

## COMUNE DI VILLAFALLETTO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE GENERALE

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

Adozione D.C.C n. 17 del 28.07.2010  
Adozione D.C.C n. 32 del 29.11.2010

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

**RELAZIONE e Informazioni  
Compatibilita' Ambientale**

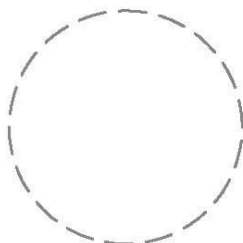
TAV. n. **1.1**

Responsabile Procedimento

Geom. Giampiero Pettiti

Architetto

Enrico Rudella

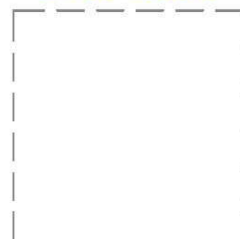


Sindaco

Ilio Piana

Segretario Comunale

Dott. Dario Mondino



Collaborazione Arch. Silvia Oberto



Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

**COMUNE DI VILLAFALLETTO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**RELAZIONE  
INFORMAZIONI  
art.20 L.R.40/98**

**P.R.G.**

**Rel**

**Maggio 2010**

## Indice

### PARTE PRIMA

#### OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI POSTI ALLA BASE 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. 14
Obiettivi del P.R.G.	pag. 17
Inquadramento territoriale	pag. 23

### PARTE SECONDA

#### ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE RETROSPETTIVE. INDICAZIONI DI IPOTESI DI SVILUPPO.

Popolazione	pag. 25
Attività economico produttive	pag. 29

### PARTE TERZA

#### DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI NUOVI INSEDIAMENTI E AL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI.

Consistenza edilizia	pag. 35
Servizi	pag. 39

### PARTE QUARTA

#### CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

Capacità insediativa residenziale	pag. 41
Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag. 43
Determinazione del fabbisogno di servizi previsto	pag. 45

**PARTE QUINTA**

## DESCRIZIONE DEL P.R.G.

Classificazione e individuazione delle aree	pag. 46
Infrastrutture Viabilità e Urbanizzazioni	pag. 47
Centro Storico	pag. 48
Aree residenziali	pag. 49
Aree per servizi	pag. 50
Aree produttive	pag. 51
Aree per attività funzionali	pag. 52

**PARTE SESTA**

## VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ.

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art.20	pag. 53
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	pag. 64
Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale	pag. 65

**PARTE SETTIMA**

## DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

## TABELLE RIASSUNTIVE DEI DATI QUANTITATIVI

Aree residenziali	pag. 66
Aree per servizi	pag. 66
Aree produttive artigianali industriali	pag. 75
Aree terziarie e ricettive	pag. 75
Elaborati del P.R.G.	pag. 76



P.R.G.

Relazione

## 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.R. = Piano di Recupero
- P.P. = Piano Particolareggiato.

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

### Premessa

I motivi che rendono necessaria una **Revisione del Piano Regolatore Generale** come **Variante strutturale, generale e sostanziale**, 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.

Poiché la Variante riguarda l'intero territorio comunale e modifica l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico e normativo, non si applicano i disposti della L.R. 1/07 in merito alla sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle Varianti Strutturali, così come specificato al 3° comma dell'art. 1 della stessa L.R. 1/07, bensì la procedura di cui all'**art. 15 L.R. 56/77 in riferimento ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77.**

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 **Villafalletto** è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, adottato e successivamente modificato con deliberazioni consiglieri n. 36 in data 18.07.1997, n. 62 in data 18.12.1996, approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 23-25719 in data 16-12-1998**.

Successivamente sono state adottate le seguenti Varianti:

	ANNO	ADOZIONE COMUNE	APPROVAZIONE REGIONE PIEMONTE	PARERE PROVINCIA DI CUNEO
VARIANTE PARZIALE 1/98	1998	D.C.C. n. 62 del 22.12.1998 D.C.C. n. 26 del 26.04.1999	D.G.R. n. 16-28278 del 08.11.1999	
VARIANTE PARZIALE 1/99	1999	D.C.C. n. 38 del 21.09.1999 D.C.C. n. 55 del 22.12.1999		D.G.P. n. 920 del 16.11.1999
VARIANTE PARZIALE 1/02 PIANO COMMERCIALE	2002	D.C.C. n. 24 del 07.08.2002 D.C.C. n. 29 del 30.09.2002		
VARIANTE PARZIALE 1/03	2003	D.C.C. n. 18 del 16.04.2003 D.C.C. n. 22 del 18.06.2003		D.G.P. n. 408 del 11.06.2003
VARIANTE PARZIALE 2/03	2003	D.C.C. n. 42 del 06.11.2003 D.C.C. n. 47 del 19.12.2003		D.G.P. n. 816 del 19.11.2003
VARIANTE STRUTTURALE 1/04	2004	D.C.C. n. 31 del 08.09.2004 D.C.C. n. 2 del 04.02.2005	D.G.R. n. 35-1897 del 28.12.2005	
VARIANTE PARZIALE 1/05	2005	D.C.C. n. 14 del 21.04.2005 D.C.C. n. 20 del 27.06.2005		D.G.P. n. 383 del 09.06.2005
VARIANTE PARZIALE 1/06	2006	D.C.C. n. 16 del 14.06.2006 D.C.C. n. 22 del 20.09.2006		D.G.P. n. 439 del 24.08.2006
VARIANTE PARZIALE 2/06	2006	D.C.C. n. 31 del 28.11.2006		D.G.P. n. 3 del 11.01.2007
VARIANTE PARZIALE 3/06	2006	D.C.C. n. 32 del 28.11.2006		
VARIANTE PARZIALE 1/07	2007	D.C.C. n. 15 del 27.06.2007 D.C.C. n. 22 del 20.09.2007		
VARIANTE PARZIALE 2/07	2007	D.C.C. n. 16 del 27.06.2007 D.C.C. n. 23 del 20.09.2007		
VARIANTE PARZIALE 1/08	2008	D.C.C. n. 11 del 26.03.2008 D.C.C. n. 21 del 25.06.2008		
VARIANTE PARZIALE 2/08	2008	D.C.C. n. 12 del 26.03.2008 D.C.C. n. 22 del 25.06.2008		

## 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** - Orientamento verso un 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 programmatica. Contribuiscono in questa fase sia l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, sia il recepimento delle Varianti Parziali che hanno concluso una serie di aggiustamenti o di assestamenti in ambito zonale locale.

**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 e turistiche, 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.

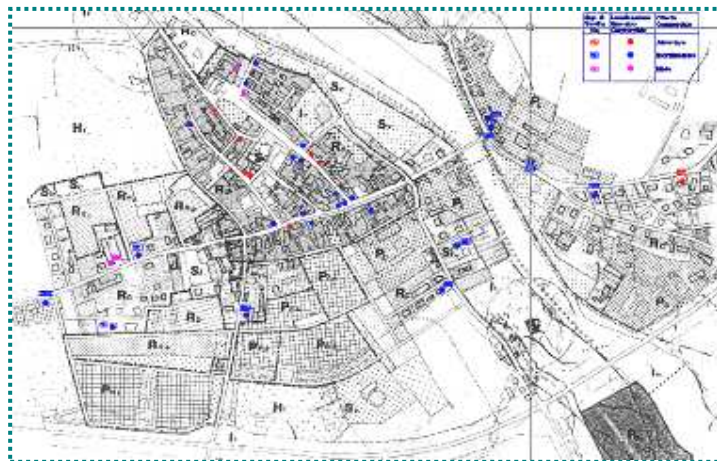
Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel ---- e della successiva Variante Strutturale del ----, a cui si fa riferimento.

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.
- ▶ **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 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.

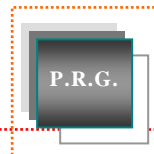
I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basino su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

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.



Foto aerea del centro

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 locali, artigianali commerciali, artigianali e industriali estrattive e di trasformazione;
- verifica dei servizi;
- riconoscimento dei beni culturali; archeologia industriale;
- adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative alla rete viabilistica primaria per assi esistenti e per altre reti viabilistiche con progetto provinciale.

### **Scelte:**

- ✓ conferma della viabilità provinciale in progetto, nel tratto di circonvallazione ovest;
- ✓ previsione di un nuovo corridoio infrastrutturale di collegamento, tra la strada provinciale Cuneo-Saluzzo e la strada per Costigliole;
- ✓ tessuto stradale da riqualificare all'interno dell'abitato;
- ✓ non sussistono aree protette o parchi e riserve naturali;
- ✓ rispetto delle fasce fluviali;
- ✓ capacità d'uso dei suoli: privi di limitazioni, con alcune moderate limitazioni sul lato sinistro orografico del torrente Maira.

### **Riferimenti:**

- Comune nel circondario n. 7 di Savigliano;
- Sistema locale n. 13;
- Centro di media rilevanza regionale – Rango C;
- Città regionale di Savigliano;
- 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 minore 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 Villafalletto 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 Villafalletto 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 anche a conduzione familiare, e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, non tanto per il tessuto edilizio esistente, quanto piuttosto per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidata, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diradata, 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 delle vie, 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 discostandosi dalla 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**:
  - ✓ nucleo di antica formazione centro storico
  - ✓ insediamento consolidato
  - ✓ aree di trasformazione
  - ✓ infrastrutture e servizi
  - ✓ aree funzionali di tutela
  - ✓ 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 di Assetto Idrogeologico (PAI)**, secondo gli standard definiti dalla
  - ✓ L.R. n. 56/77 – Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18.07.1989
  - ✓ Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa
  - ✓ Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 della Deliberazione n. 1/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico".
  
- 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. 25 in data 25.06.2008, per le autorizzazioni commerciali.

- **tutela ambientale per progetti urbani:**
  - ✓ riqualificazione e progettazione dedicata per asse di attraversamento dell'abitato, attorno alla piazza centrale, alle aree di rispetto della zona cimiteriale, ai dislivelli e agli affacci sulle strada provinciale Cuneo Saluzzo.
  - ✓ individuazione delle aree funzionali ambientali di tutela per interesse storico monumentale (area Castello); recepimento piano cimiteriale come da approvazione regionale
  
- **funzionalità di rispetto per tutte le aree inedificate:**
  - ✓ individuazione delle aree paesistiche, boschive e naturalistiche o fasce di protezione dalle infrastrutture.
  - ✓ individuazione delle aree funzionali ambientali: pedonali, ciclabili, giardini e verde privato.
  
- **infrastrutture per la viabilità:** organizzazione mediante conferma del percorso della provinciale Cuneo Saluzzo con la previsione di una nuova circonvallazione est ovest per Busca nel lato sud del capoluogo, con apposita rotonda di smistamento del traffico e con accessi all'abitato qualificati.
  
- **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.  
 Previsione e revisione di servizi pubblici con collegamento stradale intermedio da via Vottignasco tra il centro storico e la strada provinciale zona cimitero.

- **centro storico** 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 dove sono stati realizzati recuperi e ristrutturazioni dell'esistente nel periodo di validità del Piano vigente.
- **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, con particolare riferimento all'abitato del concentrico in margine al centro storico.
- **piani esecutivi convenzionati**: residenziali, in ambiti di trasformazione, lungo il nuovo percorso di circonvallazione leggera est ovest, che presentano concrete prospettive di realizzabilità e di continuità con i centri complementari del nucleo insediativo principale attraverso una definizione progettuale di luoghi a piazza o a via d'incontro; riconversione in verde privato delle aree non indispensabili e non organiche all'insediamento. Previsione aree residenziali di nuovo impianto all'interno di aree residenziali già esistenti sulla strada per Costigliole e in prossimità del santuario di Madonna del Popolo.
- **riqualificazione urbana** di nuclei preesistenti sviluppati come progetto urbano riguardanti del Centro Storico e l'area di carattere ambientale e documentario del Castello.

- **nuclei frazionali di antica formazione** : recupero, tutela, valorizzazione dell'attività residenziale in ambito agricolo, in funzione di una equilibrata incentivazione costruttiva nel rispetto dell'ambiente naturale.

Monsola: mantenimento della forma dell'abitato, con revisione della viabilità prevista nelle aree di nuovo impianto ancora da realizzare. Individuazione aree libere di completamento tra aree già urbanizzate.

Gerbola: nuova area residenziale, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, di collegamento e completamento dell'abitato, con previsione di servizi funzionali a tutta la frazione.

Termine: previsione di intervento di recupero dei fabbricati lungo la provinciale con demolizione di quanto non utilizzabile ai fini edificatori e realizzazione di parcheggi pubblici in cessione con Permesso di Costruire convenzionato. Individuazione di una fascia di rispetto lato ovest della strada provinciale per previsioni di circonvallazione stradale.
  
- **zone produttive** : riclassificazione delle aree esistenti secondo l'articolazione funzionale delle varie aree artigianali locali, artigianali di produzione, industriali, artigianali miste commerciali di vicinato, 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 a seguito di modifica delle attività.

Ampliamento dell'area per attività artigianali industriali di produzione comunale ed intercomunale, a margine della strada provinciale Cuneo Saluzzo, realizzabile con piano esecutivo convenzionato, da svilupparsi con caratteristiche di progetto urbano e con un complesso di servizi integrati, atta a ospitare aziende da rilocalizzare o di nuovo insediamento, in posizione strategica e non paesistica al margine dell'abitato e con la previsione di una viabilità interna.
  
- **riclassificazione dell'area Campo Nomadi** , in termini generali di pubblico interesse, come residenziale con normativa dedicata, al fine di riconoscere uno stato di fatto derivato da un servizio per dimora temporanea.
  
- **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, gioco 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.

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di incombenze gestionali che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; 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.

Villafalletto è certamente di origine molto antica: risalgono all'epoca romana i reperti archeologici ritrovati ed i primi cenni storici sull'attuale nucleo abitato risalgono agli albori del Marchesato di Saluzzo, come indicato da un documento che parla della località nel 1163. I ruderi dell'antico Castello, ancora visibili sulle rive del Maira, sono rimasti unici testimoni di quell'epoca. Il dominio del Marchese di Saluzzo durerà fino al 1332, epoca alla quale risale la denominazione di Villafalletto, paese dei Falletti, famiglia che manterrà la signoria sul luogo per i successivi cinquecento anni.

Il territorio, che si estende per una superficie di circa 2.960 ettari, sulla destra orografica del Torrente Maira, nell'ideale crocevia tra Saluzzo, Fossano e Cuneo, è prevalentemente pianeggiante, con grandi estensioni zone coltivate; il concentrico si trova a m. 431 sul livello del mare.

Confina, a nord con i comuni di Costigliole Saluzzo, a est con quelli di Vottignasco e Centallo, a sud con quello di Tarantasca, a ovest con il comune di Busca; dista circa km. 20 da Cuneo e circa km. 70 da Torino.

Comprende oltre al Capoluogo: le frazioni di Termine, Monsola, Gerbola, nonché alcuni cascinali e case sparse.

Morfologicamente il territorio comunale è caratterizzato da formazioni alluvionali nella prevalente parte pianeggiante ad uso agricolo dove scorrono il torrente Maira e numerose bialere e canali irrigui.

Il terrazzo pianeggiante presenta una felice giacitura sia per la natura del sedime che per le condizioni climatiche e di salubrità; di ragguardevole dimensione si contraddistingue per la regolarità dell'andamento planimetrico e per l'interconnessione con il territorio dei comuni limitrofi.



Il clima è caratteristico della zona pedemontana con escursioni termiche e precipitazioni nei limiti della norma; non soffiano venti di particolare rilievo e quelli predominanti hanno direzione da ovest a est, praticamente dal monte alla pianura.

La conformazione del territorio, la sua collocazione in un'area fertile, coltivabile ed irrigabile, ammettono e favoriscono attività basate essenzialmente sull'agricoltura che, da parecchio tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale. Villafalletto è conosciuta come terra di negozianti di bestiame, attività direttamente originata dai cospicui allevamenti di bovini e suini e affiancata dalle coltivazioni di mais, frumento, foraggio e frutteti.

Negli ultimi anni ha accolto numerose aziende a carattere artigianale, industriale ed anche commerciale legato alla produttività locale, che ha comportato una pronta e decisa ripresa economica con conseguente assorbimento della numerosa mano d'opera disponibile, sia in loco, sia nei territori vicini.

Ricorrenti sono nella parte vecchia dell'abitato le costruzioni disposte a cortina lungo le vie che creano una continuità architettonica rotta soltanto dai passi carrai che danno accesso ai cortili interni. All'interno degli isolati il tessuto si fa talvolta più frammentario, dalle vie principali si staccano vicoli secondarie più stretti di accesso alle costruzioni più interne.

La parte nuova del paese, costruita dopo gli anni 50, si presenta invece con caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal tessuto originario, in quanto è costituita prevalentemente da fabbricati singoli con cortile o giardino privato.

Un ulteriore polo di attrazione è rappresentato dalla strada provinciale che attraversa nord sud il nuovo abitato, su cui sono state insediate varie attività produttive.

Parte rilevante nel comune hanno le frazioni che, sorte con vocazione prettamente agricola, pur mantenendola, tendono ad assumere una identità sociale precisa e stanno diventando piccoli centri autonomi con strutture primarie complete al loro servizio.

## Analisi demografiche e socio-economiche retrospettive. Indicazione di ipotesi di sviluppo

### **Popolazione.**

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 dati dei censimenti 1991 e 2001, 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 retrospettione ventennali del vigente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota una prima fase di diminuzione, passando da abitanti 2.977 nel 1991 ad abitanti 2.876 nel 2001, e successive leggere oscillazioni con tendenza ad un aumento della popolazione, abitanti 2878 nel 2006, che indurrebbero a considerare pressoché stazionaria la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto di fattori socio-economici generali in evoluzione e per non incorrere in possibili errori dovuti ad una 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 modesto incremento "cautelativo" della popolazione intorno allo 0,10% annuo.

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 e la previsione quindi di un altro 0,10% annuo di incremento demografico.

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 2% 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 57 unità, corrispondenti ad una popolazione di circa 2.935 abitanti, contro gli attuali 2.878.

## 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 per effetto anche dell'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto a nuovi matrimoni.

Dal 1991 in poi si è verificata una modesta ma costante diminuzione percentuale della composizione media familiare, con valori di: di 2,66 nel 1991 (fam. 1.092), di 2,56 nel 2001 (fam. 1.123), di 2,51 nel 2006 (fam. 1.145).

Dal confronto delle analisi quantitative, 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 2017 una evoluzione dello 0,56% annuo, corrispondente a 2,36 ab./fam., quindi con un aumento, rispetto alle attuali 1.145, di circa 74 famiglie, pari a circa 175 abitanti, nel periodo di validità della Variante di 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 dal fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1991 al 2006 ricavate dal vigente Piano e dall'aggiornamento dei dati di ricerca, consentono di verificare una diminuzione, quasi sempre costante, nel comune, degli abitanti di centri frazionali minori e nelle case sparse, in rapporto a quelli del concentrico, con valori attuali rispettivamente del 20% e del 80% circa.

La conformazione dell'abitato comunale presenta una suddivisione in concentrico, nucleo frazionale di Traffiume, borgate, nonché da alcuni cascinali e case sparse.

Il fenomeno dell'accentramento, pur 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, viene principalmente riferito ai movimenti di popolazione dalle case sparse e dalle borgate verso l'abitato consolidato del concentrico e del nucleo storico.

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 assumendo una media di variazione dello 0,50% 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 della Variante di P.R.G., uno spostamento all'interno del comune di circa 115 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 694 abitanti, così riassunto:

<b>DINAMICA DEMOGRAFICA</b>					
<b>1</b>	<b>Demografia</b>			abitanti	famiglie
	Abitanti al 2006	n.	2.878		
	Incremento	anni 10	2%		
	Abitanti previsti nel 2016	n.	2.937		
	Incremento abitanti			n.	57
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,36		n. 24
<b>2</b>	<b>Composizione media familiare e Tasso di nuzialità</b>			abitanti	famiglie
	Famiglie al 2006	n.	1.145		
	Comp. Media fam. Al 2006	ab./fam.	2,51		
	Decremento	anni 10	5,6%		
	Prevista nel 2016		2,36		
	Base abitanti al 2006	n.	2.878		
	Incremento abitanti	c.m.f.	2,36	n.	175
	Incremento famiglie				n. 74
<b>3</b>	<b>Accentramento</b>			abitanti	famiglie
	Base abitanti al 2006	n.	2.878		
	Abitanti accentrati al 2006	n.	2.302		
	Incremento	anni 10	5,00%		
	Abitanti accentrati previsti al 2016	n.	2.417		
	Incremento abitanti			n.	115
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,36		n. 49
<b>4</b>	<b>Fabbisogno totale</b>			abitanti	famiglie
	Abitanti			n.	347
	Famiglie/alloggi				n. 147
	Aumento abitanti residenti			n.	57

Analisi ed ipotesi

## Attività economico produttive.

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 2.878 abitanti censiti in Villafalletto, circa il 45% risulta attivo e il 55% risulta non attivo, comprendendo bambini, studenti, pensionati, casalinghe.

Tra la popolazione attiva di persone .....	n. 863
30% .....	è dedito all'agricoltura..... 259
25% .....	all'artigianato e all'industria..... 215
25% .....	al commercio e al terziario in genere..... 215
20 % .....	ad attività amministrative e di servizio... 172

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, e miglior assetto insediativo per i nuovi interventi, in aree compatte urbanisticamente definite.

## **1. Agricoltura e zootecnia.**

Il territorio comunale risulta pianeggiante, con buona situazione agricola ed irrigua, coltivato principalmente a mais, frumento, foraggio e frutteti.

Caratteristica attività, direttamente anche originata da tali coltivazioni, è l'allevamento di bovini e di suini, con la conseguente commercializzazione del bestiame e dei prodotti derivati, soprattutto latte e formaggio.

Non sono poche le aziende del posto 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, col previsto sviluppo della zootecnia e dell'allevamento, 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, dei sistemi di coltivazione e di allevamento; 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 di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

La Variante del P.R.G. pertanto, intende favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturale e di dotazione dei necessari servizi pubblici.

Il fabbisogno deriva non solo da numerosi ampliamenti 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.

Il P.R.G. individua una nuova area produttiva, contigua all'esistente e di dimensioni e caratteristiche costruttive tali da poter mantenere il più possibile inalterata la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

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 si verificano 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.

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 nuovo impianto in:

La previsione del fabbisogno si può sintetizzare, sia in Aree di completamento che in Aree di nuovo impianto:

- n. 5 aziende grosse con la previsione cautelativa di almeno 25 nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di notevoli superfici scoperte;
- n. 9 azienda media con la previsione cautelativa di circa 27 nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di adeguate superfici scoperte;
- n. 3 aziende piccole con la previsione cautelativa di circa, 3 nuovi addetti oltre la conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di  $(25+27+3) = 55$  nuovi addetti, di cui una parte di quelli delle piccole aziende soddisfino una richiesta occupazionale interna al comune, mentre l'altra parte assieme a quelli delle grosse e medie aziende, in aree di nuovo impianto, derivino da un'immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa  $(25+(50\% \text{ di } 27) 15) = 40$  addetti, passando, con la composizione media familiare di ab. 2,36, a 94 nuovi abitanti.

L'aggiornamento dell'incremento demografico risulta quindi di: abitanti esistenti 2.878, più evoluzione della popolazione abitanti 57, più nuova immigrazione 94, per un totale di 3.029 abitanti.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- 17 alloggi (uno per azienda), pari a circa 40 persone, in zone produttive, come residenze dei titolari o dei custodi.
- 40 alloggi (totale nuovi addetti), pari a circa 94 persone, in zone residenziali.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nei centri abitati, o nell'area centrale di riqualificazione, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

Lo sfruttamento delle risorse naturali del territorio non deve prescindere dai vantaggi che possono derivare alla popolazione locale o alla comunità stessa e non deve procurare danni indiscriminati al patrimonio ambientale e naturale.

### 3. Commercio.

L'esercizio delle attività commerciali, di cui al D.Lgs. 114/98, 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. 25 in data 25.06.2008, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal P.R.G.

L'analisi dei dati del commercio, come riportata nel piano di Adeguamento alla L.R. 37/03, il piano del commercio per intendersi, adottato dal Comune con Delibera C.C. n. 25, che si cita per stralci, ha reso evidenti elementi per molti aspetti simili alla distribuzione della popolazione.

Si evidenziano i seguenti addensamenti e localizzazioni:

#### ► **A1) Addensamenti storici rilevanti:**

E' l'ambito commerciale, sviluppatosi nel Concentrico intorno al fulcro del Centro Storico, coincide con la perimetrazione indicata sulla Tavola di P.R.G. ed estesa ad alcune zone limitrofe riconoscibili come un naturale completamento dell'area edificata di origine antica.

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

- di vicinato fino a .....mq. 150 (150)
- medie strutture alimentari e/o miste fino a .....mq. 900 (900)
- medie strutture extra alimentari fino a .....mq. 900 (900)
- medi centri commerciali fino a .....mq. 1.500 (1.500)

L'offerta commerciale è poi ulteriormente ampliata dal mercato ambulante che si svolge settimanalmente in piazza Mazzini e via Vittorio Veneto con 68 banchi presenti.

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

E' stata riconosciuta in via Cuneo, in un'area totalmente interclusa all'interno del tessuto residenziale del centro abitato.

Vengono adottati i parametri per un eventuale riconoscimento di localizzazioni urbane aggiuntive in tempi successivi in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, al fine di consentire e agevolare l'insediamento di realtà commerciali dove meglio la concorrenza ed i bisogni del territorio ne indichino la localizzazione.

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

- di vicinato fino a .....mq. 150 (150)
- medie strutture alimentari e/o miste fino a .....mq. 1.500 (1.500)
- medie strutture extra alimentari fino a .....mq. 1.500 (1.500)
- medi centri commerciali fino a .....mq. 1.500 (1.500)

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.

Stretta connessione ed equilibrio quindi di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita ad offerta mista, con la funzione residenziale e con i servizi pubblici integrati, che rappresentano il giusto tessuto per una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative.

Il terziario commerciale proposto si connota fortemente come mercato di nicchia o beni dedicati, dove il rapporto domanda offerta è regolato dall'analisi della potenzialità del mercato, per esercizi di vendita al dettaglio di media dimensione, con prevalenza di merceologie extra alimentari.

## Dati quantitativi relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, di programmazione dei nuovi insediamenti di reperimento delle aree per servizi.

### 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.

- ✓ Le nuove costruzioni sono, con struttura portante in cemento armato, con un rapporto di 4,27 vani/alloggio, per una superficie media di mq. 104 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. 122.184 di superfici a destinazione abitativa; superficie totale delle abitazioni residenziali mq. 146.800.
- ✓ Considerando la consistenza in volume del patrimonio edilizio residenziale, stimabile (altezza media di m. 3,00 per piano) in mc. 440.400 circa di cui mc. 366.552 circa occupati da residenti e mc. 73.848 non occupati o seconde case, la cubatura per abitante è di circa mc. 127 (366.552/2.878), con un indice di affollamento di circa 0,59 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, l’interpretazione dei dati, relativi agli alloggi abitati dai residenti, pari a **1.103**, corrispondenti a 4.710 vani, e agli alloggi non occupati o a destinazione turistica, pari a **278**, corrispondenti a 1.187 vani, per un totale di 1.381 alloggi e 5.897 vani, ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Mentre sul totale di 1.381 alloggi l’**78% è in buone condizioni**, il restante 22% (304 alloggi circa), il:

- ▶ **7 %** (97 alloggi) presenta degrado di 1° livello, tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- ▶ **12 %** (166 alloggi) presenta un degrado di 2° livello, per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- ▶ **3 %** (41 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 22% al 18% circa. (da 304 alloggi a 248 alloggi, pari a 56 alloggi o 240 vani recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, il nuovo Piano 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 su 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 1,5 vani** per alloggio dall'attuale quota di **248** alloggi inagibili (18% su 1.381 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, si ottengono  $(248 \times 1,5) = 372$  vani persi, pari a **87 alloggi da reintegrare** (4,27 vani/alloggio).

I rimanenti alloggi  $(248 - 87) = 161$  possono essere recuperati. Di essi tuttavia **non tutti possono essere completamente riutilizzati** per la situazione di degrado del terzo livello pari al 3%, che equivale a  $(161 \times 3\%) =$  **5 alloggi ancora da reintegrare**.

**In totale gli alloggi da reintegrare sono  $87 + 5 = 92$ .**

Il valore della percentuale della quantità 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 (10% di 278 pari a 28 alloggi) non superiore a un 10% di quelle in buone condizioni (78% di 28 alloggi) pari a circa **3alloggi 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, con riferimento alla situazione attuale del 2007, con 2.878 abitanti e capacità insediativa residenziale di 5.544 abitanti prevista dal P.R.G. precedente.

SERVIZI		SITUAZIONE ATTUALE				
<b>Abitanti residenti al 2003</b>						<b>2.878</b>
<b>Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G.</b>						<b>5.456</b>
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Esistenti	mq.	24.488	28.343	163.050	21.809	237.690
Mq./ab. Residenti	<b>2.878</b>	8,51	9,85	56,65	7,58	82,59
Previsti P.R.G. precedente	mq.	24.488	28.343	161.850	19.604	234.285
Mq./ab. Capacità ins.	<b>5.456</b>	4,49	5,19	29,66	3,59	42,94
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Differenza standard	mq.	-0,51	0,19	17,16	1,09	17,94
Differenza da esistente	mq.	0	0	1.200	2.205	3.405

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. 237.690, corrispondente allo standard complessivo di 42,87 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 che 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.

## Criteria per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.

### 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 5.456 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, esistente ai dati censuari del 2001, verosimilmente valutata in mc. 440.400, di cui mc. 366.552 circa occupata da residenti e mc. 73.848 non occupata o turistica, si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 4.893 abitanti, che più corrisponde ad una situazione reale esistente, basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti e in ristrutturazione.

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 del vigente Piano dopo il riferimento dell'analisi 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. (118.010 x 50%), anche per tener conto di una parte di interventi non ancora attuati, equivale ad un incremento di capacità pari a 655 abitanti (mc. 59.000/90), considerando attuata, sulla base dei permessi rilasciati, una considerevole parte della capacità aggiuntiva allora prevista.

Il totale del volume residenziale risulta di mc. (440.400+59.000) = mc. 499.400.

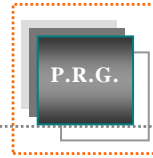
**La Capacità Insediativa Residenziale teorica esistente** risulta quindi di abitanti  $4.893 + 655 = 5.548$  abitanti.

Una verifica col metodo analitico, in riferimento ai vani/abitanti, porta a considerare i 3.858 vani di patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di manutenzione e risanamento, suddivisibili in ab. 2.878 + 980 vani in abitazioni non occupate. Il patrimonio edilizio esistente soggetto a ristrutturazione, come prima riportato, può essere stimato in 304 alloggi pari a 1.298 vani (4,27 vani/alloggio). In totale quindi la capacità insediativa residenziale risulterebbe di 5.156 unità.

Si considera quindi una capacità insediativa teorica residenziale esistente di abitanti 5.548, 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 651 abitanti in previsione in zone residenziali e i 40 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" 6.239**



## 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** esistente o recuperata: (-)

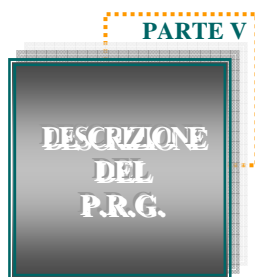
Il dimensionamento del Piano, e di conseguenza l'individuazione di aree residenziali di completamento o di espansione, ha come base: una stima demografica, che tiene conto delle variazioni verificatesi nell'ultimo decennio, il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di abitazioni non adeguate allo standard 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.	147		
	Per abitanti		n. 347		
2	<b>Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali</b>				
	Alloggi previsti	n.	92		
	Per abitanti		n. 217		
3	<b>Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico</b>				
	a Alloggi previsti per attività produttive	n.	40		
	Per Abitanti		n. 94		
	b Alloggi previsti per attività turistiche indotte nell'abitato	n.			
	Per Abitanti		n. 0		
	c Alloggi previsti in aree turistico residence	n.			
	Per Turisti		n. 0		
d Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive alberghiere	n.				
d Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive campeggi	n.	n.			
4	<b>Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato</b>				
	Alloggi previsti	n.	3		
	Per abitanti		n. 7		
5	<b>FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.</b>				
	Alloggi previsti	n.	276		
	Per abitanti / vani		n. 651		
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano				
	Composizione media familiare ab./fam.	2,36			
Composizione media familiare turistica					
6	<b>Previsione insediativa</b>				
	a Abitanti esistenti		n. 2.878		
	b Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato		n. 57		
	c Nuovi abitanti relativi ad attività produttive		n. 94		
	d Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche		n. 0		
	<b>Abitanti previsti: a + b + c</b>		n. 3.029		
e Nuovi turisti		n. 0			
7	<b>Fabbisogno aggiuntivo</b>				
	In aree residenziali e turistiche	all.	276	ab.	651
	In aree produttive (alloggi/aziende)	all.	17	ab.	40
	In volume previsto (ab. X mc. 90 o 120)	mc.	58.622	mc.	78.163

## Determinazione del fabbisogno di servizi previsto.

Fabbisogno e capacità

FABBISOGNO SERVIZI						
<b>Abitanti residenti e previsti</b>						<b>3.029</b>
<b>Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale</b>						<b>6.239</b>
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	24.488	28.343	161.850	19.604	234.285
Mq./ab. Capacità ins.	<b>6.239</b>	3,92	4,54	25,94	3,14	37,55
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	31.195	31.195	77.988	15.598	155.975
Differenza	mq.	-6.707	-2.852	83.863	4.007	78.310



## Descrizione della Variante di P.R.G.C..

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 conferma il tracciato di circonvallazione della S.P. \_\_ e si prevede una nuova circonvallazione, a sud dell'abitato del capoluogo, da est a ovest per collegare verso busca la direttrice Cuneo Saluzzo, anche per il traffico proveniente da Fossano o Centallo. Si rendono necessarie, in tale collegamento, due rotonde di sicurezza di innesto.

Per la viabilità interna è noto l'eccessivo sovraccarico dell'unica arteria di attraversamento del paese, in particolare nei periodi di alta stagione turistica e nelle giornate festive, a causa della convergenza del traffico di attraversamento e di penetrazione.

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, tra cui la zona tecnologica 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.

## Centro Storico.

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.

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 asseccandabili.

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 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 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

Nuove dotazioni sono previste 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.

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.

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 conferma la nuova area per attività artigianali industriali di produzione, atta ad ospitare aziende di dimensioni anche consistenti, sviluppatasi con caratteristiche di progetto urbano con un complesso di servizi integrati, in posizione strategica tra l'esistente strada provinciale e l'abitato del capoluogo.

Si prevede l'ampliamento dell'area per attività artigianali industriali di produzione comunale ed intercomunale, a margine della strada provinciale Cuneo Saluzzo, a margine della nuova prevista circonvallazione est ovest, realizzabile con piano esecutivo convenzionato, da svilupparsi anch'essa con caratteristiche di progetto urbano e con un complesso di servizi integrati, atta a ospitare aziende di nuovo insediamento, in posizione strategica e non paesistica al margine dell'abitato e con la previsione di una viabilità interna.

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.

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 addensamento per attività mista residenziale all'interno del concentrico, con l'individuazione di eventuali ulteriori aree limitrofe al centro abitato ed in margine alla viabilità di attraversamento prevista, come nuove localizzazioni, in funzione di supporto alle attività esistenti, per insediamenti di media distribuzione, organizzata con servizi accessi ed infrastrutture autonomi, sempre a livello di progetto urbano con architettura di tipo rappresentativo.

### **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;
- 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.

## 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 in questo 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, se si esclude la zona riconfermata già definita dal P.R.G. vigente relativa all'insediamento dell'area Produttiva, 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 naturali 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 invece 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 al precedente capitolo “Inquadramento territoriale e tutela del suolo” si riafferma che il territorio è costituito da un ecosistema pianeggiante quasi al margine dei rilievi precollinari, attraversato dal Torrente Maira, che si contraddistingue per la regolarità dell’andamento planimetrico, di ragguardevole dimensione, su cui insistono terreni coltivati ed insediamenti abitativi e produttivi e le loro infrastrutture.

L’evoluzione abitativa, attorno al nucleo originario, situato a lato del Castello, sulla destra orografica del torrente Maira, è stata condizionata dagli allineamenti di antiche direttrici viarie Cuneo-Saluzzo e Busca-Fossano, tanto che paesisticamente le zone riconoscibili sono definite, con sviluppo triangolare non rigido, dalla giacitura tra le strade e il torrente.

Ricorrenti sono nella parte vecchia dell’abitato le costruzioni disposte a cortina lungo le vie che creano una continuità architettonica rotta soltanto dai passi carrai che danno accesso ai cortili interni. All’interno degli isolati il tessuto si fa talvolta più frammentario, dalle vie principali si staccano vicoli secondarie più stretti di accesso alle costruzioni più interne.

La parte nuova del paese, costruita dopo gli anni 50, si presenta invece con caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal tessuto originario, in quanto è costituita prevalentemente da fabbricati singoli con cortile o giardino privato. Una parte si è recentemente sviluppata anche sulla sinistra orografica del torrente, verso nord e verso la direttrice del Santuario della Madonna degli Alteni.

Un importante polo di attrazione è rappresentato dalla strada provinciale che attraversa nord sud il nuovo abitato, su cui sono state insediate varie attività produttive.

Parte rilevante nel comune hanno le frazioni che, sorte con vocazione prettamente agricola, pur mantenendola, tendono ad assumere una identità sociale precisa e stanno diventando piccoli centri autonomi con strutture primarie complete al loro servizio.

Nella zona abitata non vi sono parti morfologicamente emergenti e gli ambiti visuali interessati sono quelli dell’estensione dei luoghi caratteristici oltre alle visuali verso le Alpi legate a fattori di peculiarità naturale.

La manifestazione del paesaggio all’osservatore, avviene principalmente dalle strade di accesso, che non presentano livelli altimetrici tali da preferire visuali dall’alto e o dal basso; l’insieme insediativo rimane inserito nella linea di orizzonte ad eccezione di alcune emergenze di attrezzature produttive agricole, che disturbano la stessa comprensione dell’antico abitato.

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

Tutte le aree pianeggianti su cui sorge l’abitato del capoluogo, delle frazioni e dei cascinali, risultano idonee all’edificazione. Non ricadono in area protetta o con vincolo ambientale paesaggistico, idrogeologico o geologico.

### Definizione degli obiettivi e delle azioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Previsione di Piano.

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

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

- ▶ ambito del Centro Storico
- ▶ nucleo del Castello dei Falletti
- ▶ santuario della Madonna degli Alteni
- ▶ collegamenti viari paesistici
- ▶ spazi di riqualificazione urbana zona ex consorzio agrario
- ▶ nuclei frazionali agricoli
- ▶ aree per nuovi insediamenti residenziali
- ▶ area per nuovi insediamenti produttivi;
- ▶ nuova strada circonvallazione sud;

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

- ✓ ambito del Centro Storico
- ✓ nucleo del Castello dei Falletti
- ✓ nuclei frazionali agricoli
- ✓ 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 della zona ex consorzio agrario**:

La zona di insediamento è individuata nella parte di abitato, per la sostituzione degli edifici preesistenti, non più funzionali alle attività svolte, adattandosi ora alla conformazione dell'ambito abitativo.

La differenza paesaggistica viene ricomposta con la ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato.

La progettazione architettonica dovrà tendere alla varietà, all'identità, all'integrazione all'accogliibilità, con distribuzione planimetrica tendente alla formazione di nuclei di edifici collegati da un disegno di tipo urbano, con perimetro esterno articolato ma riconoscibile, con alternanza di pieni e di vuoti e con volumetria mossata entro un limite massimo di altezza sostenibile.

Le altezze sono determinate per mantenere le attuali ricorrenze dei fabbricati limitrofi esistenti, con la possibilità di adeguamento all'andamento altimetrico delle aree per la formazione di spazi interrati di servizio.

❖ Nuclei frazionali agricoli: mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali di insediamenti residenziali originari, tradizionalmente improntati ad attività agricole, pur con la valenza di borghi frazionali.

❖ Nuova circonvallazione, a sud dell'abitato del capoluogo, da est a ovest per collegare verso busca la direttrice Cuneo Saluzzo, anche per il traffico proveniente da Fossano o Centallo. Si rendono necessarie, in tale collegamento, due rotonde di sicurezza di innesto ed una valutazione dell'ambiente agricolo attraversato

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**.

- **Ambito del Centro Storico**: 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 dei Falletti**: restauro e riutilizzo delle consistenze fabbricative storico monumentali con destinazioni d'uso pubblico funzionali alla lettura documentaria del sito, quali: 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.
- santuario della **Madonna degli Alteni**: dedicato alla Madonna del Popolo ma conosciuto come Madonna degli Alteni, ad indicare gli autini, i filari di vite alternati a parti coltivate, numerosi un tempo nella zona; restauro delle consistenze fabbricative storico monumentali e salvaguardia del giardino dell'intorno, con valorizzazione e tutela del percorso di accesso, secondo visuali prospettiche sull'edificio e sulla alberate, reinterpretazione del ripristino simbolico di segni di alteni.

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 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, secondo le indicazioni del Piano territoriale Provinciale, 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 e terziaria sulla direttrice viaria per Cuneo-Saluzzo già compromessa, che non contempla l'esistenza di alcun ambito di valore naturalistico ecologico.
- per le parti a servizi: in ambiti già definiti dalla precedente pianificazione urbanistica, già attuati o in fase di attuazione, dove è prevalente la componente naturalistica che assorbe e mitiga ogni intervento edificatorio, rendendo prevalente l'aspetto non costruttivo.

## Ricadute normative e previsionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel primo caso, aree edificate, si riconoscono:

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

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

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

## Sintesi dei contenuti.

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

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

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

- ★ **Adeguate conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio:** la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente pianeggiante precollinare compromesso, con dislivelli naturali contenuti in terrazzamenti, con previsione di riqualificazione dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.
- ★ **Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.:** gli interventi ricadono interamente in classe geologicamente idonea e non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.
- ★ **Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili:** contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista, recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.
- ★ **Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche:** non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- ★ **Compatibilità ecologica:** gli insediamenti mantengono l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra la coltivazione, le zone boschive e i volumi esistenti permette di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; è prescritta l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.
- ★ **Compatibilità visuale:** le opere 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
Centro storico	Nucleo 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 dei Falletti	Rovine di nucleo monumentale e aree di pertinenza	Restauro e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di luogo e di paesaggio	Rimodellamento paesistico, recupero in senso documentario, destinazioni compatibili	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
Santuario Madonna degli Alteni	Edificio storico e area di pertinenza significativa	Restauro delle consistenze fabbricative storico monumentali e salvaguardia del giardino dell'intorno	Rimodellamento paesistico reinterpretazione del ripristino simbolico di segni di alteni	Valorizzazione e tutela del percorso di accesso, secondo visuali prospettiche sull'edificio e sulla alberate	Identità di luogo storico	Interventi definiti in senso applicativo secondo testimonianze storiche e l'analisi paesistica
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
Spazi di riqualificazione e urbana	Considerevoli stabilimenti in dismissione	Ricucitura del nucleo residenziali del capoluogo	Recupero formale e funzionale di aree interne allo sviluppo dell'abitato	Progetto urbano di sostituzione migliorativa di consistenze sregolate nelle dimensioni e nell'uso	Recupero ambientale area degradata e costruita, minimizzazione impatto dell'edificato nel contesto	Definizione di luogo costruito con ambientazione paesaggistica
Connotazione nuclei frazionali agricoli	Borghi frazionali consolidati	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali, insediamento residenziale originario	Tutela ambiti esterni, recupero edifici esistenti, valorizzazione dell'insieme	Definizione degli interventi ammessi, prescrizioni di assetto qualitativo	Recupero ambientale area, ricompattazione abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde
Nuovi insediamenti residenziali e produttivi	Aree geologicamente idonee, in margine dell'abitato	Progettazione coordinata con assetto tradizionale, predefinizione 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
Infrastrutture e viabilità	Nuova strada circoscrizione per la direttrice Cuneo Torino	Ambito paesistico naturalistico	Recupero ambientale dei luoghi	Prescrizioni di assetto qualitativo	Alternativa a strada ad est del centro abitato	Collegamento con altre strade intercomunali

## **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 Villafalletto 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. 12 del 20.04.2006.

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.

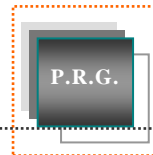
I processi di modifica dello strumento urbanistico, con la presente Variante, e di classificazione acustica del territorio, in riferimento al Piano vigente, si integrano l'uno nell'altro, avendo essi interazioni reciproche.

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. 25 in data 25.06.08, per 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 15 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: addensamento storico rilevante:** l'ambito commerciale, sviluppatosi nel Concentrico intorno al fulcro del Centro Storico, coincide con la perimetrazione indicata sulla Tavola di P.R.G. ed estesa ad alcune zone limitrofe riconoscibili come un naturale completamento dell'area edificata di origine antica.

**L1: localizzazione urbana non addensata:** in via Cuneo, in un'area totalmente interclusa all'interno del tessuto residenziale del centro abitato.

Vengono adottati i parametri per un eventuale riconoscimento di localizzazioni urbane aggiuntive in tempi successivi in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata nella tabella allegata alle norme di attuazione.

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.

Dimensionamento del P.R.G.C.

Dimensionamento del P.R.G.C.

**Tabelle riassuntive dei dati quantitativi.****Are Residenziali: RC – RN - RR****Fabbisogno in previsione:** n. 276 alloggi per n. 651 abitanti/vani

in aree residenziali:

**RC:** aree residenziali di **completamento** suddivise in:  
**RC, RC P.Conv.****RN:** aree residenziali di **nuovo impianto** suddivise in:

02 RN 01	02 RN 02	02 RN 03	02 RN 04	02 RN 05	02 RN 06	03 RN 01
04 RN 01	04 RN 02	05 RN 01	05 RN 02	05 RN 03	05 RN 04	06RN01
06RN02						

**RR** aree residenziali di **riqualificazione** suddivise in:  
**02RR01 – 07RR01**

Con mc./ab. 90 = n. 651 x mc. 90 = mc. 58.590

Con mc./ab.120 = n. 651 x mc.120 = mc. 78.120

Con mc./ab.150 = n. 651 x mc.150 = mc. 97.650

Superfici e volumetrie previste dal P.R.G.: vedasi Tabella seguente.**Are per Servizi Pubblici: S****Fabbisogno in previsione:** mq. 155.975 (mq./ab. 25,00, c.i.r. 6.239 ab.)

in aree per servizi:

**SI:** aree per servizi afferenti la residenza, per **istruzione** dell'obbligo e del preobbligo;**SV:** aree per servizi afferenti la residenza, per **spazi pubblici a parco, gioco e sport**;**SP:** aree per servizi afferenti la residenza per **parcheffi pubblici**;**SC:** aree per servizi afferenti la residenza, per **spazi pubblici di interesse comune**.Superfici previste dal P.R.G.: vedasi Tabella seguente.

**P.R.G.C. VILLAFALLETTO - PROGETTO PRELIMINARE - COMPUTO AREE**

Area		Superfici fondiarie mq.	
Centro Storico -	RS	112.901	
Nuclei Antica Formazione -	RA		
Residenziale Esistente-	RE	23.620	
Residenziale di Completamento -	RC	40.524	
Residenziale di Completamento -	RC p.c.	32.766	
Residenziale di Nuovo impianto -	RN	78.969	
Residenziale di Riqualificazione	RR	7.503	
			TOT. 296.283
Servizi per Istruzione -	SI	22.864	
Servizi per interesse Comune -	SC	38.356	
Servizi per Parco, Gioco, Sport -	SV	124.225	
Servizi per Parcheggi -	SP	35.359	TOT. 220.804
Servizi Attività Produttive -	SA PE	5.098	41.695
Servizi Attività Produttive -	SA PC	15.023	
Servizi Attività Produttive -	SA PN	21.574	
Servizi Attività Terziarie -	SA TE		0
Servizi Attività Terziarie -	SA TC		
Servizi Attività Terziarie -	SA TM		
Servizi Attività Ricettive -	SA TR		0
Servizi Attività Sportive -	SA TS		
			TOT. 0
Produttivo Esistente -	PE	254.159	
Produttivo di Completamento -	PC	153.240	
Produttivo di Nuovo impianto -	PN	85.347	
			TOT. 492.746
Terziarie commerciali esistenti	TE		
Terziarie commerciali di completamento	TC		
Produttivo Estrattivo	PS	12.749	
Residenziale Temp. - Campo Nomadi	RT	11.390	TOT. 24.139
Funzionali Ambientali Tutela -	FA.T	6.102	
Funzionali rispetto Urbani e pedonali -	FA.U	15.423	
Funz. ambientali giardini verde priv.	FA.G	15.423	TOT. 36.948
Funzionali attrezzature Tecnologiche	FT	85.562	TOT. 85.562
			TOT. 1.156.482

1	A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V I L L A F A L L E T T O							
	RS	superficie	RE	superficie	RE	superficie	RC	superficie
	01RS01	23.226	01RE01	1.262	06RE07	9.035	02RC01	2.272
	01RS02	6.900	01RE02	3.694	06RE08	9.128	02RC02	6.021
	01RS03	4.612	01RE03	5.085	07RE01	12.701	02RC03	7.803
	01RS04	2.030	02RE01	9.315	07RE02	767	02RC04	1.955
	01RS05	1.672	02RE02	1.239	07RE03	1.349	02RC05	3.215
	01RS06	3.716	02RE03	5.328	07RE04	519	02RC06	1.842
	01RS07	10.532	02RE04	4.548			02RC07	2.094
	01RS08	9.932	02RE05	1.198			02RC08	1.884
	01RS09	4.455	02RE06	6.043			02RC09	1.218
	01RS10	10.205	02RE07	3.207			03RC01	1.327
	01RS11	15.469	02RE08	792			03RC02	3.517
	01RS12	5.665	02RE09	1.490			03RC03	4.736
	01RS13	5.146	02RE10	12.175			04RC01	1.367
	01RS14	2.851	02RE11	4.751			04RC02	904
	01RS15	1.936	02RE12	7.040			04RC03	883
	01RS16	4.554	02RE13	8.121			04RC04	896
			02RE14	2.390			04RC05	2.094
			02RE15	6.423			04RC06	2.217
			02RE16	3.892			04RC07	838
			02RE17	1.398			04RC08	4.978
			03RE01	6.485			05RC01	1.577
			03RE02	4.992			05RC02	3.376
			03RE03	3.484			05RC03	3.945
			03RE04	4.192			05RC04	2.058
			03RE05	3.111			06RC01	1.123
			03RE06	2.132			06RC02	914
			03RE07	1.141			06RC03	3.797
			04RE01	1.006			07RC01	4.439
			04RE02	1.778			<b>RC</b>	<b>73.290</b>
			04RE03	1.549				
			04RE04	5.837				
			04RE05	2.084			<b>RR</b>	<b>superficie</b>
			04RE06	5.382			02RR01	5.818
			04RE07	3.264			07RR01	1.685
			04RE08	1.952				
			04RE09	11.290				
			04RE10	13.501				
			04RE11	18.698				
			04RE12	8.660				
			04RE13	8.884				
			04RE14	1.518				
			04RE15	1.355				
			04RE16	12.751				
			04RE17	894				
			05RE01	1.464				
			05RE02	4.878				
			05RE03	5.373				
			05RE04	10.220				
			05RE05	15.626				
			05RE06	7.210				
			05RE07	2.299				
			05RE08	1.616				
			05RE09	5.341				
			05RE10	853				
			06RE01	5.800				
			06RE02	8.652				
			06RE03	1.558				
			06RE04	790				

2	A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V I L L A F A L L E T T O							
	Area	sup. terr.	strade	pedonale	Sc	Sp	Sv	sup. fond.
<i>Perm. Convvenz.</i>								
	02RC01	3.220	614			334		2.272
	02RC03	10.102				1.985	314	7.803
	04RC03	1.102				219		883
	04RC08	5.691				713		4.978
		<b>20.115</b>	<b>614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3251</b>	<b>314</b>	<b>15.936</b>
<i>PEC</i>								
	02RC04	3.041	338				748	1.955
	02RC05	4.492	990				287	3.215
	02RC06	1.842						1.842
		<b>9.375</b>	<b>1328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.035</b>	<b>7.012</b>
<i>PEC in atto</i>								
	02RC02	8.454	1497			562	374	6.021
		<b>8.454</b>	<b>1497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>562</b>	<b>374</b>	<b>6.021</b>
<i>RN</i>								
<i>PEC</i>								
	02RN01a/b	13.709	2.073			540	2.236	8.860
	02RN02	6.435					2.412	4.023
	02RN03	13.795	1.353			651	61	11.730
	02RN04	11.233	1.820			2.338	451	6.624
	02RN05a/b	15.376	567			3.010	1.654	10.145
	02RN06	25.730	3.187	920		788	7.360	13.475
	03RN01	5.351	734			1.214		3.403
	04RN01	6.375				1.080	527	4.768
	04RN02	4.943				465	236	4.242
	05RN01	1.655	232					1.423
	05RN02	1.599	399					1.200
	05RN03	3.525	251					3.274
	05RN04	2.704	1.144					1.560
	06RN02	4.943				465	236	4.242
	06RN01	8.427	1392			801	2437	3.797
	<b>RN</b>	<b>125.800</b>	<b>13.152</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>11.352</b>	<b>17.610</b>	<b>82.766</b>
<i>RR</i>								
<i>PEC</i>								
	02RR01	5.818						5.818
	07RR01	2.446	761					1.685
	<b>RR</b>	<b>8.264</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.503</b>





6	A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V I L L A F A L L E T T O				
	PN	sup. terr.	strade	SA	sup. fond.
<i>PEC</i>					
	<b>02PN01a/b</b>	25.314	3.341	<b>02SA08/09</b>	16.593
	<b>02PN02</b>	15.036	4.941	<b>02SA08/12</b>	7.330
	<b>02PN03a/b/c</b>	20.192	3.824	<b>02SA10/11</b>	14.233
	<b>03PN01</b>	23.612	1.652	<b>03SA02/03</b>	20.469
	<b>03PN02</b>	6.662	348	<b>03SA04</b>	5.076
	<b>03PN03</b>	7.096		<b>03SA10/11</b>	5.009
	<b>03PN04/a/b/c</b>	31.001	7.886	<b>03SA12/13/14/15</b>	16.637
	<b>PN</b>	<b>128.913</b>	<b>21.992</b>	<b>SA</b>	<b>85.347</b>
<i>PEC</i>					
	<b>06PC01</b>	1.987		<b>06SA01</b>	1.840
	<b>03PC02</b>	5.275	1486	<b>03SAe05</b>	3.308
	<b>PC</b>	<b>7.262</b>	<b>1.486</b>	<b>SA</b>	<b>5.148</b>
<i>PEC in atto</i>					
	<b>02PC02a/b/c</b>	53.078	10651	<b>02SAe01/02/03</b>	39.130
	<b>03PC03a/b/c</b>	30.771	5269	<b>03SAe07/08/09</b>	22.499
	<b>03PC04</b>	13.667			13.667
	<b>PC</b>	<b>97.516</b>	<b>15920</b>	<b>SA</b>	<b>75.296</b>

4	A R E E N O R M A T I V E P . R . G . V I L L A F A L L E T T O							
	FA.T	superf.	FA.U	superf.	FA.G	superf.	FT	superf.
	<b>01FA.T01</b>	6.102	<b>01FA.U01</b>	3.963	<b>01FA.G01</b>	2.944	<b>03FT01</b>	659
			<b>01FA.U02</b>	1.502	<b>01FA.G02</b>	2.500	<b>04FT01</b>	80.468
			<b>01FA.U03</b>	575	<b>01FA.G03</b>	2.660	<b>05FT.D</b>	3.551
			<b>02FA.U01</b>	920	<b>01FA.G04</b>	1.064	<b>06FT.D</b>	884
			<b>03FA.U01</b>	4.843	<b>03FA.G01</b>	4.674		
			<b>03FA.U02</b>	1.287	<b>04FA.G01</b>	543		
			<b>05FA.U01</b>	921	<b>04FA.G02</b>	1.143		
			<b>07FA.U01</b>	1.111	<b>06FA.G01</b>	3.209		
			<b>07FA.U02</b>	301	<b>06FA.G02</b>	1.345		
	<b>FA.T</b>	<b>6.102</b>	<b>FA.U</b>	<b>15.423</b>	<b>FA.G</b>	<b>20.082</b>	<b>FT</b>	<b>85.562</b>
	<b>F</b>						<b>127.169</b>	

Dimensionamento del P.R.G.

n.	Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	FA.u	Si	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.	%
	<b>RE</b>			9.000									
	<b>RC</b>	40.524		24.314							40.524	0,60	
	<b>RC p.c.</b>	20.115	1,10	22.127	614				3.251	314	15.936	1,39	
				0							0		
	<b>PEC</b>	9.375	1,10	10.313	1.328					1.035	7.012	1,47	75
	<b>02RR01</b>	5.818	0,80	4.654							5.818	0,80	
	<b>07RR01</b>	2.446	0,80	1.957	761						1.685	1,16	
	<b>RR</b>	8.264		6.611	761	0	0	0	0	0	7.503		
1	<b>02 RN 01</b>	13.709	0,60	8.225	2.073				540	2.236	8.860	0,93	65
2	<b>02 RN 02</b>	6.435	0,60	3.861						2.412	4.023	0,96	63
3	<b>02 RN 03</b>	13.795	0,60	8.277	1.353				651	61	11.730	0,71	85
4	<b>02 RN 04</b>	11.233	0,60	6.740	1.820				2.338	451	6.624	1,02	59
5	<b>02 RN 05</b>	15.376	0,60	9.226	567				3.010	1.654	10.145	0,91	66
6	<b>02 RN 06</b>	25.730	0,60	15.438	3.187	920			788	7.360	13.475	1,15	52
7	<b>02 RN 07</b>		0,60	0							0		
8	<b>03 RN 01</b>	5.351	0,60	3.211	734				1.214		3.403	0,94	64
9	<b>04 RN 01</b>	6.375	0,60	3.825					1.080	527	4.768	0,80	75
10	<b>04 RN 02</b>	4.943	0,60	2.966					465	236	4.242	0,70	86
11	<b>05 RN 01</b>	1.655	0,60	993	232						1.423	0,70	86
12	<b>05 RN 02</b>	1.599	0,60	959	399						1.200	0,80	75
13	<b>05 RN 03</b>	3.525	0,60	2.115	251						3.274	0,65	93
14	<b>05 RN 04</b>	2.704	0,60	1.622	1.144						1.560	1,04	58
15	<b>06RN01</b>	8.427	0,60	5.056	1.392				801	2.437	3.797	1,33	45
16	<b>06RN02</b>	4.943	0,60	2.966					465	236	4.242	0,70	86
17	<b>Tot. RN</b>	125.800		75.480	13.152	920	0	0	11.352	17.610	82.766		66
	<b>Totale</b>	<b>204.078</b>		<b>147.845</b>	<b>15.855</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.603</b>	<b>18.959</b>	<b>153.741</b>		

Capacità Insediativa Residenziale						
<b>RC</b>	mc.	65.753	Capacità insediativa	ab.	731	
<b>RN + RR</b>	mc.	82.091	con mc./ab 90	ab.	912	
<b>Tot.</b>	mc.	147.845	Capacità Insediativa in R	ab.	<b>1.643</b>	
<b>Diff.</b>	97.650	% 51	Capacità Insediativa in P	ab.	42	
<b>Totale</b>				<b>Capacità Insediativa Agg.</b>	ab.	<b>1.685</b>
Cap. Ins. Res. Precedente P.R.G.	ab.	5.456	<b>Capacità Insediativa Att.</b>	ab.	5.548	
<b>Totale Capacità Insediativa Residenziale</b>				ab.	<b>7.233</b>	

P.R.G.

Previsione Insediativa Residenziale						
<b>Totale</b>	mc.	147.845	con ab. 651	in R = mc./ab.	227	
<b>RC</b>	mc.	65.753	Previsione insediativa	ab.	290	
<b>RN</b>	mc.	82.091	con mc./ab. 227	ab.	361	
<b>Tot.</b>	mc.	147.845	Previsione Insediativa in R	ab.	651	
<b>P</b>				Previsione Insediativa in P	ab.	40
<b>Totale</b>				<b>Previsione Insediativa Agg.</b>	ab.	<b>691</b>

## Aree per Servizi pubblici: S.

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	7.233	7.233	7.233	7.233	7.233
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	36.165	36.165	90.413	18.083	180.825
<b>Previsti dal P.R.G.</b>	mq.	22.864	38.356	124.225	35.359	220.804
<b>Mq./Ab.</b>		<b>3,16</b>	<b>5,30</b>	<b>17,17</b>	<b>4,89</b>	<b>30,53</b>
Previsti P.R.G. prec.	mq.	24.488	28.343	161.850	19.604	234.285
<b>Mq./Ab.</b>		4,49	5,19	29,66	3,59	42,94
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-1,33	0,11	-12,49	1,30	-12,41

Capacità Insediativa Residenziale	7.233
-----------------------------------	-------

P.R.G. precedente	5.456
-------------------	-------



**Aree Produttive: P**

Area	sup. terr.	SA	Strade	sup. fond.	sup.fond. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
PE esistente	259.257	5.098		254.159	0	254.159	
PC completamento	97.234	8.723	1.486	87.025	130.555	-43.530	-33
PN nuovo impianto	128.913	21.574	21.992	85.347	82.920	2.427	3
<b>PS estrattiva</b>	65.564	12.749		52.815	52.815	0	0
PC PEC in atto	97.516	6.300	15.920	75.296	75.296	0	0
<b>Totale</b>	<b>550.968</b>	<b>48.144</b>	<b>39.398</b>	<b>479.346</b>	<b>341.586</b>	<b>137.760</b>	<b>40</b>
<b>Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi</b>							
SA PE	mq.	5.083	fondiario rimanente 0,20 al 10%				
SA PC	mq.	8.703	fondiario al 10%				
SA PN	mq.	25.783	territoriale al 20%				
SA PS	mq.	5.282	fondiario al 10%				
	mq.						
<b>Totale</b>	mq.	<b>44.850</b>		<	48.144	-3.294	

P.R.G.

**Aree Terziarie - Commerciali: TE - TN  
Estrattive PS – Campo Nomadi RT**

Area	sup. terr. P.R.G.	SA	Strade	sup. fond.	sup.fond. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
TA							
TE							
TN							
RT	11.390			11.390	11.439	-49	
<b>Totale</b>	<b>11.390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.390</b>		<b>11.390</b>	
<b>Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi</b>							
SA TA	mq.	0	territoriale al 20%				
SA TE	mq.	0	sup. edificabile 100%				
SA TN	mq.	0	sup. edificabile 100%				
SA PS	mq.		sup. fond. edificabile 10%				
SA RT	mq.						
<b>Totale</b>	mq.	<b>0</b>		>	0	0	



## Elaborati di Piano.

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

**1.1. - 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.

### **1.2. - Elaborati di Piano.**

✓ tav.n. 1 - Relazione.

tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000  
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini

✓ tav.n. 3.1 - Assetto generale – Tavola 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. 3.2 - Assetto generale – Tavola 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 - Concentrico: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓ tav.n. 5.1 - Frazioni - Monsola: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓ tav.n. 5.2 - Frazioni - Gerbola: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓ tav.n. 5.3 - Frazioni - Termine: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓ tav.n. 6 - Centro Storico scala 1: 1.000

## Elaborati di Piano

- ✓ tav.n. 7.1- Norme di Attuazione  
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione  
di ogni singola area normativa
- ✓ tav.n. 7.2 - Schede delle Aree
- ✓ tav.n. 8 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.
- ✓ tav.n. 9.1 - V.A.S. Rapporto Ambientale
- ✓ tav.n. 9.2 - V.A.S. Documento Tecnico Preliminare
- ✓ tav.n. 9.3 - V.A.S. Sintesi non Tecnica

### 1.3. - Elaborati Complementari

- tav.n. 10.1- Osservazioni – Controdeduzioni
- tav.n. 10.2- Osservazioni – Individuazione scala 1: 5.000
- tav.n. 11- Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica  
sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un  
esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.
- tav.n. 12 - Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica  
previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.
- tav.n. 13 - Relazione integrativa –  
Determinazioni in merito alle osservazioni regionali  
(dopo definitivo)

### 1.4. - Elaborati Geologici

- ❖ Relazione Geomorfologica e Geoidrologica
- ❖ Relazione Geologico-tecnica
- ❖ tav.n. 1 – Carta Geomorfologica dei Dissesti scala 1: 10.000
- ❖ tav.n. 2 – Carta Geoidrologica e delle Opere di Difesa Naturale scala 1: 10.000
- ❖ tav.n. 3 – Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e  
dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica scala 1: 10.000

PRGC VILLAFALLETTO DEFINITIVO

Tav.n. 1	-Relazione	
Tav.n. 2	-Insieme territoriale	scala 1:25000
Tav.n. 3.1	Assetto generale – Tavola di Sintesi:	scala 1: 5.000
Tav.n. 3.2	Assetto generale – Tavola di Sintesi:	scala 1: 5.000
Tav.n. 4	Concentrico	scala 1: 2.000
Tav.n. 5.1	Frazioni - Monsola	scala 1: 2.000
Tav.n. 5.2	Frazioni - Gerbola	scala 1: 2.000
Tav.n. 5.3	Frazioni - Termine	scala 1: 2.000
Tav.n. 6	Centro Storico	scala 1: 1.000
Tav.n. 7.1	Norme di Attuazione	
Tav.n. 7.2	Schede delle Aree	
Tav.n. 8	Scheda Quantitativa dei Dati Urbani	
Tav.n. 9.1	- V.A.S. Rapporto Ambientale	
Tav.n. 9.2	- V.A.S. Documento Tecnico Preliminare	
Tav.n. 9.3	- V.A.S. Sintesi non Tecnica	
Tav.n. 10.1-	Osservazioni - Controdeduzioni	
Tav.n. 10.2-	Osservazioni - Individuazione	scala 1:2000
Tav.n. 12	Verifica vincoli	

ARCH. ENRICO RUDELLA PdF MAGGIO 2010