsione Insediativa Agg.</b>				ab.	<b>1.208</b>			

## Aree per Servizi pubblici S

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	10.740	10.740	10.740	10.740	10.740
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	53.700	53.700	134.250	26.850	268.500
<b>Previsti dal P.R.G.</b>	mq.	57.884	55.009	156.071	55.511	324.475
<b>Mq./Ab.</b>		<b>5,39</b>	<b>5,12</b>	<b>14,53</b>	<b>5,17</b>	<b>30,21</b>
Previsti P.R.G. prec.	mq.	49.100	40.090	116.520	18.960	224.670
<b>Mq./Ab.</b>		6,55	5,35	15,55	2,53	29,98
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-1,16	-0,23	-1,02	2,64	0,23

Capacità Insediativa Residenziale 10.740

P.R.G. precedente 7.494

Aree Miste Terziarie - Commerciali: TE RM

Area	sup. terr. P.R.G.	SA	Strade	sup. fond.	sup.fond. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
TE	3.902			3.902		3.902	
RM	11.449	7.639	462	3.348		3.348	
<b>Totale</b>	<b>15.351</b>	<b>7.639</b>	<b>462</b>	<b>7.250</b>		<b>7.250</b>	
<b>Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi</b>							
SA TE	mq.	1.951	sup. edificabile 100%				
SA RM	mq.	5.725	sup. edificabile 100%				
<b>Totale</b>	mq.	<b>7.676</b>		>	<b>7.639</b>	<b>37</b>	

## Aree Produttive P

Area	sup. terr. mq.	SA mq.	Strade	sup. fond. mq.	sup.fond . Prg prec. mq.	diff. sup. mq.	diff. %
<b>PE esistente</b>	272.696	12.926		259.770			
<b>PC completamento</b>	50.851	1.582		49.269			
07PC04 pc	7.212		1.146	6.066			
07PC05 pc	13.539	2.160	2.910	8.469			
07PC06 pc	6.876	2.462		4.414			
07PC08 pc	6.389	340	666	5.383			
07PC09 pc	3.340	430	250	2.660			
07PC10 pc	6.690	581	616	5.493			
07PC12 pc	5.028		1.494	3.534			
<b>Tot. PC perm. conv.</b>	49.074	5.973	7.082	36.019			
06PC01 Burgo	178.502	8.092	3.917	166.493			
06PC02 Burgo	95.354		7.244	88.110			
06PC05 PEC atto	18.199	2.723	1.782	13.694			
<b>Tot. PEC in atto</b>	292.055	10.815	12.943	268.297			
06PC06	8.875	2.817	1.554	4.504			
06PC03-04	27.064	8.213	5.583	13.268			
<b>Tot. PC SUE</b>	35.939	11.030	7.137	17.772			
<b>Tot. PC</b>	427.919	29.400	27.162	371.357			
06PN01	98.799		8.708	90.091			
07PN01	45.443	4.713	5.148	35.582			
08PN01a	18.354		1.108	17.246			
08PN01b	11.018			11.018			
08PN02	14.193			14.193			
08PN03	16.268		2.550	13.718			
<b>Tot. PN</b>	204.075	4.713	17.514	181.848			
<b>Totale</b>	<b>904.690</b>	47.039	44.676	812.975	744.242	68.733	9
<b>Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi</b>							
SA PE	mq.	6.535	fondiario rimanente 0,20 al 10% + 08PE06b 10%				
SA PC	mq.	37.136	10% di fondiario				
SA PN	mq.	40.815	20% territoriale				
<b>Totale</b>	mq.	<b>84.486</b>		>	47.039	37.447	

# ELABORATI DEL P.R.G.

P.R.G.

## Elaborati di Piano

Elaborati del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77, sono:

### 1.1. - Elaborati di Piano Urbanistici

- ✓ tav.n. 1 - Relazione e informazioni  
Compatibilità ambientale
- ✓ tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000  
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ tav.n. 3 - Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000  
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- ✓ tav.n. 4.1 - Concentrico: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ tav.n. 4.2 - Falicetto: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ tav.n. 5 - Centri Storici scala 1: 1.000  
La Villa – Il Paschero - Villanovetta
- ✓ tav.n. 6.1- Norme di Attuazione  
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa
- ✓ tav.n. 6.2 - Schede Normative delle Aree
- ✓ tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.
- ✓ tav.n. 8.1 - VAS – Rapporto Ambientale
- ✓ tav.n. 8.2 - VAS – Documento tecnico preliminare
- ✓ tav.n. 8.3 - VAS – Sintesi non tecnica
- ✓ tav.n. 8.4 – VAS – Relazione di Sintesi

## **1.2. - Elaborati Complementari Urbanistici**

- tav.n. 9.1 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni: scala 1: 5.000  
intero territorio comunale con: indicazione dell'abitato,  
delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione a rete e  
dell'uso del suolo per indagine agronomica.
- tav.n. 9.2 - Assetto generale – Uso del suolo: scala 1: 5.000
- tav.n. 10.1 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- tav.n. 10.2 - Osservazioni – Individuazione scala 1: 5.000
- tav.n. 11 - Verifica Vincoli aree a destinazione pubblica

## **1.3. - Elaborati Acustici**

- tav.n. 12 - Relazione - Verifica e di Compatibilità Acustica  
sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso  
un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.

## **1.4. - Elaborati Geologici**

Gli elaborati geologici territoriali, relativi alla presente Variante Generale di PRG, risultano conformi a quelli già allegati alla D.G.R. n. 13-9283 del 28.07.2008, di approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento PAI del PRG adottata con **Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011.**

- tav.n. 13 Relazione Geologica – Valutazione Puntuale Condizioni di Edificabilità
- tav.n. 14 Relazione Geologica – Valutazione Rischio Sismico
- tav.n. 15 Relazione Geologico Idrogeologico - Tecnica
- tav.n. 16 Carta Geologico Morfologica e dei Dissesti scala 1:10.000
- tav.n. 17 Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'Utilizzazione Urbanistica scala 1:10.000
- tav.n. 18 Carta degli elementi locali per la stima della Pericolosità Sismica e Litotecnica scala 1:10.000
- tav.n. 19 Carta Litotecnica scala 1: 5.000

**1.5 – Allegati Tecnici** comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale; Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.