

COMUNE DI VILLAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

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

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

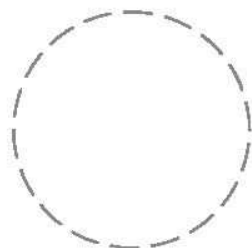
Approvazione D.G.R n. del

V.A.S.
Documento Tecnico Preliminare

TAV. n. **9.2**

Responsabile Procedimento

Geom. Giampiero Pettiti



Sindaco

Ilio Piana

Segretario Comunale

Dott. Dario Mondino

Architetto

Enrico Rudella



Collaborazione Arch. Silvia Oberto

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI VILLAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2008



Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ai fini della direttiva s'intende:

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

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

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

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

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

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

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

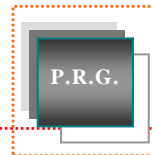
L'indice esplicita in apposita colonna la metodologia seguita al fine predisporre e organizzare i contenuti richiesti dall'Allegato1. Segue l'indice del "rapporto ambientale" in riferimento alla tabella tipo di cui alla L.R. 40/98.

4. Indice “Rapporto ambientale”

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

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

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



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

I motivi che rendono necessaria una **Revisione del 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.

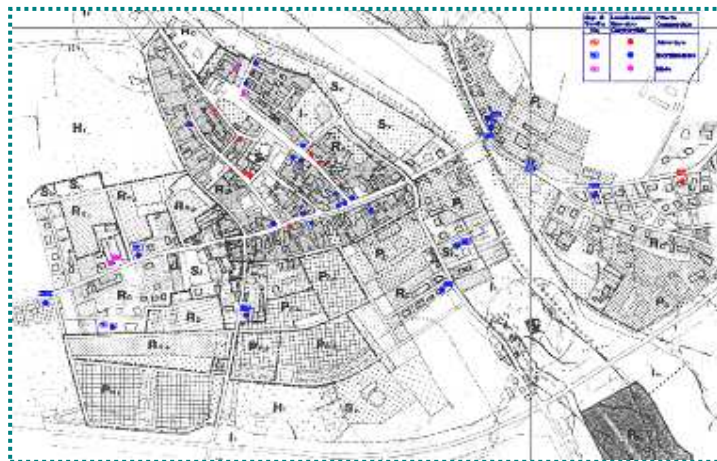
Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel ---- e della successiva Variante Strutturale del ----, a cui si fa riferimento.

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.

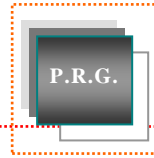
I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basino su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

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. 51 in data 23.11.2006, 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.

- **criteri di riqualificazione urbana:** le progettazioni urbanistiche ed architettoniche, integrate fra di loro”, demandate a strumenti urbanistici esecutivi e sviluppate con progetti urbani, preferibilmente di iniziativa pubblica, si atterranno ai migliori canoni della riqualificazione territoriale, ponendo, come obiettivo fondamentale, la qualità dell’abitare e del vivere, dentro e fuori casa perseguendo la realizzazione di:
 - ✓ organizzazione ottimale degli spazi e delle destinazioni d’uso per favorire l’integrazione delle funzioni (abitare, lavorare, tempo libero) ed evitare “dormitori”;
 - ✓ materiali e soluzioni tecnico-tecnologiche di qualità, finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione degli inquinanti, organizzazione dei percorsi viabili e pedonali, che consentano basso carico di traffico inquinante e sicurezza per i pedoni;
 - ✓ introduzione del verde in modo diffuso (giardino, parco, giochi privati e pubblici) anche attraverso un corretto uso quantitativo del suolo per gli edifici; realizzazione di filtri verso i fabbricati di carattere produttivo;
 - ✓ integrazione dell’abitazione con spazi, edifici ed attrezzature per le diverse età e bisogni socio-culturali; apertura ai fabbisogni pregressi dell’abitato esistente;
 - ✓ aspetto architettonico formale e funzionale per edifici e per spazi esterni come elemento portante dell’operazione costruttiva al fine di migliorare l’immagine e la promozione dell’abitato nel suo insieme.

Le scelte architettoniche saranno basate sulla:

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

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.

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 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. ___ in data __.__.2007, 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 dell'....., adottato dal Comune con Delibera C.C. n., 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:

Centro Storico – compreso nell'area individuata nel P.R.G. vigente quale area edificata di origine antica e di recupero ambientale di cui fa parte
.....

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

- di vicinato fino amq. 150 (150)
- medie strutture alimentari e/o miste fino amq. 450 (900)
- medie strutture extra alimentari fino amq. 0 (900)
- medi centri commerciali fino amq. 0 (1.500)

► L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata:

Via ::.....

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

- di vicinato fino amq. 150 (150)
- medie strutture alimentari e/o miste fino amq. 250 (1.500)
- medie strutture extra alimentari fino amq. 400 (900)
- medi centri commerciali fino amq. 0 (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.

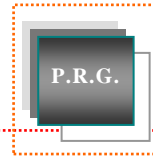
Determinazione del fabbisogno abitativo previsto.

FABBISOGNO ABITATIVO			
1	Fabbisogno determinato dall'evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative		
	Alloggi previsti	n. 147	
	Per abitanti		n. 347
2	Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali		
	Alloggi previsti	n. 92	
	Per abitanti		n. 217
3	Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico		
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
	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive alberghiere	n.	
d	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive campeggi	n.	n.
4	Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato		
	Alloggi previsti	n. 3	
	Per abitanti		n. 7
5	FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.		
	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	Previsione insediativa		
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
	Abitanti previsti: a + b + c		n. 3.029
e	Nuovi turisti		n. 0
7	Fabbisogno aggiuntivo		
	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						
Abitanti residenti e previsti						3.029
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale						6.239
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.	6.239	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



Classificazione e individuazione delle aree.

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

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

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

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

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



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

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

ANNOTAZIONI, PROPOSTE E VERIFICHE