

**COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO (CN)**

**REGIONE PIEMONTE**

**COMUNITA' MONTANA VALVARAITA (PARTE)**

**PROVINCIA DI CUNEO**



**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**(PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON D.C. N°34 DEL 27  
SETTEMBRE 2006)**

**RELAZIONE**

# COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO (CN)

## REGIONE PIEMONTE

### COMUNITA' MONTANA VALVARAITA

#### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PROGETTO DEFINITIVO

#### RELAZIONE

#### 1. CONSIDERAZIONI GENERALI.

Configurazione del territorio e dell'abitato di Costigliole Saluzzo.

##### 1.1 Forma del territorio.

I confini del Comune di Costigliole Saluzzo circoscrivono un territorio pedemontano disposto sulla piana collegante Saluzzo con Cuneo, all'inizio dell'elevazione del terreno verso gli ambiti più specificatamente montani della Val Varaita.

Il Comune è attraversato dal Torrente Varaita che discendendo dall'omonima valle, si dirige verso la pianura di Scarnafigi e Moretta; nel Varaita confluiscono alcuni torrenti di impluvio e rii vari che costituiscono le solcature naturali dell'habitat.

La superficie territoriale complessiva è di 15,25 Km<sup>2</sup>, pari a 1525 ettari e si estende con un'ampia parte pianeggiante, di circa 10 Km<sup>2</sup>, lungo la provinciale Saluzzo-Costigliole-Cuneo a nord-est del centro abitato allocato ai piedi della collina con propaggini sulla stessa.

La restante parte del territorio, ad ovest dell'abitato, si innalza con caratteristiche collinari e montane, raggiungendo un'altitudine massima di mt. 938 (Bricco alto) ed un'altitudine minima di mt. 400, mentre il concentrico presenta un'altitudine media di circa mt. 475,00.

Il Comune confina a nord con Verzuolo, ad est con Villafalletto, a sud con Busca e ad ovest con Rossana e Piasco.

La conformazione fisica del territorio comunale ne ha condizionato lo sviluppo edilizio che, partendo dall'antico nucleo maggiore adagiato sulle pendici precollinari adiacenti ai castelli dei Marchesi di

Saluzzo, si è esteso per aggregazioni successive intorno a tali habitat, ma soprattutto lungo la strada principale ai piedi delle colline, ampliando il nucleo centrale e con una sola nuova area insediativa che si configura con la frazione di Ceretto.

Uno sviluppo meno evidente ha interessato gli ambiti collinari e montani tramite insediamenti per lo più isolati e disaggregati, quasi sempre singoli, legati un tempo alle attività silvo-pastorali e agricole ed oggi, molto sovente, trasformati con destinazione residenziale.

Il maggior sviluppo edilizio è avvenuto in tempi abbastanza recenti, soprattutto come prolungamento del nucleo centrale lungo la principale direttrice stradale, sia nella parte piana che lungo le primi pendici collinari, sia lungo il Varaita che intorno al nucleo della frazione Ceretto.

Il Torrente ha rappresentato solo parzialmente una barriera naturale all'espansione antropica verso Verzuolo e Piasco, permettendo comunque una sensibile edificabilità su entrambe le sponde; tutto ciò in funzione dell'evoluzione delle varie attività economiche, dell'accrescimento della domanda dei servizi, delle esigenze delle varie comunicazioni.

Un particolare tipo di sviluppo si è avuto nella parte piana verso Villafalletto, distanziato dal nucleo centrale, senza aggregazioni di notevole respiro, ma tramite piccoli insediamenti singoli sorti appositamente in funzione delle importanti attività agricole-ortofrutticole e relative commercializzazioni nonché stoccaggi dei prodotti.

Infine un ulteriore intenso sviluppo si evidenzia in tempi molto recenti lungo la strada Provinciale sul confine con il comune di Busca e con un secondo nucleo al di sopra della strada lungo il Combale della Fornace vecchia, con insediamenti per impianti produttivi e misti a carattere prevalentemente artigianale.

Su tale morfologia di base si sono, nei tempi, accumulati tutti gli elementi, anche più marginali, che definiscono l'attuale struttura del territorio.

## **1.2 Ossatura stradale.**

L'asse principale della struttura stradale è costituito dal tracciato della Provinciale Saluzzo-Cuneo, che si snoda lungo la linea d'intersezione della parte piana con l'inizio delle pendici collinari e l'attraversamento del Torrente Varaita all'inizio del Centro Storico.

Questa risulta essere l'arteria di maggior traffico veicolare che, in pratica attraversa tutto l'agglomerato urbano da Nord a Sud.

Dalla Provinciale si dipartono assi trasversali di collegamento con i Comuni contermini, quali la strada per Piasco da un lato e quella per Lagnasco prima del ponte sul Varaita, la strada per Villafalletto dal cuore del Centro Storico, la strada per la borgata Ceretto, in zona precollinare, al termine dello stesso Centro storico.

Esiste inoltre una fitta rete viaria collinare che permette di raggiungere tutti gli insediamenti isolati esistenti e le poche piccole realtà aggregate della zona suddetta.

Nella parte piana è presente una rete di strade vicinali a servizio delle attività agricolo-ortofrutticole.

Nel vecchio nucleo centrale e soprattutto nella parte collinare che rappresenta l'ambito più grande e di maggior pregio, si evidenzia un complesso reticolo di strade e vicoli con limitata carreggiata e spesso con pendenze importanti, tipiche degli antichi borghi medievali: le loro visuali paesistiche ed i loro "skylines" rappresentano un notevole valore ambientale da mantenere, migliorare ed evidenziare con interventi di ristrutturazione degli edifici che ne delimitano il contorno con metodologie d'intervento molto più congrua ed attenta di quanto non sia stato fatto dai precedenti strumenti urbanistici.

Per quanto concerne l'asse principale costituito dalla strada Provinciale, scorrendo all'interno del tessuto urbano, non possiede più i requisiti necessari ad una struttura viaria di notevole importanza, per cui nasce la necessità di prevedere una circonvallazione al di fuori del tessuto urbano e dell'ambito collinare e quindi nella piana verso Villafalletto e Lagnasco.

### **1.3 Le solcature acque.**

Nel Comune non esistono solcature fluviali; ma l'importante solcatura torrentizia del Varaita che, scendendo dall'altra valle da Casteldelfino, dopo l'attraversamento del centro urbano di Costigliole, cambia direzione piegando verso la piana tra Saluzzo e Savigliano in direzione di Scarnafigi.

Dal Torrente Varaita, ben prima dell'abitato, si distacca il canale Bedale del Corso, dirigendosi verso Saluzzo.

Esistono inoltre alcuni Rii, quali il Talù ed il piccolo Talù quasi al confine con Busca, che non interferiscono con il tessuto urbano, così come altri piccoli rii collinari e bealere nella parte piana.

Per quanto concerne il Varaita, che divide in due parti il tessuto urbano del Comune, impedisce nuovi interventi insediativi e impone di limitare l'entità degli

interventi sugli edifici esistenti: richiederebbe inoltre opere di arginamento in corrispondenza dell'abitato.

## **1.4 Geomorfologia.**

### **1.4.1 Inquadramento morfologico**

Gran parte del territorio comunale appartiene alla pianura pedemontana cuneese. Verso sud ovest la pianura fa posto al rilievo collinare che costituisce lo spartiacque tra il tratto terminale della Valle Varaita, una parte della quale è compresa nel territorio comunale, e la pianura pedemontana.

La quota massima orografica è raggiunta nel Bricco Alto (938 m s.l.m.), all'estremità meridionale del crinale. L'acclività dei versanti riflette l'assetto litologico - strutturale del rilievo. Il versante sud - orientale, orientato a franappoggio, nella parte sommitale, in cui affiorano quarziti, ha pendenze di 20° - 30°, che scendono a 10° - 15° nella parte mediana e a 7° - 10° nella parte basale.

Il versante nord - occidentale, orientato a reggipoggio, ha pendenze più uniformi, comprese in media tra 20° e 35°.

Entrambi i versanti sono coperti da fitta vegetazione boschiva nella parte sommitale e mediana, coltivati prevalentemente a frutteto nella parte di quota più bassa.

La pianura è costituita da depositi alluvionali, che formano una conoide dalla convessità poco accentuata, con immersione media verso nord est. La pendenza media è leggermente superiore all'1%.

### **1.4.2 Forme fluviali e torrentizie**

Nel sistema fluviale del Varaita, che rappresenta l'unico corso d'acqua significativo del territorio comunale, sono state distinte 3 aree morfologiche principali: l'alveo e la piana alluvionale, nella quale è stata individuata una fascia più prossimale, non terrazzata, e una più esterna, parzialmente terrazzata.

Nell'alveo il sistema dei deflussi ordinari è di tipo in prevalenza monocanale; il sistema dei deflussi di piena incanalati è di tipo pluricanale. La superficie occupata dal sistema dei deflussi di piena, caratterizzata da vegetazione boschivo - arbustiva fitta, è attualmente poco estesa.

La piana alluvionale non terrazzata, che rappresenta la fascia di territorio contigua all'alveo, è generalmente priva di una netta definizione morfologico - altimetrica rispetto a questo (ove non sia stata modificata dalla realizzazione di argini e difese spondali). In essa sono talora osservabili tracce, evidenti o solo parzialmente obliterate, di canali di deflusso abbandonati e di depositi di laminazione delle acque di piena.

Nella terza fascia fluviale, più profondamente antropizzata, non sono riconoscibili evidenti tracce di idromorfia fluviale. Essa è più o meno marcatamente sopraelevata rispetto alla piana di esondazione contigua all'alveo. Il dislivello con la fascia fluviale contigua all'alveo è netto dove esiste un terrazzamento (in sponda destra a valle del ponte della SS Cuneo-Saluzzo, parzialmente in sponda sinistra a monte dell'abitato di Costigliole), meno marcato, perché definito da una superficie debolmente inclinata verso l'alveo, dove non esistono orli di terrazzi fluviali.

In generale, dall'esame della documentazione aereo - fotografica (sono state studiate foto appartenenti a voli effettuati tra il 1954 e il 1980) e della cartografia storica relativa, risulta una chiara tendenza al restringimento della sezione trasversale dell'alveo e al passaggio da un tipo di deflusso a canali intrecciati e un tipo prevalentemente monocanale. Un'attività erosiva del fondo, anche se non marcata, è riscontrabile nel tratto di alveo a canale pressoché rettilineo che attraversa l'abitato di Costigliole.

Tali fenomeni possono essere messi in relazione sia con la generale tendenza alla rettificazione e all'approfondimento dei canali di deflusso tipica dei corsi d'acqua del bacino padano, instauratasi nell'ultimo secolo, sia con la costruzione di opere di difesa e di argini a protezione della piana alluvionale, realizzata nel dopoguerra.

Per quanto riguarda i fenomeni di erosione delle sponde, stante la non completa fissazione dei canali di deflusso, l'entità dei fenomeni di erosione può variare all'interno della fascia dell'alveo a piene rive. Nella carta geomorfologica sono state cartografati i settori nei quali attualmente tali fenomeni sono più accentuati e possono rappresentare rischi per le attività agricole.

**Il presente capitolo 1.4 è tratto dalla Relazione geologico-tecnica a cura dei dottori geologi C. Ambrogio e V Piovano.**

#### **1.5 Pericolosità geomorfologia e utilizzazione urbanistica.**

In base alla relazione Geologico-tecnica ed alla Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tav. G8 delle tavole inerenti l'indagine geologica), si riconosce come gran parte del territorio urbanizzato situato a Est, al di sotto del Varaita ed a cavallo della strada Provinciale, sia in porzione di territorio classificato in classe I dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Quasi tutto il restante territorio urbanizzato a Sud-Est, al di sotto del Varaita e al di là della Provinciale verso Est ed Ovest, compresa la Frazione Ceretto ed il territorio che da questa si dipana verso Costigliole Saluzzo, ricade in porzione di territorio classificato in Classe II, in cui le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

La parte di territorio urbanizzato situata ad Ovest, al di sopra del torrente Varaita verso Saluzzo, si suddivide in due classi di pericolosità geomorfologia: la parte a ridosso ed a cavallo della Via Saluzzo ricade sempre su porzione di territorio classificato in Classe II, in cui le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a

livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante; vi è poi una parte non indifferente di territorio verso Piasco che ricade in porzione di territorio classificato in Classe IIIb, in cui gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per quanto riguarda il territorio non urbanizzato si riconosce tutta una larga fascia di territorio che corre lungo il corso del torrente Varaita e si estende in parte di territorio collinare, il tutto classificato in Classe IIIa2 come territorio inedificabile che presenta caratteri geomorfologici o idrogeologici che lo rendono inidoneo a nuovi insediamenti.

Il resto del territorio collinare è in gran parte (escluse alcune enclave di Classe IIIa2) classificato in Classe IIIa1, così come la porzione di territorio a Nord lungo la strada comunale Costigliole S.-Savigliano, in cui la pericolosità geomorfologia sconsiglia l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma può consentire l'ampliamento od il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti basate su approfondite indagini geologiche.

Una parte di territorio agricolo ad Est, a cavallo della Via Savigliano ricade in Classe IIIa1 in cui, come già sopra detto, la pericolosità geomorfologia sconsiglia l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma può consentire l'ampliamento od il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti basate su approfondite indagini geologiche.

In base alla pericolosità geomorfologia, alla conformazione del tessuto urbano esistente ed alle scelte urbanistiche quali il non utilizzo di nuovo territorio esterno al tessuto connettivo urbanizzato, per ovvie motivazioni economiche, ambientali ed urbanistiche, si è optato per un'attenta ricucitura del tessuto stesso, scegliendo come aree per nuova insediabilità abitativa, gli spazi rimasti vuoti per vari motivi, come lotti di ricucitura della città, che non ricadessero in aree geomorfologicamente classificate inedificabili e/o pericolose.

Si è perciò esclusa la zona ad ovest, sopra il Varaita in quanto una gran parte ricade in Classe IIIb, almeno fino ad avvenute opere di riassetto e rimessa in sicurezza del territorio, e la parte restante ricade in

Classe II, ma è soffocata ed impedita in una sua espansione dalla barriera della ferrovia Saluzzo-Cuneo. La scelta è pertanto inevitabilmente caduta sulla porzione di territorio urbanizzato ad est, sulla via Busca, per quanto possibile su territorio classificato in classe I (interventi urbani di completamento UC2, UC3, UC4, UC5 e UC6), e per i restanti interventi su territorio classificato in classe II, per cui si è segnalata, nelle Tabelle Normative delle N.T.A., la necessità di adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Solo per una piccola parte delle aree UC9 e UC10 ricade in territorio classificato in Classe IIIa2, perciò si è segnalato nelle N.T.A. la necessità di insediare la nuova edificabilità sulla parte di territorio ricadente in Classe II.

#### **1.6 Solcature ferroviarie.**

Il territorio comunale è attraversato dalla rete ferroviaria Torino-Saluzzo-Cuneo a partire dal confine con Verzuolo fino al confine con Busca.

Il tratto ferroviario scorre lungo gli ambiti urbanizzati, generalmente di nuovo impianto, nella parte ad est del centro storico e costituisce, di fatto, una barriera ad un eventuale sviluppo edilizio in quella direzione.

#### **1.7 Struttura degli insediamenti.**

Esiste nel comune un'evidente diversificazione urbanistica, dovuta principalmente alla stratificazione di varie logiche di uso del suolo: quella prevalentemente silvo-pastorale e solo parzialmente agricola (nella parte collinare); quella prevalentemente agricola di antica derivazione, oggi in massima parte di tendenza ortofrutticola; quella sostanzialmente residenziale e quella produttiva.

Frutto di culture con interessi diversi, nel tempo e nello spazio, presentano manifestazioni ovviamente dissimili ma, data la generale separazione spaziale delle suddette funzioni, non contrastanti.

Ma nel contesto stesso delle varie logiche dell'uso del suolo, si sono manifestati altri aspetti peculiari.

Nell'ambito delle aree collinari derivate dalle antiche localizzazioni silvo-pastorali ed agricole, quelle che hanno mantenute fino ad oggi le primitive destinazioni



d'uso sono pochissime: in generale si sono trasformate dando luogo a realtà residenziali.

Gli ambiti agricoli della piana si sono quasi sempre trasformati in più specifiche attività ortofrutticole-vivaistiche con magazzini di stoccaggio e relativa commercializzazione dei prodotti.

Dall'osservazione del territorio emergono cinque tipologie principali di insediamenti antropici: il nucleo del Centro storico, le localizzazioni sparse collinari derivanti da antichi cascinali a carattere silvo-pastorale-agricolo generalmente isolati (oggi a prevalente destinazione residenziale), gli ambiti residenziali di ampliamento di recente costruzione, gli insediamenti sparsi ortofrutticoli e gli insediamenti produttivi artigianali-industriali-commerciali misti.

La struttura del Centro storico è costituita da nuclei di antica formazione delimitati da strade e vicoli di difficile percorribilità data la loro derivazione medioevale.

L'insieme delle costruzioni rivela però una certa povertà e, al di là di alcuni esempi episodici particolari decorativi, non sempre presenta caratteristiche peculiari di interesse artistico.

Tuttavia sono presenti edifici di elevato valore artistico-ambientale come i due castelli che coronano il Centro storico, alcuni complessi religiosi ed alcuni palazzi come la sede del Municipio (Palazzo Giriodi) e palazzo La Tour.

Il tessuto urbano è congestionato da un ammassamento di costruzioni dovuto alla massiccia parcellizzazione delle proprietà consolidatesi da tempi lontani.

Va rilevato inoltre come, purtroppo, una grande quantità di deleterie ristrutturazioni abbia cancellato la memoria e la bellezza di antiche preesistenze in estesi ambiti urbani.

Le presenze antropiche collinari, generalmente isolate, evidenziano tipologie derivanti dagli antichi cascinali e alpeggi, senza particolari pregi, ad eccezione di alcuni casi come il palazzo de "La Castagnotta" ed il "Palas Bleu", che, anche con i loro parchi, rappresentano edifici ed apprezzabili esempi di valore storico-artistico-ambientale.

Per quanto concerne l'habitat collinare, gran parte degli edifici ha subito trasformazioni con destinazione residenziale.

Il tessuto urbano più recente si è costituito come ampliamento dei nuclei esistenti, con espansioni piuttosto disordinate e casuali, che, anche quando derivano da Strumenti Urbanistici attuativi, denotano più le caratteristiche deprimenti delle vecchie lottizzazioni, che non la razionalità di efficaci ed organici interventi ed approfondimenti urbanistici: tali

insediamenti hanno contornato spazialmente, in generale, l'antico nucleo sia verso la piana, sia verso la collina a sud-ovest, lasciando all'interno parti di territorio libero.

Un ambito totalmente di recente costruzione è sorto, con le stesse caratteristiche di casualità progettuale, nella zona nord sulla riva sinistra del Varaita.

Gli insediamenti ortofrutticoli della piana si sono sviluppati sempre in forma disaggregata, isolata, come per gli antichi cascinali, in funzione della parcellizzazione delle proprietà e della necessità di ampi spazi coltivabili.

Gli insediamenti produttivi e misti sono di recente formazione, frutto delle opportunità e delle necessità, non di un disegno organico ed ordinato.

Per lo più sono addossati alla principale arteria viaria verso il confine con Busca, disposti con edifici disseminati sulle varie proprietà e senza una razionale viabilità interna.

Le tipologie abitative del Centro storico presentano generalmente edifici a due e tre piani fuori terra, con alcuni rari palazzi a quattro o cinque piani.

Le tipologie abitative degli ambiti residenziali di espansione sono rappresentati per lo più da edifici singoli mono e bifamiliari a uno o due piani fuori terra.

Rari sono gli edifici multipiano, generalmente a tre piani fuori terra.

Esistono solo tre edifici a cinque piani, uno sulla via Saluzzo, il secondo sulla via Busca ed il terzo ancora, se possibile, più deleterio dal punto di vista ambientale sulla via Vittorio Veneto nel pieno Centro storico costituendo un chiaro esempio di deturpamento del tessuto urbano esistente.

Esiste poi un solo edificio a sei piani sulla via Savigliano a ridosso del Centro storico stesso.

## **1.8 La struttura del territorio.**

Anticamente il territorio era scandito dalla composizione di ambiti culturali diversi, dal Centro storico e dal piccolo borgo di Ceretto, dalle presenze antropiche collinari, dalle strutture agricole della piana, dal torrente, dai rivi e dalla natura dei luoghi, con interconnessioni semplici tra i vari habitat.

Oggi la superficie del Comune si presenta in forma non troppo dissimile dai tempi passati ed emergono comunque elementi forti:

- La strada Provinciale Saluzzo-Costigliole-Cuneo, che assorbe la quantità massima di spostamenti;

- La solcatura acqua del torrente Varaita che divide nettamente il nucleo storico con le propaggini recenti dei nuovi insediamenti residenziali sulla riva sinistra;
- La linea ferroviaria Torino-Saluzzo-Cuneo che, di fatto, circostrive e perimetra l'espansione antropica verso la piana.

### **1.9 La struttura urbana degli abitati.**

Il Comune di Costigliole Saluzzo ha subito, in particolare dagli anni settanta ad oggi, modificazioni parziali nella composizione delle attività, il che ha prodotto poche mutazioni delle caratteristiche delle abitazioni, specie sotto il profilo tipologico.

Le attività prettamente agricole della piana sono diminuite a favore di quelle ortofrutticole, ma lo spazio fisico dei relativi immobili è rimasto lo stesso, e non è mutato il modo di abitare in tali contesti.

Le attività principalmente silvopastorali e parzialmente agricole degli ambiti collinari sono quasi del tutto scomparse ed i relativi immobili hanno subito trasformazioni a carattere residenziale con prevalenti tipologie unifamiliari.

Il sorgere di nuove attività produttive, con destinazione d'uso mista, industriale, artigianale e commerciale, ha dato luogo alla creazione di specifici ambiti, completamente separati dal tessuto abitativo che ha provocato le maggiori modificazioni del territorio evidenziando la transizione fra il tessuto derivante dalla cultura contadina a quella manifatturiera, pur mantenendo comunque quella primitiva.

Lo sviluppo produttivo ha intensificato la costruzione di abitazioni incentivando l'espansione urbana che è avvenuta generalmente sotto forma di completamento del nucleo storico e della Borgata Ceretto, con un estensione più accentuata e più marcatamente indipendente dall'esistente, lungo la riva sinistra del Varaita e della strada per Piasco.

L'espansione urbana è avvenuta in parte mediante interventi singoli e, maggiormente, tramite lottizzazioni e Strumenti Urbanistici Esecutivi, operando interconnessioni con l'esistente tessuto urbano, senza tuttavia riuscire a creare contesti particolarmente ordinati ed organici.

All'interno di simili conurbazioni sono comunque rimasti ampi spazi liberi e vari ambiti destinati a servizi pubblici.

Sotto il profilo edilizio le tipologie abitative realizzate, tramite basse densità edificative, hanno evitato massicci interventi e relativi impatti

eccessivamente negativi sull'ambiente, ma non hanno impedito il formarsi di un tessuto connettivo urbano poco, se non, programmato: l'uso prevalente e massiccio di edifici uni e bifamiliari (derivante certamente dalle antiche consuetudini abitative) evidenzia la parcellizzazione fondiaria particolarmente elevata e condiziona inevitabilmente il successivo sviluppo dal momento che appare assurdo, anche sotto il profilo dell'impatto ambientale, l'inserimento in tali contesti di futuri insediamenti multipiano.

Gli interventi edilizi con tipologia condominiale pluripiano hanno rappresentato pochi esempi, sicuramente non felicemente inseriti nel tessuto abitativo.

L'edificazione esistente, dal punto di vista delle altezze degli edifici, grazie alla presenza delle vecchie case ed alla tipologia uni e bifamiliari, si presenta limitato in altezza con maggioranza di edifici ad uno e due piani fuori terra e, soltanto in alcuni casi più recenti, a tre-quattro piani, sicché il tessuto urbano è caratterizzato da un'edificazione, a volte intensa, ma minuta.

#### **1.10 Linee di politica urbanistica in rapporto al quadro istituzionale.**

È parso opportuno premettere una lettura d'inquadramento della problematica urbanistica del territorio in funzione non solo delle peculiarità e caratteristiche del Comune stesso, ma anche nell'ottica del quadro normativo derivante dalla Legge 115/42 e delle successive leggi n°10 del 28/01/77, Legge n°94 del 25/03/82, Legge regionale n°56 del 05/12/77 e sue successive modifiche, Legge regionale n°41 del 29/07/77, D.lgs 42 del 22/01/04, Legge regionale n°49/98, Legge regionale n°28/99, Legge regionale n°40/98, nonché tutte le leggi, disposizioni e circolari in materia di indagine idrogeologica e geomorfologica e difesa del suolo e del territorio.

Queste leggi che offrono un maggior coordinamento operativo sia alle leggi quadro (Legge 765/1967) che a quelle ad esse complementari (legge 167/62 e 865/71), specificano procedure e modalità operative per raggiungere le finalità che una corretta pianificazione urbanistica deve porsi.

La legge regionale piemontese n°56 prefigura due fasi di pianificazione distinte.

La prima è rivolta al recupero urbanistico degli squilibri rilevabili negli abitati, quali carenze infrastrutturali, fabbisogni residenziali, recupero edilizio, ecc.

La seconda è finalizzato ad un raccordo operativo tra pianificazione urbanistica locale e pianificazione di grande scala territoriale a livello provinciale e regionale.

Essa riguarda la messa a registro tra previsioni insediative che interessano vasti territori e la collocazione delle quote insediative che investono ogni abitato su un tessuto urbanistico già razionalizzato e pronto a ricevere le necessarie espansioni fisiche.

In particolare le finalità generali da conseguire con il Piano Regolatore Generale sono:

"i comuni, singoli o associati, esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali Comunali e Intercomunali, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle Comunità locali ed aventi quali specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenza e servizi, in relazione ai posti di lavoro.
- b) Il recupero all'uso sociale del patrimonio infrastrutturali esistente.
- c) La difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale.
- d) La riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione.
- e) L'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsione demografica ed occupazionale rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale e delle reali necessità.
- f) Il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto dei servizi sociali e di attrezzature pubbliche.
- g) La programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

### **1.11 L'area geografica di appartenenza.**

Il Comune di Costigliole Saluzzo, la cui circoscrizione è di 15,25 Km<sup>2</sup>, appartiene ad un'area geografica nota come A.S.L n°17, con capoluogo in Savigliano.

È quindi inserito in un ambito abbastanza ampio, diviso nettamente in due parti: la parte pianeggiante del Saluzzese e cuneese e la parte collinare e montana della Val Varaita.

La diversa morfologia territoriale delle due parti, evidenzia la diversità dei problemi e delle tematiche urbanistiche.

Il Comune di Costigliole, il cui suolo è solo parzialmente e marginalmente cointeressato con la Comunità Montana Val Varaita, non può che svolgere un ruolo defilato nei rapporti con la stessa, ed un ruolo di poco superiore nel contesto dell'area geografica dell'A.S.L. n°17.

#### **1.12 Il ruolo del territorio di Costigliole Saluzzo nell'A.S.L. n°17 e nella Comunità Montana.**

La politica urbanistica del Comune dovrebbe fare riferimento, per gli indirizzi sovracomunali, al Piano Territoriale Provinciale ed all'eventuale Piano Intercomunale della Comunità Montana di appartenenza. Ad oggi il Piano Territoriale Provinciale è stato adottato, mentre non esiste del tutto il Piano Intercomunale suddetto.

L'indicazione principale e per quanto riguarda il territorio del comune di Costigliole proveniente dalla Provincia di Cuneo è rappresentato dal tracciato della circonvallazione di Costigliole, che viene regolarmente inserito nel P.R.G.C.

Pertanto, nel rispetto delle autonomie decisionali ex Legge n°142 del 08/06/1990 e n°72 del 09/10/1995, il Comune, cui spettano tutte le funzioni amministrative riguardanti la popolazione ed il territorio comunale nei settori organici dei servizi sociali, dell'assetto ed utilizzazione del territorio, dello sviluppo economico e della pianificazione territoriale, procede nella redazione del proprio Strumento Urbanistico Comunale in funzione delle proprie necessità e per la soluzione delle proprie problematiche.

## **2. PREMESSE PROGETTUALI**

Prendendo in considerazione le analisi condotte sul tessuto urbano edificato ed i risultati delle indagini svolte e riprendendo le direttive contenute nella Deliberazione programmatica, si ritiene di così suddividere la materia:

1. assetto della viabilità.
2. localizzazioni produttive-miste.
3. residenze e servizi.
4. attività ortofrutticola e agricola.
5. difesa idrogeologica, protezione dell'ambiente.

### **2.1 Assetto della viabilità.**

L'art.12 della L.U.R. n°56 recita: " il P.r.g.c. definisce l'organizzazione del territorio in relazione infrastrutturali di traffico e di trasporto".

Il Piano quindi definisce il sistema della viabilità con la relativa gerarchia delle strade, prescrive il rispetto delle distanze a protezione dei nastri stradali a norma dei decreti Ministeriali 1404/68 (viabilità esterna agli abitati) e 1444/68 (viabilità interna agli abitati) nonché del Nuovo codice della Strada, D.L. n°285 del 30/04/1992.

### **2.2 Localizzazioni produttive e miste.**

È compito del P.R.G.C. affrontare i problemi di localizzazione, ampliamento e completamento su tutta la gamma di casi possibili, delle attività produttive, artigianali, industriali, produttive, miste e commerciali, con particolare finalizzazione al complessivo riordino degli insediamenti esistenti, in un disegno organico che ammetta sia i completamenti essenziali che gli ampliamenti di aree capaci di recepire la prevedibile domanda di sviluppo ed incentivazione del settore.

### **2.3 Residenze.**

Schematizzando gli indirizzi della L.U.R. n°56 e s.m.i., si possono notare i seguenti elementi:

1. determinazione della quantità globale di abitazioni necessarie a soddisfare i fabbisogni, in funzione delle necessità aggiuntive relative alla

sostituzione per sovraffollamento e/o non igienicità del patrimonio obsoleto, oltre che a quelle relative al recupero dei vani persi nelle opere di restauro e risanamento;

2. la quantificazione segue criteri di corrispondenza fra abitanti-numero vani e volume costruito; la L.U.R. n°56 prevede di calcolare la capacità insediativa anche in ragione dell'indice di affollamento reale;
3. la produzione ed il recupero di nuovi vani di abitazione viene legata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in funzione del concetto tendente al recupero delle zone sottodotate e carenti ed anche tendente a collegare ogni nuova edificazione ad una rete infrastrutturali e di servizi fruibili.
4. in alternativa la legge regionale prevede per la capacità insediativa il criterio sintetico indicante il parametro di 90 Mc/abitante per i Comuni con popolazione superiore a 2000 abitanti.

#### **2.4 Servizi (standard urbanistico).**

La L.U.R. n°56 e s.m.i. prescrive che nei P.R.G.C. debba essere assicurata una dotazione complessiva di aree pari a 25 Mq/abitante per i servizi residenziali.

Gli effetti di tale norma si rifletteranno in particolare sull'uso stesso della città e sulla composizione della qualità della vita.

#### **2.5 Protezione dell'ambiente.**

La L.U.R. n°56 prescrive un'indagine geologica dei suoli facenti parte del territorio comunale, l'enucleazione delle aree di salvaguardia, le distanze da osservarsi dalle sponde dei laghi, dei fiumi, torrenti, a fini di salvaguardia ambientale nonché per consentire e prevedere razionali interventi di bonifica ed opere idrauliche.

Le vecchie e nuove leggi regionali in materia (R.D. 30/12/1932 n°3267-art.30 L.U.R., L.R. n°45/89, L.R. n°183/89, Circolare P.G.R. 08/05/96 7/LAP, Piano Stralcio delle Fasce Fluviali-D.M: 24/04/98, Progetto di Piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI), hanno prodotto indagini specifiche allegate al P.R.G.C. che hanno guidato e consentito di adottare scelte progettuali e particolari prescrizioni coordinate tra loro a tutela di tutto il territorio comunale e della sicurezza e/o messa in sicurezza del territorio stesso.



### **3. INTERVENTI SULLA VIABILITA' , SISTEMA ATTUALE E PROGETTO.**

#### **3.1 Schema dei collegamenti intercomunali.**

I principali collegamenti stradali intercomunali sono rappresentati da:

1. S.Reg. Saluzzo-Costigliole-Cuneo
2. S.Prov. Costigliole-Saluzzo
3. S.Prov. Costigliole-Villafalletto
4. S.Prov. Valle Varaita.

La viabilità regionale attraversa il Comune dal confine con Verzuolo fino al confine con Busca, coincidendo con la via centrale del Centro storico.

Gli altri collegamenti stradali intercomunali si dipartono dalla infrastruttura regionale pressoché perpendicolarmente alla stessa, nella piana agricola la direttrice per Savigliano e Villafalletto, lungo il torrente Varaita la direttrice che si distende verso la Valle Varaita.

L'asse viario che crea maggiori problematiche al Comune è rappresentato certamente dall'asse Saluzzo-Cuneo che carica il centro storico della maggior parte del traffico, anche pesante, provocando forti disagi alla vivibilità dello stesso, nonché alla qualità della vita cittadina da un punto di vista d'inquinamento atmosferico e acustico.

#### **3.2 Previsioni del P.R.G.C. sulla grande viabilità.**

Il P.R.G.C. recepisce l'indicazione ed il progetto provinciale di variante alla 589 per una circonvallazione che, partendo dalla strada per Villafalletto corre esternamente all'abitato di Costigliole Saluzzo fino a superare Costigliole stesso entrando nel Comune di Verzuolo, garantendo per il futuro l'eliminazione del traffico pesante e veloce dal centro cittadino; in accordo con La Provincia, data la forte opposizione del Comune di Verzuolo a tale progetto, e quindi l'insicurezza della sua possibilità di realizzazione, il Comune di Costigliole, ritenendo assolutamente necessario lo spostamento del traffico veicolare pesante e di veloce percorrenza dal suo centro cittadino, al fine di migliorare la qualità della vita dei propri cittadini, inserisce nel P.R.G.C. un nuovo tracciato di circonvallazione del proprio tessuto urbano che non interferisca con il Comune di Verzuolo e che si discosta leggermente da quello della Provincia in modo

tale da salvaguardare preesistenze edilizie del Comune stesso e che rientra sulla strada per Cuneo appena superato il concentrico di Costigliole. Essendo tale tracciato di pregnante interesse per l'Amministrazione comunale il P.R.G.C. prevede sul possibile futuro tracciato della nuova circonvallazione una fascia di inedificabilità totale.

### **3.3 Previsione del P.R.G.C. sulla viabilità esistente.**

Il Centro storico del Comune ed i nuclei di antica formazione non consentono, per la necessaria tutela ambientale del tessuto urbano e dei suoi percorsi, di modificare la viabilità esistente.

Anche nelle aree consolidate la reale fattibilità di nuovi tracciati veicolari è di difficile attuabilità: del resto tali ambiti sono quasi tutti di recente edificazione e sono dotati di sufficiente distribuzione viaria.

Gli interventi di nuova viabilità si effettueranno all'interno delle aree di trasformazione urbana, mentre quelli di razionalizzazione dei percorsi avverranno nell'ambito d'interventi all'interno delle aree produttive-miste tramite piani esecutivi.

#### 4. LA PROBLEMATICA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, MISTE E DELLE ATTIVITA' AGRICOLE.

Per quanto concerne le attività agricole, le indagini statistiche evidenziano una massiccia trasformazione tipologica, passando dall'allevamento all'ortofrutticoltura.

AZIENDE AGRARIE PER CLASSI DI SUPERFICI																	
ANNO	Seminativi		Di cui colt. for.ovic.		Colt. a vite		Fruttiferi		Prati perm. e pasc.		S.A.U.		Boschi		Altre sup.		TOTALE
	ha.	%	ha.	%	ha.	%	ha.	%	ha.	%	ha.	%	ha.	%	ha.	%	
1985	495,00	35,84	185,00	13,39	35,00	2,53	192,00	13,90	250,00	18,11	972,00	70,38	370,00	26,80	39,00	2,82	1381,00
2000	470,00	36,29	180,00	13,89	30,00	2,32	202,00	15,60	239,00	18,45	941,00	72,66	313,00	24,17	41,00	3,17	1295,00
2004	302,00	23,05	80,00	6,10	22,00	1,68	466,00	35,57	229,00	17,48	1019	77,78	239,00	18,25	52,00	3,97	1310,00

Le superfici a pascoli e seminativi sono diminuite del 12% del 1985, mentre sono aumentate di circa il 21% quelle destinate alla produzione di frutta ed ortaggi. Nel contempo è incrementato l'utilizzo del suolo coltivato con diminuzione dei terreni ad alberi e boschi.

RIPARTIZIONI DELLE SUPERFICI AZIENDALI SECONDO L'UTILIZZO DEL SUOLO													
Anno	0,00-2,00 ha		2,01-5,00 ha		5,01-10,00 ha		10,01-20,00 ha		oltre 20,00 ha		TOTALE		
	n.az	sup.	n.az	sup.	n.az	sup.	n.az	sup.	n.az	sup.	n.az	sup.	
1985	38	70,00	36	65,00	39	238,00	32	351,00	40	280,00	185	1004,00	
%	20,55	6,98	19,45	6,47	21,08	23,70	17,30	34,97	21,62	27,88	100,00	100,00	
1990	42	75,00	42	77,00	44	268,00	36	379,00	42	296,00	206	1095,00	
%	20,39	6,86	20,39	7,04	21,35	24,47	17,47	34,61	20,39	27,03	100,00	100,00	
2000	56	83,00	50	98,00	56	304,00	40	477,00	60	333,00	262	1295,00	
%	21,37	6,41	19,09	7,58	21,37	23,47	15,27	36,83	22,90	25,71	100,00	100,00	
2004	57	85,00	50	98,00	60	310,00	45	480,00	60	337,00	272	1310,00	
%	20,96	6,50	18,38	7,48	22,06	23,66	16,54	36,64	22,06	25,72	100,00	100,00	

Inoltre l'allevamento di bovini, ovini, caprini e suini ad oggi si è ridotto di circa il 62%.

PATRIMONIO ZOOTECNICO						
ANNO	Bovini	Ovini	Caprini	Suini	Equini	Totale
	N.	N.	N.	N.	N.	N.
1985	1431	146	85	3325	12	4987
1990	1379	98	68	3280	11	4836
2000	1113	40	49	3129	9	4340
2004	1059	40	45	750	15	1909

Il numero delle aziende del settore agricolo è in costante aumento con punte maggiori per quelle con superficie tra i 10 ed i 20 Ha e superiori a 20 Ha.

È evidente, dai dati tipologici, come la crescita delle attività del settore primario sia indirizzato soprattutto alla coltivazione di alberi da frutta quali l'Albicocco, il Kiwi, Il melo, il Pero e il "Mapo", nonché, in parte minore, nella produzione di ortaggi.

Le aziende in attività, oltre alla produzione ed allo stoccaggio, generalmente commercializzano in proprio con piccoli spazi di vendita: in alcuni casi la commercializzazione risulta essere massiccia.

È ovvio che il Piano tenderà a favorire le attuali attività agricole, dettando norme capaci di ammettere ulteriori incrementi delle produzioni e relative commercializzazioni, preservando il territorio non urbanizzato a tal fine.

Per quanto concerne le attività produttive la tipologia delle attività si è rivelata generalmente mista, dal momento che, sia l'artigianato sia l'industria, hanno quasi sempre commercializzato i propri prodotti.

Inoltre la trasformazione dell'industria pesante in forme diverse, tipologicamente non più legata alle vecchie strutture, ha comportato la nascita di moderne attività di produzione in nuovi settori quali l'elettronica, la ricerca scientifica, ecc., il cui confine tra le varie destinazioni d'uso è divenuto labile, creando, di fatto, situazioni miste.

Le attività produttive hanno subito un forte incremento prima del 1991 ed hanno mantenuto un buon "trend" occupazionale negli anni successivi.

Tali attività si sono insediate in un apposito polo, separato dalle aree residenziali, lungo la statale Costigliole S.-Cuneo, verso il confine con Busca. Nell'intento di favorire un ulteriore incremento delle attività produttive, il P.R.G.C. ammette possibilità di ampliamento degli impianti esistenti e prevede aree di completamento come riconnessione del tessuto edificato.

Per quanto riguarda il settore commerciale la situazione attuale della rete distributiva commerciale del Comune di Costigliole Saluzzo deriva da percorsi storici, culturali, socioeconomici e sociali caratteristici e propri di un sistema che nasce, cresce e si sviluppa, come la città stessa, lungo e attorno le vie di collegamento tra comuni maggiori (nella fattispecie Saluzzo e Cuneo) per densità abitativa, economica, commerciale e produttiva.

La prevalenza di esercizi commerciali si attesta in definitiva su Via Vittorio Veneto, la via centrale e principale del territorio comunale, in quella zona che viene riconosciuta come il Centro di più antica formazione e dove evidentemente si sono anticamente attestati i primi esercizi commerciali a servizio dei viaggiatori, delle corriere e dei primi residenti; tale situazione si è protratta nel tempo, secondo tradizione, fino ad oggi.

La prevalenza tipologica di tale Zona quale Centro di antica formazione, è leggermente a favore del settore non alimentare (il 56%); è però da sottolineare come la parte maggiore degli esercizi commerciali di tipo alimentare e misto (il 68%) sia concentrato in questa parte del territorio comunale rispetto al totale.

Anche negli anni più recenti lo sviluppo commerciale del Comune si è naturalmente attestato per lo più lungo l'asse veicolare di attraversamento del territorio comunale posizionando la stragrande maggioranza degli esercizi commerciali sulla Via Saluzzo e sulla Via Busca, su cui si localizza, come già detto, anche la zona artigianale e produttiva ove trovano spazio le medie e grandi strutture di vendita presenti nel Comune. Si può ben dire che alla luce dello stato attuale gli esercizi commerciali esistenti ed ancor più in prevalenza quelli di tipo alimentare, si situano, in pratica, tutti o quasi sulla via di scorrimento centrale o nell'immediato tessuto urbano contermina, lasciando il restante tessuto cittadino carente rispetto all'attività commerciale, soprattutto quella di tipo alimentare.

Per quanto riguarda il tessuto più recente questo non è riuscito ad attrarre attività commerciali che si radicassero anche al di fuori dell'ambito della Via di scorrimento centrale probabilmente per carenza di adeguate attrattive ed incentivi, comunque di difficile

realizzazione al di fuori dell'area centrale in una realtà urbana di ridotte dimensioni quale il comune di Costigliole Saluzzo.

ARTIGIANATO-INDUSTRIA						
ANNO	ARTIGIANATO		INDUSTRIA		TOTALE	
	N°	AD.	N°	AD.	N°	AD.
1991	14	60	2	50	16	110
2001	13	57	2	62	15	119
2004	15	62	2	66	17	128
2006	16	71	2	68	18	139

## 5. GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

### 5.1 Premessa.

Un momento di transizione, continuativo nei tempi recenti, si è evidenziato in Costigliole Saluzzo, a causa di una certa commistione tra tessuto residenziale e sviluppo produttivo-commerciale, mentre sono rimaste a sé stanti le attività derivanti dalla cultura contadina nella parte piana del territorio.

Si sono perse invece le radici delle attività silvo-pastorali-agricole che erano presenti nella parte collinare, per le trasformazioni subite in ambiti, pur disaggregati, a prevalente destinazione residenziale.

Appare chiaro che ad una popolazione oggi molto assorbita dal lavoro legato all'ortofrutticoltura con metodologie moderne e relativa commercializzazione, e dal lavoro legato all'industria, all'artigianato, al terziario ed in parte al commerciale, corrisponde nel tessuto urbano espansivo, un paese ancora modellato, per certi aspetti, dalle forme della civiltà rurale, con un elevato grado di privatizzazione del suolo dovuto all'antica parcellizzazione delle proprietà, con edifici circondati da giardini ed orti.

L'edificazione quasi continua del vecchio Centro è stata caratterizzata da tipologie uni e bifamiliari discontinua e da pochi esempi isolati di interventi multipiano.

Ne deriva un'immagine di "residenzializzazione" del territorio tramite scomposizione dei terreni liberi, con lottizzazioni di comparti a completamento degli ambiti esistenti, con interventi troppo spesso disorganici, eterogenei e privi di un serio controllo urbanistico.

Spesso i servizi esistenti all'interno dei nuovi nuclei rappresentano situazioni episodiche e, soltanto in alcuni casi, evidenziano un significato urbanistico-sociale più pregnante.

Appare quindi opportuno proporre un'evoluzione del rapporto di interessi e di necessità fra tessuto abitativo e tessuto circostante: è necessario cioè cercare di ricomporre nel territorio una gamma di occasioni e di interventi realizzati con organicità tramite accorti Strumenti Urbanistici Esecutivi, senza espansione, riconnettendo gli ambiti antropici e preconstituendo un vincolo qualitativo allo sviluppo onde ottenere un effettivo miglioramento del modo di vivere dell'habitat del Comune, soprattutto in funzione di una dimensione più a misura d'uomo.

## **5.2 Determinazione del fabbisogno aggiuntivo.**

La quantificazione della capacità insediativa totale ed aggiuntiva del numero di abitazioni dipende in gran parte dalla determinazione del fabbisogno insoddisfatto per situazioni di sovraffollamento e/o di non igienicità, da quello aggiuntivo per le nuove famiglie che si formano, da quello che deriva dalla necessità di recuperare i vani che si perderanno nelle ristrutturazioni e nei restauri e risanamenti dei nuclei antichi e del Centro storico, ma anche dall'incremento delle attività produttive e commerciali.

Mentre per il fabbisogno addizionale la soluzione è facile grazie all'applicazione di un valido modello proiettivo in funzione delle dinamiche socio-economiche, la determinazione di quello di sostituzione è più complessa.

Stante le indagini operate, riteniamo più opportuno cercare d'individuare i criteri e le politiche necessarie per il miglioramento dello standard attuale delle abitazioni, intervenendo, anche per le nuove edificazioni, nel tessuto esistente evitando, di massima, aree di espansione.

## **5.3 Dinamica demografica ed edilizia.**

Dal punto di vista demografico, dal 1971 ad oggi, il Comune di Costigliole Saluzzo evidenzia un diverso andamento nel periodo 1971-1990 ed il successivo.

Nel primo periodo vi è stato un evidente decremento nel saldo naturale e migratorio con una perdita media di circa 16,8 abitanti/anno.

Nel secondo periodo è evidente un pressoché costante incremento del saldo (salvo tre sole eccezioni) pari a circa 6 abitanti/anno.

Il saldo positivo degli ultimi 12/13 anni è tale in forza del numero degli immigrati, quasi sempre superiore a quello degli emigrati: ciò è dovuto soprattutto all'incremento delle attività produttive, commerciali, terziarie e ortofrutticole.

Per quanto concerne la produzione edilizia si riscontra negli ultimi sette anni un incremento di 151.877 Mc, di cui il 33,67% con destinazione agricola, il 29,27% con destinazione artigianale-industriale-commerciale ed il 37,06% con destinazione residenziale.

L'incremento dei vani esclusivamente residenziali è stato pari a 858 unità: poiché si considera che ad ogni vano corrisponde un abitante, l'incremento è pari al 26,08% degli abitanti residenti, con una media di 122,57 abitanti/anno.



Va rilevato inoltre come sia stato quanto mai notevole l'incremento per l'edilizia pertinente a tutti i settori produttivi.

EDIFICAZIONE								
ANNO	RESIDENZE		ART.IND.COMM		AGRICOLTURA		TOTALE	
	MC	VANI	MC	VANI	MC	VANI	MC	VANI
2000	6850	114	7960	10	30570	10	45380	134
2001	8143	142	15466	26	2914	2	26523	170
2002	797	16	192	2	10599	15	11588	33
2003	2705	35	/	/	1312	3	4017	38
2004	11119	145	9910	10	2790	2	23819	157
2005	19140	292	10920	5	1650	4	31710	301
2006	7530	114	/	/	1305	7	8835	121
TOTALE	56284	858	44448	53	51140	43	151872	954

#### 5.4 Il fabbisogno aggiuntivo.

La Deliberazione Programmatica lega giustamente il fabbisogno aggiuntivo totale sia ai modelli di incremento del saldo naturale-migratorio proiettati nel decennio futuro, sia alle ipotizzabili necessità derivanti dal prevedibile sviluppo socio-economico del Comune documentate dal costante incremento delle attività operative di tutti i settori e conseguente richiesta di nuove unità abitative.

Le previsioni insediative del P.R.G.C. si muovono in quest'ottica, distinguendo il fabbisogno totale in fabbisogno aggiuntivo e in fabbisogno di sostituzione derivante dalle necessarie e prevedibili ristrutturazioni, con relative perdite di vani dovute alle miglorie della distribuzione interna, al recupero del Centro storico e dei nuclei sparsi di antica formazione.

Il precedente P.R.G.C., attraverso precise documentazioni era giunto alla previsione di un incremento pari circa a 460 abitanti per il decennio futuro: tuttavia la definitiva approvazione dello Strumento Urbanistico Generale (anche da parte della Regione Piemonte), alla pagina 26, art.11, prevede un incremento pari a 1315 abitanti, pari al 42% dei residenti con la sola giustificazione secondo la quale il Consiglio Comunale aveva accertato e stabilito che la percentuale sopra indicata rispondeva all'optimum di insediabilità e che la stessa non sovvertiva né la struttura, né le esigenze in atto.

In realtà, negli anni d'attuazione dal precedente P.R.G.C il saldo naturale-migratorio è stato costantemente negativo ed il numero degli abitanti

residenti, conseguentemente, diminuito, evidenziando la totale inattendibilità delle previsioni, nonché delle aspettative del Consiglio Comunale d'allora.

Tale esperienza induce ad una notevole cautela revisionale, anche se comunque, non si intende legare una seria progettazione urbanistica soltanto a calcoli astratti, ma pure a ragionevoli considerazioni circa le dinamiche operative che coinvolgono le volontà di crescita di una popolazione estremamente attiva e desiderosa di trasformare ed ampliare le varie realtà del proprio Comune.

Le previsioni del P.R.G.C. pertanto, si fondono sia sulle documentazioni e sulle proiezioni matematiche, sia sulle politiche necessarie a dare concrete risposte alle dinamiche socio-economiche in funzione di una crescita equilibrata e coerente, senza ingannevoli supposizioni, per gli anni futuri.

#### **5.5 Incidenza delle condizioni igieniche nella valutazione del fabbisogno aggiuntivo.**

Nel Centro storico del Comune i vani esistenti sono 1634 corrispondenti a 453 unità abitative.

Le unità abitative già ristrutturate sono 190 per un totale di 685 vani (41,92%).

Restano da assoggettare a recupero 948 vani (58,08%), dei quali 522 sono in pessime condizioni, 324 in condizioni decisamente scarse e 102 in mediocri condizioni, sia dal punto di vista igienico che statico e distributivo.

Tali dati evidenziano come fino ad oggi si siano prodotti nel campo delle abitazioni motivi di conservazione del patrimonio edilizio esistente senza tuttavia il ricorso ad interventi di recupero più pregnanti attraverso organici strumenti urbanistici esecutivi, dal momento che tutti gli interventi sono avvenuti in funzione di Concessioni singole.

Vi è comunque la possibilità di recuperare elementi del tessuto urbano del Centro storico, sia dal punto di vista ambientale che sotto il profilo della distribuzione interna e delle condizioni igieniche, operando con accortezza nel vivo del patrimonio esistente, valutando ovviamente la conseguente perdita di vani e la necessità di fabbisogno di sostituzione.

Dalle indagini esperite sugli interventi eseguiti, si nota una perdita media di circa 1,15 vano per unità abitativa per opere di risanamento e recupero in forza della miglior distribuzione interna e della dotazione di appropriati servizi ed impianti igienici nonché tecnologici.

Si potrebbe pertanto ipotizzare la necessità di un fabbisogno sostitutivo pari circa a 498 vani; va tuttavia considerato che non tutte le abitazioni richiedono interventi radicali e quindi si può fare un'ipotesi di un fabbisogno sostitutivo di circa 440 vani.

#### **5.6 Parametri previsti dal P.R.G.C. al fine del calcolo della capacità insediativa.**

La capacità insediativa residenziale ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione dello standard urbanistico è dato dal rapporto fra la Superficie Utile Lorda edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale e l'indice che il P.R.G.C. stabilisce. Nel Comune di Costigliole Saluzzo, nelle tipologie edilizie a carattere uni e bifamiliari, il rapporto varia a seconda del numero di piani e a seconda delle tipologie del tessuto urbano delle varie zone. Anche per quanto concerne il patrimonio di antica formazione si riscontrano diversità a seconda degli insediamenti, appare pertanto non proponibile un indice edificatorio derivante dallo stato di fatto. È perciò necessario adottare gli indici di cui al punto 3 dell'art.20 della L.U.R. n°56 e s.m.i. e cioè 90 mc/ab per zone residenziali e miste e 75 mc/ab per le zone esclusivamente residenziali.

#### **5.7 Criteri di dimensionamento della domanda di abitazione.**

L'applicazione del saggio di variazione medio annuo al valore di popolazione assunto per riferimento al termine del 2006, proiettato su un arco previsionale di 10 anni, determina i seguenti valori:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	ANNO DI PREVISIONE	W=1,00232618 POPOLAZIONE RESIDENTE
1996	3087	2007	3269
1997	3104	2008	3276
1998	3085	2009	3284
1999	3106	2010	3291
2000	3119	2011	3299
2001	3136	2012	3307
2002	3118	2013	3314
2003	3135	2014	3322
2004	3193	2015	3330
2005	3266	2016	3337
2006	3261	2017	3345

L'incremento della popolazione residente nel decennio è pertanto prevedibile in 76 abitanti.

La dimensione del fabbisogno derivante dai risanamenti funzionali e dai recuperi del Centro storico nonché delle case sparse, assomma a circa 440 vani, come segnalato ai punti precedenti.

La previsione nel decennio porta pertanto ad un totale di 516 abitanti, considerando 1 vano per ogni abitante.

### 5.8 Previsioni attuative del P.R.G.C.

Da quanto esposto ai punti precedenti si evidenzia la seguente situazione previsionale:

Fabbisogno di sostituzione vani	Fabbisogno aggiuntivo	TOTALE
440	76	516

In effetti, sarebbe pertanto possibile prevedere una nuova insediabilità pari a circa 516 abitanti, considerando un abitante a vano.

Si ritiene opportuno stabilire la nuova insediabilità in 515 abitanti-vani, che si otterranno tramite le aree di trasformazione e completamento urbano, quindi al termine del decennio previsionale si otterrà un numero di abitanti pari alla somma degli abitanti residenti al 2006 n° 3261 + gli abitanti previsti n° 515 = totale n° abitanti 3776.

Abitanti residenti al 2006	Abitanti previsti	TOTALE
3261	515	3776

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE							
		Servizi Esistenti mq	Servizi Esistenti Mq/ab	Servizi In progetto mq	Servizi In progetto Mq/ab	Servizi totali mq	Servizi totali mq/ab
Ab. residenti al 2006	3.261	106.970	32,80	/	/	/	/
Ab. previsti al 2006	515	/	/	25.290	49,10	/	/
Ab. totali	3.776	/	/	/	/	132.260	35,02

## 5.9 Il progetto del P.R.G.C. per le residenze.

Le caratteristiche principali del tessuto edificato di Costigliole Saluzzo sono determinate da almeno tre tipologie di occupazione fisica del territorio, a volte tra di loro separate, più spesso correlate in quanto emanazioni successive di poli iniziali.

La prima tipologia è rappresentata dai nuclei antropici risalenti, almeno in parte, ad ambiti di primitiva formazione, non riconducibili solo allo stereotipo di "Centro Storico" comunemente inteso, ma anche individuabili, se pur in misura modesta, in altri ambiti non sempre simili per valenze ambientali e documentarie, ed anche nel tessuto stesso del nucleo centrale in cui la morfologia e l'edificazione presentano aspetti variegati, non sempre significativi e comunque eterogenei rispetto agli elementi definibili di valore storico-ambientale accertato.

Fino ad oggi le norme vigenti e la prassi consolidata hanno prodotto, per la gestione degli interventi relativi ai suddetti contesti, impostazioni "politiche" basate essenzialmente su vincoli e criteri passivi, secondo una forma di tutela generalizzata non sempre in grado di evitare l'intervento "sbagliato" e priva della capacità di costruire modalità e regole atte a favorire quello "giusto".

Per questi ambiti il P.R.G.C. predispone normative capaci di permettere e promuovere il reale recupero operativo del tessuto esistente in funzione dei percorsi, delle visuali, degli skylines e dei singoli edifici, delle loro caratteristiche e peculiarità, attraverso il risanamento conservativo (in particolare per tutti gli edifici assoggettati alla L. 1089/39 e al D.Lgs 42/04), il restauro mirato per gli edifici comunque di notevole valore, la ristrutturazione e, ove necessario a causa di condizioni statico-igieniche e di deprimente e fatiscente bruttura, anche la sostituzione edilizia, nel rispetto attento degli elementi caratteristici e dei relativi materiali, non tanto, o non soltanto dal punto di vista formale, quanto soprattutto in funzione dei documentati valori e dello spirito autoctono dei contesti antropici derivanti dalle caratteristiche socio-culturali-religiose della popolazione locale.

Per le soluzioni relative ad ambiti particolarmente degradati e privi di qualsiasi valore, all'interno del Centro Storico, si prevedono incentivi onde aiutare una scrupolosa operatività organica che prescinda dall'intervento singolo, ma si affidi a più controllati ed attenti interventi applicati ad interi isolati edificati tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi di recupero.

Simili forme d'intervento contribuiranno a ricreare situazioni più consone ad una valida qualità della vita.

La seconda tipologia è rappresentata dagli ambiti edificati come propaggini dei nuclei di antica formazione sia del Centro storico, sia della borgata Ceretto, e, con le successive estensioni, generalmente disomogenee, nella parte piana ai piedi della collina e della sponda sinistra del Varaita.

Questi ambiti rappresentano una città quasi totalmente consolidata, se si attribuisce al termine suddetto il significato comunemente adottato nel suo concetto fisico di esistenza di immobili costituenti il tessuto urbano, ma anche di presenza antropica stabilizzata soprattutto in relazione alla "proprietà catastale consolidata".

In generale la prassi urbanistica ha definito come "aree consolidate" gli ambiti caratterizzati da un'evidente rigidità trasformativi in relazione alla loro recente edificazione: legando cioè il concetto ad un parametro temporale, interrelato allo stato fisico delle varie realtà.

Ne è conseguito che la disciplina delle trasformazioni delle aree esistenti ha basato i presupposti progettuali sui caratteri fisici e temporali (densità edilizia, obsolescenza, vetustà, tipologie), sui caratteri d'uso (intensità dell'utilizzazione, tasso d'uso dello spazio abitativo, titolo d'uso), ma ha generalmente negato ogni possibilità di trasformazione anche per spazi parzialmente liberi e, quindi, di vera regolamentazione. In effetti anche gli ambiti consolidati appaiono passibili di trasformazioni fisiche ed il P.R.G.C. ammette possibilità di mutamenti, soprattutto in funzione di consistenti miglioramenti delle condizioni ambientali.

Il che porta ad utilizzare una concezione della strumentazione urbanistica omogenea estesa a tutti gli ambiti consolidati, regolata da un codice normativo che preveda, anche puntualmente, specifiche discipline adatte alle caratteristiche peculiari dei vari contesti e la relativa congrua viabilità in funzione delle diverse possibilità di trasformazione, dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, al recupero funzionale dei sottotetti, alla sostituzione edilizia ed anche all'eventuale ristrutturazione urbanistica ed ambientale.

La presenza di spazi liberi all'interno delle aree consolidate consentirà un recupero di ambiti per la residenza e per i servizi che, aggiunti agli ambiti interstiziali inedificate, permetteranno il necessario sviluppo residenziale tramite una riconnessione del tessuto urbano esistente a completamento dello stesso, senza ulteriore usufruimento di territorio per aree di

espansione: possiamo perciò parlare di uno sviluppo quantitativo, generalmente all'interno dei territori urbanizzati, ma anche qualitativo in funzione di un continuo "divenire" fisico ed economico che precostituisce situazioni, determina scelte, sconfessa scenari predisposti "ieri", vetusti, irreali e non congrui e/o attuali "oggi".

Una città da trasformare, rinnovare, riqualificare, rendere moderna nei tessuti consolidati, nel rispetto della sua storia e dei suoi valori.

Inoltre l'individuazione delle categorie di destinazione d'uso del tessuto urbano esistente, permette una normativa più consona alla realtà ed alle effettive necessità che si identificano in una minima parte a preminente destinazione residenziale ed una maggioranza di situazioni con destinazione mista ove la residenza è connaturata a piccole attività commerciali-artigianali.

Va inoltre rilevata una particolare caratteristica qualitativa nel tessuto urbano del Comune insistente in adiacenza alla parte medio-bassa del Centro Storico, lungo le pendici precollinari ed inizialmente collinari: la compenetrazione dell'abitato, con densità edificatorie ed altezze non rilevanti, con l'habitat collinare.

Gli edifici, di tipologia uni-bifamiliari, si inseriscono nel paesaggio e nel verde senza creare problemi di impatto ambientale, costituendo un amalgama ed una simbiosi tra l'ambito antropico e quello naturale; possiamo dire che è venuta a formarsi la città nella natura e la natura nella città: ciò dimostra come possa essere importante, pur con le consuete limitazioni quantitative, prevedere interventi residenziali in spazi degni di essere vissuti, a misura d'uomo, circondati dalla natura. Per troppo tempo, per continue feticistiche tendenze vincolistiche, è stato imposto di creare agglomerati in realtà di scarso valore, in forza di una pseudo cultura urbanistica.

Il P.R.G.C. in continuità con gli insediamenti consolidati precollinari e collinari, utilizzerà pertanto parte degli spazi liberi al loro interno, a completamento parziale degli stessi, per residenze e servizi, tramite limitate densità edificatorie, per una organica riconnessione del tessuto urbano con il mantenimento massimo di spazi verdi.

Nell'ottica di quanto espresso vengono definite le regole per la trasformazione urbana nell'ambito dei singoli scenari esistenti.

La terza tipologia è rappresentata dalle presenze antropiche nelle aree marginali ed in quelle alto collinari e premontane.

Se è vero che la maggior parte dei manufatti esistenti aveva in origine destinazione agricolo-pastorale, è anche vero che fin dall'antichità erano presenti immobili a destinazione residenziale; alcuni di particolare valore storico-ambientale con annessi importanti parchi (La Castagnotta, Ciabot Bleu, 'L Palas), altri, pur privi di tali valori, rappresentanti comunque il radicato interesse della popolazione per una forte vivibilità dell'habitat naturale.

Le generiche classificazioni effettuate dai precedenti Strumenti Urbanistici Generali in queste aree, prive di specifiche efficaci individuazioni tipologiche, ambientali e naturalistiche, non hanno permesso un'ampia valorizzazione ed il recupero delle molte preesistenze: anche se comunque una parziale trasformazione residenziale del patrimonio edilizio di versante è avvenuta.

Il P.R.G.C. cerca di eliminare la separazione ideale tra città e campagna, tra realtà urbana e natura per recuperare habitat particolarmente adatti ad una vita degna di essere vissuta, e quindi gestisce una trasformazione antropica di questi comprensori in parte emarginati attraverso una salvaguardia non fine a se stessa ma propositiva nonché la razionalizzazione del territorio e delle preesistenze edilizie per un reale usufruimento sociale.

Il P.R.G.C. propone un lavoro non astratto circa il territorio, tramite una strumentazione urbanistica capace di assumere i fattori contestuali preminenti e, in aderenza ad essi, formulare una normativa flessibile ed adattabile ai vari contesti, ricca di indicazioni operative e non legata a criteri essenzialmente passivi. Il Piano prescrive una normativa d'uso e di valorizzazione ambientale riferita a grandi classificazioni generali, ma soprattutto alle trasformazioni residenziali ed al loro assetto insediativo, al recupero per nuove funzioni di uso collettivo, alle infrastrutture di supporto delle varie attività e delle residenze.

In forza di tali presupposti, ferme restando le capacità insediative delle aree consolidate, del Centro Storico, delle case sparse, oggetto di interventi che non prevedono incrementi di abitanti, la nuova insediabilità residenziale in risposta alle necessità pregresse e future, è garantita dalle possibilità edificatorie ammesse per le aree di completamento e di trasformazione urbana.

L'entità dell'insediabilità è pertanto prevista in 515 abitanti.



#### **5.10 Il progetto del P.R.G.C. per le preesistenze storico-ambientali e per la qualità ambientale.**

Il programma del P.R.G.C. riconosce ed afferma, circa la qualificazione ambientale e la salvaguardia qualitativa delle trasformazioni ammissibili delle preesistenze di valore storico-artistico-documentario, l'esigenza di superare l'errata concezione usuale della Tutela passiva dei valori preminenti operata soltanto per vincoli: in realtà la questione della qualità ambientale si pone con peso e portata equivalenti sia rispetto ai valori accertati da tutelare, sia rispetto ai valori degradati da recuperare, nonché verso gli habitat insignificanti da riqualificare o sostituire.

Il risultato delle politiche meramente vincolistiche è rappresentato quasi sempre dal rifiuto degli operatori ad intervenire in condizioni di redditività troppo aleatoria, con la persistenza di un generale degrado.

Ferma restando l'obbligatorietà di salvaguardare integralmente e risanare, sotto il controllo delle competenti autorità, gli immobili e gli ambiti sottoposti ai vincoli di leggi nazionali e regionali, il necessario superamento del concetto di tutela passiva della qualità ambientale implica per il P.R.G.C. l'indispensabilità della definizione delle metodologie per una riprogettazione ambientale da porre come condizione per l'ammissibilità delle trasformazioni insediative da esso previste.

Il Piano adotta pertanto i seguenti criteri generali:

- Negazione della tutela passiva dell'ambiente;
- Affermazione e regolamentazione della tutela propositiva tramite il supporto di adeguate trasformazioni compatibili;
- Definizione della riqualificazione delle preesistenze storico-ambientali tramite norme specifiche per diversità di interventi attenti ai caratteri materiali e formali degli ambiti oggetto delle trasformazioni insediative ammissibili.

In ogni caso il recupero del patrimonio edilizio esistente avverrà consentendo la realizzazione degli opportuni interventi, comprese le sostituzioni edilizie ove indispensabili, tutelando le caratteristiche preminenti, il tessuto connettivo, gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica e consentendo il recupero a favore della residenza e ad altre destinazioni d'uso con essa compatibili, di spazi altrimenti destinati ma compresi nei corpi principali degli edifici esistenti.

Il Piano dedica particolare attenzione sia per il Centro Storico che per i nuclei ed edifici isolati sparsi specie nelle zone collinari.

Il Centro storico ha subito purtroppo danni notevoli a causa di estesi interventi di ristrutturazione (tramite concessioni singole) che hanno eliminato molti valori formali e documentari propri dello spirito autoctono rappresentato nell'edificazione dei tempi passati; ad esempio sono sempre state eliminate le murature in pietra a vista, così come non si sono quasi mai rispettati i materiali di copertura.

Ma, soprattutto, tali interventi hanno evidenziato una notevole povertà compositiva, ignara dei valori dei contesti contermini.

Tali situazioni si riscontrano particolarmente nell'isolato compreso tra le vie Porta Grafiona e La Torre, nel nucleo adiacente a via Umberto I e via Ceretto, in estesi nuclei interni alle vie minori dipartentesi da via Vittorio Veneto.

Tali situazioni si sono potute realizzare sia per le carenze normative degli Strumenti Urbanistici Generali, sia per la povertà della cultura urbanistica di chi doveva giudicare la congruità degli interventi.

Nessun Piano è perfetto, ma anche il miglior Piano può essere vanificato dalla cattiva interpretazione ed applicazione delle sue norme, particolarmente in un campo così delicato come il risanamento e la riqualificazione ambientale.

Migliori recuperi si possono tuttavia notare nell'ambito collinare, forse favoriti dall'isolamento delle case sparse.

Il Piano pur nei suoi limiti, cerca un'organica riqualificazione ambientale generalizzata e specifica tramite trasformazioni compatibili con gli habitat esistenti, definite e regolamentate per mezzo di una struttura normativa capace di ottenere risultati di effettivo e realizzabile miglioramento globale, il tutto in forza di un razionale equilibrio tra conservazione e trasformazione.

Ma la qualità ambientale non si ottiene soltanto con validi interventi sull'esistente.

Il P.R.G.C. cerca di ottenerla anche, più in generale, tramite le prescrizioni relative ai nuovi interventi di completamento.

Essi sono normati, nelle caratteristiche costruttive, nelle altezze degli edifici, nell'entità delle superfici libere e verde privato, nella allocazione delle superfici a servizi, in una parola, negli inserimenti nei tessuti esistenti, in funzione dei contesti contermini, nel rispetto degli habitat consolidati.

Non è pensabile ignorare le tipologie abitative ormai consolidate del tessuto urbano: ad esse il Piano cerca

di adeguarsi, non tanto nelle forme e nel disegno, quanto nella struttura e nell'entità delle trasformazioni urbane.

Inoltre il P.R.G.C. presta particolare attenzione, per quanto concerne la qualità e l'uso dei materiali, sia nell'edificazione che nel recupero di cortili, strade, piazze, ambiti di valore documentario-ambientale: in tal senso il Piano non disegna formalmente parti di territorio (ciò è compito di Strumenti attuativi successivi), ma prescrive indicazioni e normative che consentiranno la realizzazione di autentico, generale recupero ambientale.

## 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI SOCIALI.

### 6.1 Opere di urbanizzazione primaria.

La maggior parte delle varie zone del Comune presentano caratteristiche di discreta omogeneità di urbanizzazioni rispetto alle varie reti tecnologiche.

Sono assai diffuse le reti sia di sottosuolo (acquedotto, fognatura e rete telefonica) che quelle di soprasuolo (sistema viario, pubblica illuminazione, verde e arredo urbano).

Fognatura: la rete fognaria pubblica serve tutto il territorio urbanizzato compresa la prima parte verso valle della zone collinari consolidate e relative case sparse. Nelle zone collinari e premortane più elevate la fognatura è sostituita da impianti di depurazione privati.

Acquedotto: la rete dell'acquedotto fa capo ad uno schema generale già attuato e copre ampiamente tutte le zone abitate soddisfacendo ogni esigenza.

Pubblica illuminazione: anche questa rete tecnologica copre la maggior parte del territorio abitato.

Sistema viario: in generale il Comune è dotato di un sistema viario sufficientemente valido. I problemi più evidenti, non risolvibili soltanto a livello urbanistico comunale, riguardano gli attraversamenti a raso (anche se al limite delle zone urbane) della linea ferroviaria Saluzzo-Cuneo e l'attraversamento faticoso del Centro Storico lungo la strada provinciale Saluzzo-Cuneo che crea notevoli problematiche nel traffico cittadino ed a livello qualitativo e ambientale della vita cittadina. Il Piano prevede comunque alcuni interventi di razionalizzazione dei tracciati stradali e qualche tratto di nuova viabilità negli ambiti di completamento e trasformazione urbana; la novità di maggiore rilievo è il tracciato della circonvallazione, prevista dalla provincia, che partendo dalla Via Villafalletto, a contatto con gli insediamenti produttivi esistenti, si dirige verso Verzuolo passando nettamente fuori dell'abitato.

In accordo con la Provincia, data la forte opposizione del Comune di Verzuolo a tale progetto, e quindi l'insicurezza della sua possibilità di realizzazione, il Comune di Costigliole, ritenendo assolutamente necessario lo spostamento del traffico veicolare pesante e di veloce percorrenza dal suo centro cittadino, al fine di migliorare la qualità della vita dei propri cittadini, inserisce nel P.R.G.C. un nuovo tracciato di circonvallazione del proprio tessuto urbano che non interferisca con il Comune di Verzuolo e che si discosta leggermente da quello della Provincia in modo tale da

salvaguardare preesistenze edilizie del Comune stesso e che rientra sulla strada per Cuneo appena superato il concentrico di Costigliole.

Essendo tale tracciato di pregnante interesse per l'Amministrazione comunale il P.R.G.C. prevede sul possibile futuro tracciato della nuova circonvallazione una fascia di inedificabilità totale.

## 6.2 Opere di urbanizzazione secondaria.

Il sistema delle funzioni socio-collettive si può suddividere in:

1. aree attrezzate preminentemente scoperte.
2. aree delegate all'insediamento dei servizi sociali istituzionali.

Nel primo gruppo vi sono: il verde pubblico residenziale, il verde sportivo, i parcheggi.

Nel secondo gruppo vi sono: il sistema scolastico e quello delle attrezzature di interesse comune.

Ai sensi della Legge n°56/77 e s.m.i. , la dotazione minima di aree per servizi di interesse urbano direttamente connesse alle residenze è fissato in 25 Mq/ab.

La distribuzione di tali aree fino ad oggi non ha seguito un criterio uniforme nei vari distretti di urbanizzazione.

La conformazione dell'abitato e la sua stessa morfologia non hanno sempre consentito di concentrare una notevole quota di aree scoperte: tuttavia va rilevato che alcuni ampi ambiti per servizi sono presenti nel Centro Storico o in sua adiacenza.

In realtà la polverizzazione casuale di piccole aree a servizi, avvenuta nelle aree consolidate più recenti, non ha consentito di conseguire un più elevato grado di opportunità creative per la generalità degli utenti e delle intenzioni fruttive.

Attualmente, dal punto di vista quantitativo i servizi pubblici esistenti possono così evidenziarsi:

1.Parcheggi	Mq 13.650	pari a	4,19 Mq/ab
2.Istruzione	Mq 12.100	pari a	3,71 Mq/ab
3.Attr. di interesse comune	Mq 28.750	pari a	8,81 Mq/ab
4.Parchi,gioco,sport,verde	Mq 52.470	pari a	16,09 Mq/ab
-----			
TOTALE	Mq 106.970		32,80 Mq/ab

I conteggi sono ovviamente effettuati sugli abitanti residenti al 2006 pari 3.261.

Come si nota, rispetto alla popolazione attuale, il dato generale dei servizi pari a Mq 32,80 è superiore alla quantità richiesta per legge.

In via del tutto teorica è anche evidente una carenza per quanto concerne le aree per l'istruzione: ma, come si noterà più avanti, le aree esistenti e le attrezzature esistenti sono più che sufficienti per le reali necessità, ed il numero delle attuali aule è superiore a quanto previsto dalle normative e dai parametri dell'edilizia scolastica.

Resta comunque il fatto che, dato il sovradimensionamento delle altre aree con diversa destinazione, sarà sempre possibile, in caso di necessità, usufruirne in parte per l'istruzione.

Ovviamente il P.R.G.C. opererà in modo da soddisfare ampiamente lo standard di legge in funzione della sommatoria tra abitanti residenti ed abitanti insediabili.

### **6.3 Il sistema scolastico.**

Il Comune di Costigliole Saluzzo è sufficientemente dotato di attrezzature scolastiche ai livelli ammissibili per l'entità residenziale del Comune, ad eccezione di edifici per asili nido, dal momento che, almeno per ora, la domanda è irrilevante.

La popolazione in età scolare fino ai 19 anni, negli ultimi quattro anni è in leggera diminuzione, passando dal 18,08% rispetto ai residenti, al 17,54%.

La popolazione nell'età scolare della scuola dell'obbligo è pressoché stabile intorno al 13,50%, che rappresenta comunque un indice piuttosto basso.

L'andamento demografico relativo all'età scolare e la proiezione futura non evidenziano perciò un incremento.

I plessi scolastici, distinti per tipologia, presentano le seguenti situazioni:

1. Asilo nido: nessuno.
2. Scuola materna: un edificio di quattro sezioni con quattro aule e un utenza di poco inferiore a quanto ammesso dal numero delle aule.
3. Scuola elementare: un edificio di due sezioni con dodici aule. Anche in questo caso il numero di aule è in grado di soddisfare l'utenza.
4. Scuola Media Inferiore: un edificio con due sezioni di undici aule. Anche in tal caso vale quanto espresso ai punti precedenti.
5. Scuola Media Superiore: nessuna, anche perché la possibile utenza è così limitata da non consentire alle competenti Autorità Provinciali di prevederne l'apertura.

La dislocazione delle sedi scolastiche esistenti è decisamente corretta anche in funzione delle percorrenze dell'utenza.

La quantità delle aree afferenti è anch'essa più che congrua pertanto non appare necessario, anche in funzione dell'incremento demografico pressoché negativo, incrementare lo standard urbanistico richiesto, privilegiando piuttosto l'incremento relativo ad altre tipologie di servizi.

### ISTRUZIONE

ASILO NIDO	SCUOLA MATERNA	SCUOLA ELEMENTARE	SCUOLA MEDIA INF.	SCUOLA MEDIA SUP.
------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

N.	SEZ	AULE	N.	SEZ	AULE	N.	SEZ	AULE	N.	SEZ	AULE	N.	SEZ	AULE
/	/	/	1	4	4	1	2	12	1	2	11	/	/	/

### POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI età

ANNO	FINO A 4 ANNI	DA 5 A 14 ANNI	DA 15 A 19 ANNI	DA 20 A 24 ANNI	DA 25 A 34 ANNI	DA 35 A 44 ANNI	DA 45 A 54 ANNI	DA 55 A 64 ANNI	OLTRE 65 ANNI	TOTALE	% ALUNNI IN età SCOLARE
2001	150	255	162	164	480	446	411	424	644	3136	18,08
2002	141	263	162	161	472	438	431	398	652	3118	18,15
2003	150	258	156	164	458	456	441	394	658	3135	17,99
2004	148	256	154	160	472	468	455	418	662	3193	17,47
2005	121	313	139	189	428	520	419	395	742	3266	17,54
2006	123	309	149	180	394	536	425	402	743	3261	17,81

#### 6.4 Il progetto del P.R.G.C. per i servizi pubblici.

La revisione dei concetti circa i servizi sociali, della loro distribuzione sul territorio e delle modalità di acquisizione degli stessi, costituisce condizione necessaria per l'impostazione progettuale del P.R.G.C. e per le politiche che l'Amministrazione comunale è impegnata a condurre per assicurare alla società urbana adeguate condizioni di benessere sociale.

Considerata l'attuale ampia dotazione di servizi sociali, in grado di coprire le necessità anche della futura insediabilità, il cogliere la potenziale significatività dei precedenti assunti, presuppone il controllo di un impegno quantitativo in fatto di aree, ma soprattutto una progettazione qualitativa circa le dotazioni sociali urbane.

Di fatto l'articolazione delle dotazioni sociali esistenti per sub-sistemi è sufficientemente vicina alle necessità contingenti: si configura pertanto un'ipotesi progettuale che integri l'attuale dotazione, assicurando la diffusione in tutto il Comune di dotazione di prima soglia (servizi di vicinato), dotazioni di seconda soglia (ambiti della centralità di borgo), dotazioni di terza soglia (aree interstiziali), dotazioni di quarta soglia (aree di concentrazione polifunzionale).

L'attuazione di questo schema è correlato, in misura anche decisiva, alle prestazioni di ricambio urbano, di completamento e/o nuovo impianto, che caratterizzano il P.R.G.C.

La dotazione di prima e seconda soglia, normate attraverso gli interventi prescritti dalle schede normative, saranno ad esubero della quantità minima di standard a servizi richiesti, con l'eventuale possibilità per il Comune, ove parte di tali aree fosse ritenuta decisamente superflua, di attuarne la monetizzazione, per l'acquisizione di altre aree di cui sorgesse la necessità in tempi futuri.

Tutti i nuovi interventi insediativi previsti prevedono la cessione gratuita delle relative aree per servizi, anche se, in generale, lo standard richiesto è già ampiamente superato.

In sintesi il P.R.G.C. evidenzia specifiche previsioni localizzative per:

- Confermare le dotazioni in atto;
- Assicurare all'uso pubblico specifiche consistenze di suolo che per posizione, caratteri, estensioni, presentino evidente idoneità;
- Garantire riserve di suolo a risposta di attese sociali prevedibili ed in funzione di inattese possibili necessità.

Criteri come quelli fin qui determinati si estenderanno per analogia anche alle dotazioni di servizi sociali al servizio delle attività economiche ed imprenditoriali.

In particolare saranno conferite alle dotazioni di cui all'art.21 primo comma, punti 2), 3) della L.U.R. n°56 e s.m.i. funzioni sia di centralità, sia per il formarsi di nuove imprese, lo svilupparsi delle esistenti e la rilocalizzazione di quelle incompatibili.

Ci si attende che previsioni di P.R.G.C. così orientate in fatto di dotazioni sociali urbane contribuiscano in misura decisiva al superamento delle politiche vincolistiche di sole espropriazioni per uso pubblico; e ciò perché la produzione delle dotazioni stesse dovrebbe costituire un effetto concertato di processi di trasformazione insediativa, nei quali la consistenza



delle componenti di potenziale redditività dovrebbe compensare gli oneri sociali imposti dalle leggi. Data l'attuale sovrabbondanza di servizi sociali, il Piano prevede soprattutto a soddisfare le necessità future, come si può notare dalla seguente tabella:

Servizi a livello comunale	ESISTENTI MQ	MQ/AB	IN PROGETTO MQ	IN TOTALE MQ	MQ/AB	RICHIESTI MQ/AB
PARCHEGGI	13.650	4,19	7.575	21.225	5,62	2,50
PARCHI, GIOCO, SPORT, VERDE	52.470	16,09	14.650	67.120	17,78	12,50
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	28.750	8,81	500	29.250	7,74	5,00
ISTRUZIONE	12.100	3,71	2.565	14.665	3,88	5,00
TOTALE	106.970	32,80	25.290	132.260	35,02	25,00

Come appare evidente il P.R.G.C. prevede uno standard per servizi nettamente superiore a quanto richiesto, con un esubero pari a Mq 37.860, per un indice di Mq 35,02 Mq/ab > di Mq 25,00 Mq/ab.

Tale esubero costituisce una riserva di aree a disposizione dell'Amministrazione per eventuali necessità future, oggi non ipotizzabili.

I calcoli delle quantità di servizi definitivi e delle loro percentuali sono stati effettuati sulla totalità degli abitanti al termine del decennio pari a 3.776 (abitanti residenti 3.261 + abitanti previsti 515 = abitanti 3.776).

## 7. STRUTTURA DEL P.R.G.C.

Gli scenari complessivi del P.R.G.C. ed in particolare le trasformazioni insediative, si attuano a determinate condizioni urbanistico-normative, nelle quali si riconosce la qualità socio-economica del Piano, e tramite le quali viene assicurata con certezza l'applicabilità e l'attuabilità del Piano stesso.

Il tema preminente dell'apparato normativo consiste nel coordinare l'attuazione delle trasformazioni ammissibili secondo le previsioni generali, in sintonia con le indicazioni cartografiche.

In tale prospettiva si evidenzia come la definizione dei principi secondo cui la progettazione dell'apparato normativo del P.R.G.C. viene condotta, assuma significato fondamentale.

Superando concetti e prassi usuali, per le quali il Piano è solamente il disegno dell'assetto fisico del territorio e le norme di attuazione un mero corredo regolamentare, alla componente normativa verrà conferito il carattere di "Codice Normativo", pur cartograficamente specificato, della trasformazione insediativa, che non sarà costretta in un coacervo di "disegni" totalmente predeterminati in forma particolareggiata: non quindi un Piano per "progetti", ma un Piano "normativo strutturale".

Per rendere facilmente attuabile il Piano, si è cercato di rendere estremamente lineare e chiaro l'apparato normativo, in modo da consentire, il più possibile univoche interpretazioni.

L'apparato normativo prevede la suddivisione dei territori urbanizzati ed urbanizzandi, nonché dei restanti habitat, in "AREE OMOGENEE" in funzione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, dell'epoca a cui risalgono i tessuti urbani ed edilizi, agli indirizzi direttori del Piano.

Per queste aree si effettuano prescrizioni di due gerarchie diverse: per la prima si specificano caratteristiche generali di destinazioni d'uso, di tipologia d'intervento, di categoria ai sensi del D.M. 02/04/1968; per la seconda si individuano, all'interno delle aree suddette, normative specifiche che, estrinsecando le tematiche progettuali del Piano, ne consentono l'attuabilità tramite parametri urbanistico-edilizi specifici e prescrizioni particolari.

Le Aree Normative sono così classificate, con le relative Tabelle Normative:

1. **AREE R1:** Aree e cellule edilizie di valore storico-artistico - Tavola Normativa n°1.
2. **AREE R2:** Aree e cellule edilizie di valore storico-ambientale - Tavola Normativa n°1.

3. **AREE R3:** Aree e cellule edilizie di valore documentario-ambientale - Tavola Normativa n°1.
4. **AREE R4:** Aree e cellule edilizie di antica formazione, prive di valore ed interesse - Tavola Normativa n°1.
5. **AREE R5:** Aree e cellule edilizie ristrutturatae o di nuovo impianto in ambiti storici - Tavola Normativa n°1.
6. **AREE R6:** Aree e cellule edilizie di antica formazione in ambiti privi di valori storici, ambientali, documentari - Tavola Normativa n°2.
7. **AREE RM:** Aree urbane consolidate residenziali-miste - Tavola Normativa n°2.
8. **AREE RMC:** Aree consolidate residenziali miste collinari - Tavola normativa n°2.
9. **AREE UC:** Aree urbane di completamento residenziale misto - Tavola Normativa n°2.
10. **AREE AM<sub>1</sub>:** Aree urbane consolidate per attività artigianali-produttive-miste - Tavola Normativa n°3.
11. **AREE AM<sub>2</sub>:** Aree urbane di completamento per attività artigianali- produttive-miste - Tavola Normativa n°3.
12. **AREE C<sub>1</sub>:** aree urbane consolidate per attività commerciali - Tavola normativa n°3.
13. **Aree C<sub>2</sub>:** Aree urbane di completamento per attività commerciali - Tavola Normativa n°3.
14. **AREE IP<sub>1</sub>:** Aree urbane consolidate per attività Industriali-produttive - Tavola Normativa n°3.
15. **AREE VPE:** Aree a verde privato con preesistenze edilizie - Tavola Normativa n°4.
16. **AREE VP:** Aree a verde privato.
17. **AREE CE:** Aree per attività della lavorazione e relativa commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli - Tavola Normativa n°4.
18. **AREE E:** Aree per attività agricole, frutticole, ortoflorivivaistiche - Tavola Normativa n°4.
19. **AREE PER SERVIZI.**
20. **AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.**

Sulla cartografia di Piano sono anche definite le aree a vincolo archeologico ex lege 42/04 e le aree a vincolo idrogeologico (Fasce fluviali e P.A.I.).

L'apparato normativo prevede inoltre un insieme di disposizioni particolari con prescrizioni specifiche per la realizzazione degli interventi nei vari ambiti, in funzione soprattutto della tutela ambientale.

Tali disposizioni prescrivono norme e parametri per ogni genere d'intervento, concernenti:

1. Modifiche dell'assetto del suolo.
2. Tutela delle alberature.
3. Vincoli al rispetto cimiteriale.
4. Vincoli di interesse artistico ed ambientale.
5. Prescrizioni e distanze relative a strade, viabilità, accessibilità.

Ed infine il P.R.G.C. prescrive Norme di Attuazione particolari e specifiche di carattere estetico-ambientale.

Tali norme precisano modalità d'uso e qualità dei materiali da applicarsi in tutte le aree ed in particolare in quelle di valore storico-ambientale.

In tali aree gli interventi previsti sono assoggettati, ai fini della conservazione e di una corretta trasformazione del patrimonio edilizio esistente, a indicazioni prescrittive relative a:

1. Facciate su spazi pubblici.
2. Sistema distributivo interno.
3. Cortili, giardini privati e fronti su spazi Interni.
4. Realizzazione autorimesse.
5. Interno dei corpi di fabbrica.

L'apparato normativo è strettamente connesso al disegno del Piano contenuto nelle Tavole di progetto, e si estrinseca nelle Norme Tecniche di Attuazione ed in tutte le Tavole Normative (quali sintesi delle N.T.A.) ad esse allegate come componenti prescrittive fondamentali.

Le Tavole di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione (oltre che la Relazione), l'Allegato A (studio Idrogeologico tramite la relazione e le allegate cartografie), l'Allegato B (Valutazione d'Impatto Ambientale tramite la relazione e la cartografia) e l'Allegato C (Indirizzi generali e criteri per l'insediamento ed il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, tramite la relazione e la cartografia allegata), evidenziano come il P.R.G.C. sia stato redatto secondo

lo spirito e la lettera della Deliberazione Programmatica, in un'ottica in grado di permettere ed agevolare l'attuazione degli interventi previsti in funzione dell'andamento demografico e dei fabbisogni correlati ai flussi migratori, alla dinamica socio-economica ed al fabbisogno sostitutivo, superando la casualità degli interventi strutturali ed infrastrutturali, nella prospettiva di una equilibrata trasformazione degli ambiti territoriali urbanizzati, all'interno degli stessi, senza ulteriore usufruimento di spazi liberi marginali ed isolati dai contesti, in funzione del recupero di migliori livelli di vita urbana.

Febbraio 2009

IL SINDACO

IL SEGR. COMUNALE

I PROGETTISTI