

**COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO
(CN)**



**PIANO REGOLATORE
COMUNALE GENERALE
PROGETTO DEFINITIVO**
(PRGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON D.C. N°34 DEL 27
SETTEMBRE 2006)

ALLEGATO B

VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

RELAZIONE

1) L'analisi di compatibilità ambientale relativa ai territori da assoggettare a P.R.G.C. è prescritta, ai sensi dell'art.20, dalla Legge Regionale n°40/98: la necessità di una valutazione di impatto ambientale per gli interventi derivanti dalle scelte progettuali dei P.R.G.C. nasce dall'opportunità di una progettazione paesaggistica che sappia tutelare le presenze territoriali ed antropiche sia in forma passiva (vincoli) sia in forma attiva (prescrizioni), impedendo gli interventi errati e consentendo quelli congrui. Una siffatta progettazione urbanistica fonda la propria validità anche sulla corrispondenza alle tre fondamentali esigenze della committenza-utenza (a), dei luoghi(b) e delle tradizioni(c).

Per esigenze di tipo (a) si intendono tutte le necessità umane relative agli interventi circa il campo delle funzionalità, della socialità e degli interessi estetici ed economici.

Per esigenze di tipo (b) si intendono tutte le risposte organiche alle varie forme di utilizzo che l'ambiente fisico esprime attraverso le sue peculiarità.

Per esigenze di tipo (c) si intende l'attenzione per le forme espressive elaborate dalle culture locali in risposta alle necessità della committenza e dei luoghi.

Ciò significa che la pianificazione urbanistica è un processo dinamico, in un'ottica ambientale che opera per il miglior uso dello spazio e del territorio conservandone la produttività e la bellezza.

Il suo compito è quello di inserire gli usi del suolo in un ambiente in cui l'uomo possa prosperare senza distruggere le risorse naturali e culturali esistenti: si tratta di comprendere la natura e le sue potenzialità, di creare un paesaggio capace di usi multipli, di operare una conservazione attiva comportante la modificazione responsabile dell'esistente.

Il territorio è un unico organismo i cui caratteri e le cui forme sono il risultato della sovrapposizione di componenti naturali e culturali, facenti parte, le prime, dell'ecosistema naturale, le seconde, delle azioni prodotte dall'uomo: ogni intervento sull'ambiente dovrà rispondere alle esigenze di ogni forma di vita interessata, verificandone i rapporti costituenti l'ecosistema.

Il territorio possiede valenze per ogni tipo di utilizzo ipotizzabile: ciò costringe ad una valutazione economica di ogni intervento, poiché ogni opera realizzata in contrasto con il paesaggio genera costi di realizzo e gestione molto alti.

Gli interventi sul territorio devono assumere la dimensione minima in grado di soddisfare le necessità che ne hanno richiesto l'esecuzione, limitandone l'impatto e l'estensione sul territorio.

Il territorio, per queste motivazioni, è suscettibile di scomposizione per Aree Omogenee, studiate e pianificate autonomamente all'interno di un rigoroso controllo di tutte le implicazioni riguardanti ecosistemi più vasti.

La Valutazione di Impatto Ambientale si articolerà quindi in due fasi: la prima, di carattere generale, procederà all'individuazione di Aree Omogenee per specifiche caratteristiche fisiche ed antropiche caratterizzate da normative di indirizzo generale esplicitate e prescritte dalle N.T.A. del P.R.G.C.; la seconda, di carattere puntuale, procederà all'analisi degli interventi previsti dal P.R.G.C. valutandone le conseguenze e normandone la realizzazione.

1° FASE

In forza di tavole tematiche, dati operativi e conoscitivi, vincoli di legge, dati naturali e culturali, si individuano in generale le seguenti Aree Omogenee:

- A) **AREE ROSSE:** aree di degrado ambientale, di inquinamento o alto rischio, per le quali si devono predisporre interventi di risanamento e di recupero. Sono aree che non possono essere lasciate nella loro attuale condizione pena lo scadimento dei più generali valori del paesaggio circostante.
- B) **AREE GIALLE:** aree di notevole valore ambientale, economico, sociale su cui risulta rischioso qualsiasi tipo di nuovo insediamento o di modifica del paesaggio. Per queste aree è sconsigliabile ogni sviluppo diverso dalla conservazione pilotata.
- C) **AREE AZZURRE:** aree di spiccato pregio ambientale, architettonico e culturale, per la cui gestione è bene prevedere speciali norme adeguate agli specifici caratteri riscontrati.
- D) **AREE GRIGIE:** aree di normale pregio ambientale e architettonico per la cui gestione è comunque bene prevedere un'adeguata normativa.
- E) **AREE VERDI:** aree di pregio ambientale, socioeconomico, eno-gastronomico e culturale per la cui gestione è bene prevedere un'adeguata normativa. Sono aree destinate per lo più alla coltivazione del vitigno "QUAGLIANO" DOC e di prodotti ortofrutticoli, in prevalenza dell'albicocco.

La lettura e l'analisi del paesaggio, fatte attraverso l'identificazione delle suddette aree, condiziona le tipologie degli interventi che saranno ammessi in tali ambiti, consentendo la prescrizione di indirizzi generali.

2)INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CUI ALLA 1° FASE.

2.1. Morfologia e geomorfologia.

Il territorio del Comune è costituito prevalentemente da depositi alluvionali da mediamente recenti a recenti, con superfici da pianeggianti (verso Villafalletto e verso Piasco) ad ondulate collinari oltre la statale ad Est.

I suoli sono bruni poco evoluti umiferi, privi di particolari limitazioni, adatti ad un'ampia scelta di colture agrarie, con qualche possibilità di pietrosità, anche superficiale ma localizzata.

Per l'ondulazione crescente verso Est, quasi ad arco rispetto al centro urbano, l'ambito territoriale si trova in posizione abbastanza rilevata rispetto al territorio pianeggiante verso Villafalletto: il che è sufficiente per conferire alla zona buone condizioni climatiche, poiché difficilmente possono stazionarvi nebbie e ristagni di aria fredda.

La Clivometria è molto dolce in generale, con qualche impennata in alcuni ambiti particolari ed in certe parti delle sommità collinari.

La quota massima orografica si raggiunge nel Bricco alto (938 m.l.m.); i versanti sono ricoperti da fitta vegetazione boschiva nella parte mediana e sommatiale e sono coltivati prevalentemente a frutteto nella parte di quota più bassa.

I depositi alluvionali della parte pianeggiante formano una conoide dalla convessità poco accentuata la cui pendenza media è leggermente superiore all'1%.

2.2. Climatologia.

Il clima nel territorio del Comune di Costigliole Saluzzo si caratterizza con una tipologia continentale ed escursioni termiche stagionali e giornaliere .

La temperatura media del mese più freddo, che risulta essere Gennaio, equivale a -1; la temperatura media del mese più caldo viceversa, che risulta essere Luglio, equivale a +25, con un'escursione termica annuale di 26° ed una temperatura media di 11°.

La pressione barometrica media corrisponde a 700 m, mentre l'umidità relativa corrisponde a circa il 60%.

Le nebbie sono pressoché assenti, mentre si rileva una piovosità media:

Piovosità media mensile	Mese	mm
	Gennaio	41
	Febbraio	43
	Marzo	81
	Aprile	112
	Maggio	171
	Giugno	90
	Luglio	49
	Agosto	66
	Settembre	93
	Ottobre	109
	Novembre	98
	Dicembre	63

2.3. Vegetazione e flora.

Gli ambiti pianeggianti sulla destra della strada provinciale sono zone con suoli interessati da alcune modeste limitazioni (II Classe di capacità d'uso).

Tali limitazioni riducono in parte le produzioni delle colture e richiedono maggiori apporti energetici.

I suoli sono comunque fertili, con modesta erosione pregressa, profondità non eccessiva, scarse capacità di trattenere l'umidità, idonei a molti tipi di colture.

In realtà la coltura dominante è quella del frutteto, grazie alle buone condizioni climatiche.

Le zone collinari sulla sinistra della provinciale presentano suoli che restringono la scelta delle colture accurate pratiche agronomiche (IV Classe di capacità d'uso).

Tali ambiti possono essere usati per colture erbacee ed arboree, arboricoltura di legno e bosco.

L'utilizzazione per le colture è limitata da forte suscettibilità all'erosione idrica, superficialità di suolo, bassa capacità di ritenuta idrica.

In queste zone collinari sono presenti latifoglie varie quali Castagni, Aceri, Ontani, Betulle, Carpini, Frassini e Ornelli.

Nella parte bassa collinare esiste una zona adatta alla produzione di vini a indicazione geografica e di speciale interesse, particolarmente idonea dal punto di vista ecologico: in tali ambiti è preminente la produzione di vini tipici come il Quagliano.

La rete idrografica superficiale, a scopo irriguo, si suddivide in canali principali ed in fossi secondari.

Lungo le sponde delle Bealere si notano, come specie autoctone, Salici, Pioppi bianchi e isolate Farmie: in alcuni casi le piante autoctone sono state sostituite da filari di Pioppi ibridi.

Lungo le aree lineari (bordi di strade, canali, confini di proprietà) ed anche in alcune formazioni fitte, si ritrovano specie quali il Biancospino, il Sambuco ed il Nocciolo.

Scarse invece le presenze di siepi compatte.

Le formazioni di maggior pregio sono costituite da boschi, comunque di non grande estensione, prevalentemente concentrati nelle parti più alte delle zone collinari: spesso la vegetazione dei boschi naturali è stata inglobata all'interno di parchi privati, dove si integra con la vegetazione ornamentale introdotta dall'uomo.

La maggior caratteristica dei territori resta la massiccia presenza nella parte piana di estesi filari per la coltivazione frutticola di ogni genere, intervallata purtroppo da capannoni per lo stoccaggio dei prodotti che costituiscono, visivamente, disastrose interferenze nella continuità dell'Habitat territoriale.

3)DEFNIZIONE DELLE "AREE OMOGENEE".

In tali Aree omogenee possono sussistere fattori ambientali comuni derivanti da valutazioni specifiche settoriali quali le indagini

idrologiche e geomorfologiche, la zonizzazione acustica del Comune, l'ambiente fisico, i fenomeni di dissesto, gli ambiti antropizzati di valore architettonico-artistico e di normale pregio ambientale, gli ambiti di valore paesaggistico. Ciascuno di tali fattori e componenti si può presentare con preponderanza rispetto agli altri in ogni Area Omogenea ed in funzione di tale preponderanza deriva la caratterizzazione tipologica dell'area stessa e le conseguenti normative di indirizzo generale.

Nelle **Aree Rosse** il fattore predominante è il rischio idrogeologico, in presenza di torrenti, corsi d'acqua, bealere che possono creare problemi di esondazione ed erosioni, e di sistemi franosi in ambiti che hanno comunque valenze paesistico-ambientali.

Nelle **Aree Gialle** il fattore predominante è un notevole valore ambientale ed artistico per la presenza di edifici di pregio storico-documentario spesso inseriti in contesti di valore paesistico in conseguenza anche all'esistenza di parchi e boschi di notevole interesse, ovvero costituenti ambiti antropizzati di antica formazione in cui almeno una parte degli edifici presenta un notevole pregio architettonico.

Nelle **Aree Azzurre** il fattore predominante è rappresentato da ambiti antropizzati di antica formazione in cui, pur essendo presenti edifici privi di qualsiasi valore, l'insieme del contesto edificato risponde a qualche pregio architettonico-documentario.

Nelle **Aree Grigie** il fattore predominante è il contesto del paesaggio precollinare e collinare con l'inserimento di ambiti antropizzati di antica formazione, un tempo destinati prevalentemente ad attività agricole e silvo-pastorali, oggi per la maggior parte trasformati in residenza. In tali Aree vi è una discreta presenza, nelle parti non antropizzate, di alcune specie faunistiche ed interessanti tipologie di vegetazione e flora descritte ai punti 2.3 e 2.4.

Nelle **Aree verdi** il fattore predominante è il contesto del territorio libero da ambiti antropizzati, con una forte presenza e spiccata inclinazione alla coltivazione di tipici prodotti ortofrutticoli (l'albicocco), nonché del pregiato vino "QUAGLIANO" DOC, prodotto tipico ed unico del Comune di Costigliole Saluzzo.

3.2. Obiettivi del P.R.G.C. nelle Aree Omogenee.

1. AREE ROSSE.

Sono inidonee a nuovi insediamenti; in tali ambiti sarà ammesso il mantenimento dei manufatti esistenti con trasformazioni che non

aumentino il carico antropico (Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, ecc ...); sono altresì necessarie opere di protezione ed interventi per il riassetto territoriale e per eliminare e/o minimizzare la pericolosità; nelle parti libere non sarà ammesso perciò alcun tipo di intervento se non quelli destinati al consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua, di protezione dei terreni liberi, di rimboschimento e di salvaguardia dell'ambiente, nonché tutto ciò che si renda necessario al fine di riportare in sicurezza il territorio.

2. AREE GIALLE.

In tali ambienti è prevista la salvaguardia degli ambienti boscati, dei parchi esistenti ed il loro completo recupero, potenziamento ed usufruimento senza alterazioni e senza interventi di nuovi manufatti ed impianti. Per gli ambiti edificati si procederà al loro recupero funzionale ed architettonico tramite interventi mirati di Restauro e Risanamento, assoggettate a specifiche normative di carattere estetico-ambientale (Art.49 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

Per le modalità di trasformazione del territorio si fa riferimento alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. per le singole Aree Normative comprese nelle Aree Gialle.

3. AREE AZZURRE.

In tali ambiti antropizzati è previsto il recupero dell'esistente tramite risanamenti e ristrutturazioni comunque assoggettate a normative di carattere estetico-ambientale (Art.49 delle N.T.A. del P.R.G.C.), ed anche all'eliminazione di situazioni degradate contaminanti il contesto urbano, attraverso Sostituzioni Edilizie pilotate al recupero dei valori autoctoni degli insediamenti di antica formazione (Art.49 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

Per le modalità di trasformazione del territorio si fa riferimento alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. per le singole Aree Normative comprese nelle Aree Azzurre.

4. AREE GRIGIE.

In tali ambiti è previsto il recupero dell'esistente con le stesse modalità delle Aree Azzurre, l'usufruimento a scopo agricolo-residenziale dei manufatti esistenti inutilizzati o con sola abbandonata destinazione agricola. Particolari Norme tenderanno comunque a facilitare l'uso agricolo, ortofrutticolo e vivaistico degli ambiti. Tutte le parti boscate dovranno essere salvaguardate e possibilmente potenziate; in esse non saranno ammessi interventi che aumentino il carico antropico.

Sono ammessi gli interventi a scopo agricolo ex art.32 delle N.T.A. con le modalità previste dallo stesso articolo 32.

Per le modalità di trasformazione del territorio si fa riferimento alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. per le singole Aree Normative comprese nelle Aree Grigie.

5. AREE VERDI.

In tali ambiti è previsto il recupero dell'esistente con le stesse modalità delle Aree Grigie, l'usufruito a solo scopo agricolo-residenziale dei manufatti esistenti inutilizzati o con sola abbandonata destinazione agricola. Particolari Norme tenderanno comunque a facilitare l'uso agricolo, ortofrutticolo e vivaistico degli ambiti. Tutte le parti boscate dovranno essere salvaguardate e possibilmente potenziate; tutte le parti destinate alla coltivazione dell'albicocco, del vino "Quagliano" e di quant'altri prodotti ortofrutticoli tipici del territorio del comune di Costigliole Saluzzo dovranno essere salvaguardate e potenziate; in esse non saranno ammessi interventi che aumentino il carico antropico.

Sono ammessi gli interventi a scopo agricolo ex art.32 delle N.T.A. con le modalità previste dallo stesso articolo 32.

Per le modalità di trasformazione del territorio si fa riferimento alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. per le singole Aree normative comprese nelle Aree Verdi.

3.3.Individuazione cartografica delle Aree Omogenee.

Aree rosse:

nel Comune vengono individuate più Aree Rosse.

La maggiore si estende lungo il corso del torrente Varaita dal confine con il Comune limitrofo di Piasco al ponte sul torrente medesimo e oltre diminuendo l'estensione in larghezza sul territorio, fino al confine del Comune verso i comuni di Verzuolo e Villafalletto.

Le altre di estensione molto minore sono collocate in zona collinare e generalmente riprendono le aree delimitate dalla carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Classe di rischio IIIa2 e IIIb in base alla circolare Regionale 7/LAP)

Aree Gialle:

le Aree Gialle individuate risultano essere sette:

1. l'ambito della Villa Castagnotta situata sulla collina.
2. l'ambito dell'edificio denominato "Ciabot Bleu" situato sulla collina..
3. l'ambito dell'edificio denominato "'L Palas" situato sulla collina.
4. l'ambito dei Castelli, del Borgo antico e Chiesa Parrocchiale.
5. l'ambito della Chiesa di Santa Cristina (San Giuseppe) in zona collinare.

6. Palazzo Giriodi sede dell'amministrazione Comunale con le relative pertinenze.
7. Palazzo "La Tour" situato all'interno del nucleo centrale storico.

Aree Azzurre:

si individua una sola Area azzurra:

1. Il nucleo di antica formazione di Costigliole Saluzzo compreso fra le aree gialle del borgo antico dei castelli e le aree del Palazzo Giriodi nonché Palazzo La Tour.

Aree Grigie:

si individua una sola area grigia:

1. l'ambito collinare e montano in pratica privo di presenza antropica e che si estende lungo l'asse Est-Ovest su tutto il territorio comunale, dal confine con il Comune di Piasco a quello con il Comune di Busca e presenta notevoli caratteristiche ambientali.

Aree Verdi:

si riconosce un Area verde individuata a monte di Via Ceretto come meglio segnalato nell'elaborato grafico allegato.

Tutte le suddette Aree sono individuate sulla cartografia in scala 1: 5.000 allegata.

2° FASE

La successiva lettura ed analisi degli interventi sia all'interno che all'esterno di cui alla 1° Fase, consentirà una più specifica analisi degli effetti ambientali ipotizzabili in funzione degli interventi progettuali ed una conseguente predisposizione delle misure normative ad essi afferenti, esplicitate nelle N.T.A. del P.R.G.C.

Tale analisi terrà conto sia dei dati naturali che di quelli culturali esistenti in generale, ed in particolare di: Climatologia, Altimetria, Clivometria, esposizione ed assolamento, geologia, idrologia, zoologia, copertura vegetale, valori scenografici naturali, dissesti naturali (dati naturali) e: uso del suolo, collegamenti, destinazioni urbanistiche esistenti, vincoli, dissesti antropici, valori architettonici-artistici-archeologici (dati culturali).

Tali letture ed analisi condizioneranno le specifiche normative e gli specifici parametri urbanistici ed edilizi previsti per le singole Aree Normative nelle N.T.A. del P.R.G.C.

1.1.

Nel contesto generale si possono distinguere cinque ambiti di paesaggio legati alle situazioni esistenti:

- a) Ambito Urbano Centrale
- b) Ambito Urbano consolidato
- c) Ambito collinare e precollinare
- d) Ambiti relativi ai nuclei frazionali
- e) Nuovi ambiti Urbani di completamento ed espansione

a) AMBITO URBANO CENTRALE.

La definizione si riferisce all'antico nucleo principale del primitivo insediamento, intorno al quale si è sviluppato il tessuto urbano del Comune.

L'ambito si è sviluppato sulla parte collinare adiacente al Varaita sulle vie Umberto I, Garibaldi, Piave, Vittorio Veneto, Siccardi, San Francesco, Torre, Botta.

Gli edifici sono cresciuti con aggregazioni dense ed irregolari, creando una viabilità contorta e di difficile percorribilità.

Oltre agli edifici religiosi esistono immobili assoggettati alla Legge 1089 del 1939 e al D.lgs 42/04, in particolare Palazzo Giriodi (Municipio), palazzo "La Tour", nonché i Castelli del Borgo Antico.



VISTA PANORAMICA BORGO MEDIOEVALE



PALAZZO GIRIODI

Nonostante la modestia delle tipologie edilizie vi sono cellule di valore storico-ambientale situate principalmente sulla Via Vittorio Veneto.



VIA V. VENETO

La restante parte degli immobili riveste solo un significato documentario-ambientale con alcuni inserimenti di immobili privi di qualsiasi valore ed interesse, oggi in evidente stato di degrado, e comunque, generalmente allocati in posizioni di scarsa visibilità.



VIA UMBERTO I



VIA V. VENETO



VIA V. VENETO

a.1) OMOGENEITA' FORMALE:

gli edifici presentano una struttura non sempre simile, con altezze diverse e con formazione a cortina non sempre continua; l'insieme, tuttavia, mantiene un'apprezzabile dignità.

a.2) OMOGENEITA' DI FUNZIONI:

la funzione prevalente è quella residenziale. Sono presenti attività commerciali e/o artigianali di dimensioni medio-piccole prevalentemente su Via Vittorio Veneto, come su tale Via si trovano i principali servizi pubblici (es: Ufficio Postale, Uffici Comunali) ed alcuni importanti servizi privati.

a.3) ELEMENTI QUALIFICANTI:

sicuramente l'area del borgo antico con la presenza importante dei castelli e delle vie Ammiraglio Reynaudi e San Michele, nonché l'ambito naturale che li circonda, riveste l'elemento di maggior spicco a livello qualitativo e ambientale;



CASTELLO CROTTI



CASTELLO A. REINAUDI



CASTELLO A. REINAUDI



VIA A. REYNAUDI



VIA A. REINAUDI



CASTELLO CROTTI

anche il Palazzo "Girioldi" sede del Municipio sull'angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Savigliano mantiene ancora sufficientemente l'identità di ristretto ambito di pregio architettonico ed ambientale; per il resto vi sono alcuni elementi puntuali come il Palazzo "La Tour" mentre l'atmosfera antica e primitiva è scemata sempre più a causa di nefasti interventi di ristrutturazione del tutto inappropriati.

a.4) ELEMENTI DETRATTORI:

molti interventi di ristrutturazione eseguiti senza un sufficiente rispetto delle caratteristiche formali del contesto e con uso di materiali non appropriati, e l'inserimento di edifici di completamento interstiziali al nucleo antico con tipologie e caratteristiche di estrema modestia che non si adattano al contesto esistente.



VIA S.FRANCESCO (Area R5)



BORGO MEDIOVALE



VIA UMBERTO I (Area R5)



VIA S.FRANCESCO (Area R5)



VIA LA TORRE



VIA LA TORRE (Area R5)



VIA LA TORRE



VIA LA TORRE



VIA PIAVE (Area R4)



(AREA R5)



(AREA R4)



AREA R5



AREA R5

a.5) PUNTI PANORAMICI, VISUALI DI PREGIO:

nell'ambito dei Castelli del borgo antico e della Chiesa Parrocchiale sono presenti numerosi punti di interesse visivo e panoramico.

Altri punti panoramici e visuali di pregio si possono apprezzare dal nucleo di antica formazione verso il borgo antico dei castelli e verso tutta la zona collinare.



VIA SICCARDI



NUCLEO TORICO E CASTELLI



NUCLEO STORICO E CASTELLI

a.6) OBIETTIVI DEL P.R.G.C.:

data l'identità formale del contesto il Piano evita qualsiasi trasformazione urbanistica con modifiche dell'ambiente, mantenendo tutti i percorsi e la viabilità attuale, così da assicurare l'integrità formale e di lettura visiva dell'ambito storico-ambientale. Il piano promuove il recupero operativo del tessuto esistente in funzione dei singoli edifici, delle loro caratteristiche e qualità e della loro classificazione storico-documentaria-ambientale, attraverso il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e, ove necessario, la sostituzione di elementi e cellule deturpanti il contesto generale, nel rispetto degli elementi caratteristici preesistenti.

Particolare attenzione viene posta nelle normative relative al recupero e risanamento di alcuni immobili di particolare pregio quali l'ala comunale, il Palazzo Giriodi (Comune), palazzo "La tour", l'edificio della Casa di Riposo, gli edifici situati ai lati del primo tratto di Via Umberto I, alcuni edifici posti su Via Vittorio Veneto e comunque gli edifici segnalati all'interno alle aree gialle della tavola allegata e con specifiche aree normative nelle N.T.A. del P.R.G.C.(il tutto meglio indicato nell'elaborato grafico allegato). Si ricorda comunque che gli edifici assoggettati alla Legge 1089 del 1939 e al D.lgs 42/2004 dovranno ottenere il parere della Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali del Piemonte.

b) AMBITO URBANO CONSOLIDATO

Tale ambito rappresenta, di fatto, il tessuto urbano di recente formazione, attuato tramite Concessioni Singole e Piani Esecutivi; sono contesti consolidati che, ampliando il nucleo di più antica formazione, hanno disegnato la nuova viabilità e la nuova consistenza e forma edilizia urbana del Comune, estendendosi sia verso Saluzzo sia verso Busca lungo l'asse della provinciale e, limitatamente, verso l'ambito collinare.

La viabilità ha mantenuto quella preesistente al servizio degli insediamenti non programmati organicamente.

All'interno della consolidata nuova conurbazione sono rimaste libere varie aree, in parte destinate a servizi, in parte non ancora usufruite.

Tale contesto urbano si è sviluppato, a parte alcuni sciagurati episodi, a basse densità di edificazione e, quindi, in forma estensiva.

Generalmente il nuovo tessuto edificato si è diversificato, rispetto alle destinazioni d'uso, in parti nettamente separate, mantenendo a sé stanti gli ambiti residenziali rispetto a quelli produttivi industriali ed artigianali-commerciali.

I maggiori ambiti produttivi sono concentrati lungo la statale verso Busca con edificazione disorganica, viabilità non sufficiente e carenza di servizi; sono poi presenti tre interventi per attività ortofrutticola verso Saluzzo ad ovest della città, lungo la ferrovia e sulla Via Savigliano.

Va tuttavia rilevato come l'isolamento dagli ambiti residenziali, la limitata altezza e dimensione degli edifici, la quantità di aree libere di pertinenza, non evidenzia un particolare impatto ambientale se si escludono pochi nefasti interventi edilizi in totale contrasto con il tessuto esistente.

b.1) OMOGENEITA' FORMALE:

per quanto concerne gli ambiti residenziali si riscontra una generale identità tipologica per case uni e bifamiliari ad 1 e 2 piani fuori terra, con ampi spazi liberi di pertinenza, sono rarissimi i casi di edifici multipiano.

La disposizione sul terreno degli edifici è sempre piuttosto casuale ed il loro aspetto è generalmente difforme per diversità di materiali e carenza di identità progettuale.

Per quanto concerne gli ambiti produttivi misti la difformità dell'edificato è evidente nelle forme, nelle altezze, nei materiali e nella disorganicità delle disposizioni planimetriche.

b.2) OMOGENEITA' DI FUNZIONI:

perfettamente omogenea la destinazione d'uso in funzione della residenza nei relativi ambiti, con inserimenti di piccoli esercizi commerciali ai piani terreni nelle parti contermini al centro.

Negli ambiti non residenziali sussistono varie forme di attività, sia artigianali, sia artigianali-commerciali, con limitati inserimenti residenziali sempre in funzione delle varie attività.

b.3) ELEMENTI QUALIFICANTI:

negli ambiti residenziali gli spazi a giardini privati, le limitate dimensioni ed altezze degli edifici, gli spazi liberi destinati a servizi, permettono una buona vivibilità dell'ambiente a dimensione d'uomo.





b.4) ELEMENTI DETRATTORI:

l'espansione estensiva determina un eccessivo uso del territorio costringendo ad una disfunzione dei servizi e delle urbanizzazioni.

La scarsità di nuova viabilità e la mancanza di adeguamento di quella esistente, crea problemi di mobilità.

La mancanza di organicità e di identità formale negli interventi, sia residenziali che produttivi e l'incapacità di cogliere, almeno nei materiali, i valori autoctoni, rende l'aspetto degli insiemi, decisamente modesto.

La presenza di alcuni deleteri interventi di edifici moltipiano in palese contrasto con il resto del contesto urbano.



VIA SALUZZO



VIA V. VENETO. Edificio moltipiano in palese contrasto con il resto del contesto urbano



VIA MONVISO Edificio multipiano in palese contrasto con il resto del contesto urbano



Edificio multipiano in palese contrasto con il resto del contesto urbano



VIA SALUZZO



**Edificio multipiano in
paese contrasto con il resto del contesto urbano**



**Edificio multipiano in
paese contrasto con il resto del contesto urbano**

b.5) PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI PREGIO:

le visuali di pregio e di valore panoramico sono sicuramente l'ampia visuale che si ha verso la collina e l'ambito del borgo antico con l'importante presenza dei castelli, nonché alcune visuali che si hanno dalla collina verso il paese.



b.6) OBIETTIVI DEL PIANO:

il Piano si propone di razionalizzare, ove possibile, la viabilità generale, di consentire interventi qualificanti sull'esistente senza ampliamenti, di evitare, per la residenza, qualsiasi utilizzo del territorio al di fuori del tessuto consolidato, cercando con i nuovi interventi all'interno dello stesso, una riconnessione ed una riqualificazione capace di riproporre una identità formale più consona alle caratteristiche del Comune. Poiché gli ambiti residenziali consolidati entro cui si prevedono nuovi interventi sono totalmente a tipologie uni e bifamiliari, onde evitare impatti incongrui con l'esistente, il Piano ripropone basse densità edificatorie e stesse tipologie. Per quanto riguarda le necessarie espansioni per attività produttive esse avverranno a completamento degli impianti esistenti sulla provinciale verso Busca.

c) AMBITO COLLINARE E PRECOLLINARE.

Sono ambiti di ampio respiro e di grandi spazi liberi, in cui emergono antiche preesistenze antropiche costituite da cascinali isolati, piccoli gruppi di cascine, case sparse e piccoli nuclei di edifici a funzione mista agricolo-residenziale. Inizialmente la destinazione prevalente era quella agricola, che è venuta costantemente diluendosi, con l'abbandono di molti edifici, particolarmente nelle zone più alte. In parte, specie recentemente e nelle zone più basse, sono state effettuate trasformazioni e recuperi a fine puramente residenziale e/o con piccole funzioni agricole.

In effetti, generalmente, la presenza umana stabile è minima e questi ambiti sono troppo poco "vissuti" e troppo isolati dal contesto comunale. Ma essi rappresentano una risorsa da non sottovalutare, piuttosto da utilizzare per una rivitalizzazione dei contesti collinari e precollinari.

c.1) OMOGENEITA' FORMALE:

è evidente la simile tipologia costruttiva delle singole preesistenze, derivante dall'iniziale funzione agricola e silvo-pastorale, a cui si associano sporadiche abitazioni di tipo signorile sia antiche sia recenti. Solo in rari casi recenti interventi di recupero, poco attenti alle caratteristiche autoctone, hanno alterato in parte l'identità formale.

Resta tuttavia un gradevole impatto ambientale dovuto anche alla limitata densità delle preesistenze ed alla loro mimetizzazione nella vastità verde del contesto.

c.2) OMOGENEITA' DI FUNZIONI:

allo stato attuale, per gli edifici usufruiti, la destinazione prevalente è quella residenziale, con alcune situazioni miste di residenza e parziale attività orto-frutticola; rari i casi di residenza in funzione dell'attività agricola.

c.3) ELEMENTI QUALIFICANTI:

la salubrità degli ambienti, la possibilità di facile recupero delle preesistenze, la presenza di tutte le urbanizzazioni primarie, l'ampio respiro dei grandi spazi liberi, i collegamenti con le aree consolidate di pianura, rendono estremamente importante la riqualificazione dei contesti edificati per far rivivere in essi un antico modo di inserire una valida presenza autoctona in zone degne di essere vissute.

Un importante punto qualificante è riscontrabile nell'area posta a monte della strada che collega Costigliole alla frazione Ceretto. In tale ambito troviamo attività agrituristiche, il "Villaggio dell'Amicizia" presso il quale si svolgono ritiri spirituali e di preghiera.

Sono inoltre presenti all'interno di tale ambito presenze di notevole pregio ambientale come i palazzi "Ciabot Bleu" e "L Palas" di cui il P.R.G.C. prevede un'accurata salvaguardia tramite specifiche normative nelle N.T.A.

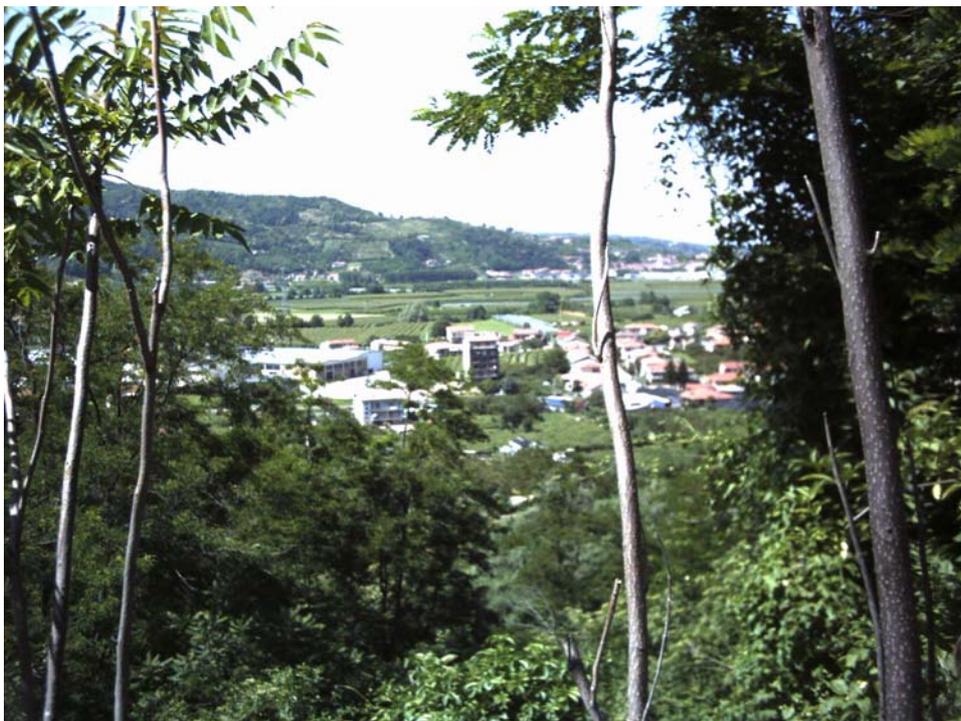
c.4) ELEMENTI DETRATTORI:

la carenza di urbanizzazioni secondarie.

c.5) PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI PREGIO:

appare evidente, data la conformazione morfologica e la limitata visibilità degli insediamenti, come da ogni piccolo ambito

edificato si goda di visualità pregevoli e di notevole panoramicità.



c.6) OBIETTIVI DEL PIANO:

il Piano si propone di eliminare la separazione formale tra il tessuto cittadino e le preesistenze periferiche, tra realtà urbana e natura, per recuperare la natura dentro la città e la città dentro la natura e perciò normare una trasformazione di questi comprensori emarginati attraverso una salvaguardia non fine a se stessa ma propositiva e la razionalizzazione delle preesistenze

edilizie per un loro reale usufruimento senza ulteriore utilizzo di territorio.

Il Piano incentiva il recupero e la valorizzazione delle cellule esistenti a fini residenziali ma anche per funzioni collettive per attività agrituristiche legate all'artigianato locale e turistico e ricettive.

Inoltre il Piano prevede agevolazioni per attività agricole in atto ed incentivazioni normative per il recupero di cellule ai fini dell'impianto di nuove attività agricole-vivaistiche-ortofrutticole.

d) AMBITI RELATIVI AI NUCLEI FRAZIONALI.

Ceretto:

frazione a Sud-Ovest di Costigliole Saluzzo che si è sviluppata recentemente da un piccolo nucleo di poche case e della chiesa su una piazza allungata, ovvero la strada Ceretto allargata, ed un nucleo rurale di vecchi cascinali verso Ovest privi di qualsiasi valore, oggi prevalentemente ristrutturati. Tutte le altre costruzioni nascono da uno sviluppo recentissimo attuato tramite singole lottizzazioni.





d.1) OMOGENEITA' FORMALE:

la tipologia edilizia esistente mantiene un'omogeneità formale rispecchiandosi tutti gli interventi in villette a due e tre piani fuori terra caratterizzate però da un'evidente eterogeneità architettonica.

d.2) OMOGENEITA' DI FUNZIONI:

la destinazione prevalente è quella residenziale; è presente un ampio intervento a servizi con la presenza di un campo di calcio e servizi annessi.

d.3) ELEMENTI QUALIFICANTI:

la salubrità degli ambienti, la presenza di quasi tutte le urbanizzazioni primarie, l'ampio respiro dei grandi spazi liberi, la vicinanza al paese con i servizi facilmente raggiungibili, gli ampi spazi fruibili e vivibili, la dimensione di piccolo borgo immerso nella natura.

d.4) ELEMENTI DETRATTORI:

al di là del centro sportivo la carenza di urbanizzazioni secondarie, servizi e soprattutto negozi (esercizi di vicinato).

d.5) PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI PREGIO:

essendo un nucleo immerso nella natura e nel verde con tipologie edilizie non intensive posizionato ai piedi della collina è facilmente intuibile come si possa godere da ogni angolo di

visuali pregevoli dal punto di vista ambientale e paesaggistico; per il resto non si riscontrano ulteriori punti visuali di pregio.

d.6) OBIETTIVI DEL PIANO:

data la buona vivibilità dell'insediamento, il Piano prevede d'intervenire ampliando la frazione di Ceretto mantenendo lo stesso standard qualitativo di borgo a dimensione umana, realizzando gli interventi tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi così da poterne regolare le lottizzazioni ottenendo una crescita non casuale e nel contempo ricreando un mix di funzioni con la realizzazione dei servizi annessi, nonché di attività commerciali, sotto forma di esercizi di vicinato.

S. Anna:

piccolissimo nucleo rurale che nasce da un insediamento di vecchi cascinali con aia annessa a destinazione agricola oggi in parte abbandonata in favore della residenza, in parte ancora in attività, e ortofrutticole, il cui baricentro si è però spostato sulla provinciale lasciando al nucleo antico l'unica destinazione residenziale.



d.1) OMOGENEITA' FORMALE:

si riscontra un certo disordine formale essendo presente la struttura del cascinale piemontese.

d.2) OMOGENEITA' DI FUNZIONI:

la destinazione si divide tra quella residenziale e l'attività agricola.



d.3) ELEMENTI QUALIFICANTI:

la vicinanza al paese con i servizi facilmente raggiungibili, gli spazi fruibili e vivibili, la dimensione di piccolo borgo immerso nella natura a dimensione quasi agreste.

d.4) ELEMENTI DETRATTORI:

la carenza di urbanizzazioni secondarie, servizi e negozi.

d.5) PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI PREGIO:

essendo un nucleo immerso nella natura e nel verde è facilmente intuibile come si possa godere da ogni angolo di visuali pregevoli dal punto di vista ambientale e paesaggistico; per il resto non si riscontrano ulteriori punti visuali di pregio per altro essendo posizionata nella parte pianeggiante e a ridosso della provinciale.



d.6) OBIETTIVI DEL PIANO:

data la buona vivibilità dell'insediamento e la struttura di borgo antico ancora pressoché intatta, il Piano prevede d'intervenire mantenendo lo stesso standard qualitativo di borgo a dimensione umana, preservando l'esistente impedendo nuovi ampliamenti e permettendo la ristrutturazione sia delle parti residenziali in atto sia delle parti a stalle e fienili in disuso preservandone l'ambito originario, nonché permettendo ed incentivando l'intervento globale così da mantenere l'omogeneità formale del sito.

e) NUOVI AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

Nel contesto generale del tessuto urbano consolidato si riscontrano aree libere dall'edificazione, non destinate a servizi dai precedenti Strumenti Urbanistici, che costituiscono tasselli territoriali passibili di trasformazione urbana ai fini di una ricucitura e riconnessione degli insiemi, senza ulteriore usufruimento del territorio esterno.

La maggior parte di queste aree è completamente inclusa e circondata dagli ambiti consolidati di più recente edificazione, di cui al punto b).

I suddetti ambiti urbani di completamento sono circondati da preesistenze similari, omogenee per tipologie edilizie a bassa densità, estensive, con limitate altezze e ampi spazi verdi di pertinenza, in zone totalmente urbanizzate.



VIA CERETTO (UC9)

e.1) OMOGENEITA' FORMALE:

i nuovi ambiti di completamento del tessuto urbano esistente, circondati da nuclei omogenei nelle tipologie edilizie, costituiscono una continuità con l'ambiente circostante, inserendosi in conformità nell'ambiente edificato, senza stravolgimenti, ma con maggior organicità globale.

e.2) OMOGENEITA' DI FUNZIONI:

tali ambiti sono destinati, come quelli circostanti, prevalentemente alla residenza, con possibilità di limitati inserimenti di piccoli esercizi commerciali di vicinato.

e.3) ELEMENTI QUALIFICANTI:

gli ambiti in oggetto rientrano in contesti dotati totalmente di urbanizzazioni primarie e secondarie, generalmente pianeggianti o con limitata acclività, molto soleggiati e panoramicamente apprezzabili.



VIA CERETTO (UC11)

e.4) ELEMENTI DETRATTORI:

non si riscontrano particolari situazioni negative, se non una certa carenza nella viabilità ed una certa modestia dell'edificato circostante.

e.5) PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI PREGIO:

generalmente l'aspetto panoramico è discreto, data anche la presenza di ampi spazi verdi privati e la discreta bellezza delle zone; in alcuni casi si riscontrano buone visuali sui piccoli nuclei adiacenti di antica formazione.



VIA D. CUNEENSE (UC3)



VIA VILLAFALLETTO (UC6)



VIA BUSCA (UC16)



VIA CASTAGNOTTA (UC11)



VIA CERETTO (UC12)



UC15)

VIA XXV APRILE (UC14,



FRAZ. CERETTO (UC17)



VIA 5 GENNAIO (UC20)



VIA 5 GENNAIO (UC19)

b6) OBIETTIVI DEL PIANO:

la realizzazione di aree di completamento urbano all'interno del contesto consolidato permette di non usufruire di ulteriore territorio al di fuori del centro urbano, salvaguardando gli ampi spazi liberi sia pianeggianti che precollinari e collinari.

In tal modo il piano propone anche una reale riconnessione del tessuto urbano, con interventi organici, urbanisticamente capaci di migliorare la viabilità, di ricreare un'identità formale nel rispetto dei valori autoctoni, di reperire ulteriori spazi non episodici per servizi pubblici senza ulteriore uso di risorse pubbliche per le urbanizzazioni primarie già presenti e sufficienti per la nuova insediabilità.

Tutto ciò avverrà tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per quanto concerne l'impatto ambientale si sono ipotizzate due opzioni; entrambe mantenendo bassa la densità edificabile, simile al contesto esistente: la prima proponente tipologie con edifici multipiano con più ampi spazi liberi di pertinenza; la seconda con tipologie ad edifici con altezze limitate a due piani F.T. e quindi similari al contesto contermini.

Valutando che la prima opzione risultava troppo dissimile dal tessuto preesistente e prefigurava un impatto ambientale eccessivo, il Piano propone la seconda opzione che garantisce un impatto congruo con l'ambiente esistente, senza strappi evidenti con la continuità dell'insieme edificato, e non creando zone d'ombra e limitazioni di visuali nei confronti del consolidato.

L'assoggettamento dei completamenti urbani a strumenti Urbanistici Esecutivi, consentirà una razionalizzazione della viabilità, un uso non episodico delle aree per servizi, una organicità più evidente dell'edificato ed una generale riqualificazione ambientale attraverso il recupero di una identità formale più consona ai valori autoctoni propri del Comune.

Tutti gli ambiti di Completamento Urbano risultano congrui con le indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica e con le prescrizioni derivati dal Piano geomorfologico ed idrogeologico.

Giugno 2007

IL SINDACO

IL SEGR. COMUNALE

I PROGETTISTI