

# COMUNE DI MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

## PIANO REGOLATORE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

Documento integrato con le controdeduzioni alla relazione d'esame della Regione Piemonte

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 72 del 24-07-00

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. 63 del 05-10-01



Progetto  
con

Franco Mellano  
Paolo Cavaglia'  
Giorgio Sandrone

Il Sindaco  
L' Assessore all' Urbanistica  
Il Segretario comunale

Aldo Rabbia  
Paolo Gazzola  
Luigi Mazzarella

Data: Dicembre 2003

### P1.1/1a INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Pagine integrative e sostitutive all'elaborato P 1.1 del Progetto Definitivo  
a seguito delle controdeduzioni alla relazione d'esame della Regione Piemonte

## **PREMESSA**

Sulla base delle osservazioni formulate nella Relazione d'esame dalla Regione Piemonte si è provveduto ad affrontare, con maggiore approfondimento ed evidenza, alcuni temi quali: la determinazione del patrimonio edilizio esistente e la conseguente determinazione dell'indice di densità abitativa da utilizzare per il calcolo della capacità insediativa complessiva attribuita al PRGC, nonché quello relativo alla "reiterazione dei vincoli" in quei casi dove la Revisione, attribuendo la destinazione a servizi, riconferma le scelte di progetto del PRGC vigente.

L'accoglimento parziale delle richieste regionali volte al ridimensionamento delle aree di completamento e nuovo impianto ha poi richiesto di calcolare nuovamente la Capacità Insediativa della presente Revisione di PRGC.

La presente "Relazione illustrativa integrativa" raccoglie pertanto i capitoli 3.5 e 5 della Relazione Illustrativa modificati in conseguenza del lavoro di approfondimento e ricalcolo, i quali hanno valore integrativo e sostitutivo rispetto al documento P1.1 Relazione Illustrativa del Progetto Definitivo della Revisione di PRGC adottata.

### **3.5 Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa**

Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente risentono delle diverse condizioni di sviluppo urbanistico degli insediamenti e della particolare morfologia dei luoghi, che spesso ha influito in modo sostanziale sulle tipologie abitative realizzate.

Nel borgo di Piazza, il tessuto edificato presenta una struttura generalmente molto addensata, con fabbricati a 4-5 piani f.t., spesso anche in pessime condizioni manutentive. Alcune abitazioni presentano condizioni di insalubrità per essere addossate contro terra alla retrostante collina; questa particolare posizione le rende, generalmente, prive di aria e di luce, umide, affacciate su cavedi e dotate di insufficienti servizi. Si tratta del borgo di più antica formazione, il quale presenta, peraltro, le più interessanti caratteristiche storico-documentarie. Nonostante la notevole valenza monumentale e urbanistica del complesso, le condizioni di degrado rendono urgenti radicali interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente. Le costruzioni sorte successivamente al 1930 si trovano, invece, prevalentemente localizzate sul versante ovest della collina e sono disposte lungo le principali strade di comunicazione tra Breo e Piazza.

Nel borgo di Breo il tessuto edificato si presenta anch'esso addensato con fabbricati a 3-4-5 piani f.t. in cui prevale la destinazione residenziale e commerciale. Le condizioni igieniche sono talvolta precarie in relazione allo stato di conservazione e all'accentuato addensamento di fabbricati accessori all'interno degli isolati, soprattutto nella zona di Pian della Valle, in alcuni isolati della regione Toscana e in alcune aree centrali. Qui, infatti, lo stato di degrado è più accentuato, nonostante la significativa tendenza in atto a favore di interventi di ristrutturazione verso destinazioni terziarie e commerciali. Il borgo di Breo è stato peraltro interessato da un discreto intervento di rinnovamento dell'abitato nel decennio 1920-30, quando fu eseguita la variante alla Strada Statale attraverso il corso Statuto, anche se le operazioni sono state sostanzialmente limitate agli edifici prospettanti sul corso. Già l'indagine urbanistica condotta per la redazione del P.R.G. vigente evidenziò il fenomeno, sottolineando come una quota non irrilevante pari a circa il 13% del numero totale di residenze si presentasse in cattive o pessime condizioni e quindi necessitasse di interventi anche radicali per il loro recupero abitativo.

Ovviamente la più alta concentrazione del fenomeno si riscontra nelle stesse aree dove più modesto è il grado di utilizzazione del patrimonio esistente senza che per questo le stesse aree si configurino anche come luoghi di rarefazione demografica. L'intero Centro Storico e la zona agricola sono, a questo proposito, casi emblematici.

L'incidenza delle abitazioni in condizioni di inagibilità o parziale agibilità è naturalmente maggiore tra gli alloggi non occupati rispetto a quelli occupati, confermando così come il patrimonio edilizio inutilizzato presente nel Centro Storico o nella zona agricola debba ritenersi abbandonato.

Oggi il fenomeno assume, comunque, una incoraggiante tendenza regressiva soprattutto per la sempre più accentuata trasformazione di Breo in un centro commerciale naturale e per l'insediamento del Politecnico che ha certamente portato ad un maggior utilizzo di abitazioni anche da parte di fasce di popolazione non residente.

Il borgo di Carassone, presenta invece, rispetto ai Borghi precedenti, un tessuto edificato architettonicamente più povero con edifici a 2-3 piani f.t. La minor altezza degli edifici, unitamente ad un addensamento meno esasperato, determinano condizioni igieniche e di ventilazione notevolmente più favorevoli rispetto a quelle riscontrate negli altri nuclei di antica formazione. Il patrimonio edilizio esistente manifesta condizioni di maggior degrado al Rinchiuso, la cui consistenza insediativa è paragonabile a quella rilevata per Pian della Valle.

L'Altipiano rappresenta il rione di Mondovì di più recente edificazione. Le costruzioni originarie, sorte fino all'immediato dopoguerra, erano del tipo a villino isolato, generalmente a 2-3 piani f.t., spesso immerse nel verde. Negli anni Cinquanta, come avveniva in tutto il Paese, anche a Mondovì si registra la prima comparsa di abitazioni multipiano in condominio, realizzate secondo schemi tipologici ripetitivi e standardizzati: spesse volte non più architettura ma semplice edilizia, anche di forte impatto visivo.

La tendenza fu di fatto incoraggiata oltre che da un accresciuta domanda di abitazioni, anche dall'esodo di parte della popolazione residente dai Borghi di Breo e Piazza. Si moltiplicarono così edifici in linea, a 4-5 piani f.t., lungo alcuni corsi principali a conferma di come l'iniziativa imprenditoriale preferisse indirizzare, in quegli anni, la propria azione sulla base di scelte progettuali caratterizzate da un elevato sfruttamento del suolo edificabile.

Dai dati dell'ultimo Censimento Generale della popolazione (1991), si può rilevare come le abitazioni presenti siano 10.243, di cui l'86,1% occupate. La loro superficie media è di 93,5 mq, mentre il numero di metri quadri per ogni occupante è pari a 38. Il totale delle stanze delle abitazioni occupate risulta invece essere 37.383.

Questi indicatori evidenziano chiaramente la consistenza del patrimonio residenziale del Comune ed il suo grado di utilizzo nei suoi valori medi, sottolineando la propensione caratteristica dei residenti monregalesi nell'abitare in alloggi e/o unità immobiliari di notevole dimensione.

Per altro verso si osserva come il patrimonio residenziale di Mondovì, pur essendo diversamente distribuito su tutto il territorio comunale, sia localizzato per circa il 75% nel Concentrico, mentre il restante 25% si trova in nuclei frazionali e nella zona agricola. Sommando alla residenza anche gli alloggi aventi destinazione terziaria il patrimonio edificato presente nel Comune supera le 10.500 abitazioni a cui corrispondono complessivamente circa 40.000 stanze.

Ancorchè i dati rilevati dall'ISTAT risultino significativi non sono però sufficienti ad esprimere le effettive differenze sulle condizioni abitative riscontrabili sul territorio comunale.

In effetti i valori medi precedentemente richiamati risultano fortemente devianti dai valori ordinariamente riscontrabili negli abitati costituiti in prevalenza da edifici recenti isolati mono o bifamiliari, per il forte "peso" attribuibile ai centri storici ed alle edificazioni in palazzi a cortina caratteristici di alcune località di Mondovì.

Lo studio dell'edificato ha evidenziato quanto segue:

- nei centri storici e nei palazzi a cortina si concentra il maggior numero di alloggi con una superficie inferiore a quella media indicata dall'ISTAT.
- Si osserva un significativo abbandono della destinazione residenziale nei centri storici (in particolare per Breo e Piazza) dovuta alla concomitanza di un processo di terziarizzazione innescato dall'insediamento dell'università a Mondovì, ma anche dalla ricerca, da parte degli abitanti, di una residenza che privilegi altri aspetti dell'abitare quali la disponibilità del giardino e parcheggio privato, l'illuminazione naturale, la privacy, non disponibili in centro se non in limitatissimi casi. Tale fenomeno risulta ad oggi ancora attivo visto che Breo ha perso circa 100 abitanti nell'arco dell'ultimo anno.
- Il privilegiare gli aspetti abitativi prima richiamati ha portato ad un minore gradimento dell'edilizia pluripiano e del vivere in condominio in genere;
- Per i motivi richiamati c'è una forte richiesta di recupero dell'edilizia rurale tradizionale o dell'abitazione isolata. Si stima quindi che la prossima rilevazione ISTAT possa portare ad un innalzamento dei valori medi abitativi indicati nel 1991.

Sulla base degli aspetti richiamati e verificata la volontà dell'Amministrazione di proporre un Piano Regolatore in linea con le attese dei propri abitanti, si sono volute verificare le densità edilizie e, di conseguenza, le condizioni abitative che ad oggi caratterizzano tali parti di territorio urbano, classificate dal nuovo PRGC come zone BR.III, BR.IV e BR.V.

Tenuto conto delle informazioni acquisite, sulla base di un criterio di confronto si è stabilito analiticamente in 64 mq/abitante<sup>1)</sup> l'indice abitativo medio caratteristico del modello abitativo di queste zone. Come si può notare esso si pone a un livello quasi doppio di quello medio, ma ordinario per una gran parte del territorio edificato comunale.

Una così grande differenza tra valori riscontrabili in differenti parti del territorio non consentirà di applicare all'intero territorio un unico indice volumetrico abitativo, ma di stabilire opportuni criteri di valutazione in rapporto alla zona urbanistica interessata.

---

1) Si è operato su un campione di aree edificate opportunamente scelto in località Merlo, classificate dalla Revisione come BR.III e BR.IV, secondo il criterio qui brevemente illustrato:

In primo luogo si è provveduto a determinare l'indice fondiario medio esistente caratteristico delle due zone urbanistiche:

BR.III :  $2.331 \text{ mq (Sc)} \times 2,2 \text{ (pft)} = 5.128 \text{ mq (S.U.L.)}$ ;  $Sf = 28.416 \text{ mq}$ ;  $If = S.U.L./Sf = 0,2 \text{ mq/mq}$

BR.IV :  $3.934 \text{ mq (Sc)} \times 2,0 \text{ (pft)} = 7.868 \text{ mq (S.U.L.)}$ ;  $Sf = 18.106 \text{ mq}$ ;  $If = S.U.L./Sf = 0,43 \text{ mq/mq}$

Sulla base dell'indice fondiario medio si è determinato il patrimonio edificato esistente nelle due zone in località Merlo:

BR.III :  $S.U.L. = 70.000 \text{ mq (Sf)} \times 0,2 \text{ mq/mq (If)} = 14.000 \text{ mq (S.U.L.)}$

BR.IV/e:  $S.U.L. = 26.863 \text{ mq (Sf)} \times 0,43 \text{ mq/mq (If)} = 11.551 \text{ mq (S.U.L.)}$ .

Sulla base del patrimonio edificato complessivo ( $S.U.L. = 25.551 \text{ mq}$ ), e stimati in circa 320 ab i residenti della frazione nelle zone BR.III e BR.IV/e (sui 404 ab complessivi) si è desunta una densità abitativa media di:  $25.551 \text{ mq} / 320 \text{ ab.} = 80 \text{ mq/ab.}$

Depurando da tale valore l'incidenza delle strutture pertinenziali si è assunto come valore effettivo quello di **64 mq/ab.**

L'estensione del territorio comunale, la sua particolare configurazione morfologica, ma anche la frantumazione delle grandi proprietà avvenuta nei secoli passati, sono i fattori che hanno influito in modo preponderante nella formazione e localizzazione dei nuclei frazionali.

Nella maggior parte dei casi, anche se si è consolidato un toponimo storico, si tratta di insediamenti costituiti da case sparse di origine rurale, ubicate sulla direttrice degli scambi con il capoluogo o, in alternativa, lungo i percorsi che collegavano le antiche parrocchie.

La tipologia edilizia più diffusa consiste in fabbricati a 2 piani f.t., esposti a mezzogiorno, con la stalla e il soprastante fienile a lato dell'abitazione. Di fronte o a fianco del corpo rurale si trova sovente una tettoia per il ricovero degli attrezzi e delle macchine agricole. La presenza di portici voltati è limitata al piano terreno, mentre il primo piano è quasi sempre caratterizzato da ballatoi in legno correnti lungo tutto il fronte principale del fabbricato. Questi ballatoi, oggi sostituiti da altri in cemento armato, traevano origine dalla necessità di disporvi i filari continui e compatti di granoturco secondo le pratiche agricole tradizionali introdotte nelle zone dove questa coltura viene praticata.

Gli agglomerati rurali sono collegati generalmente ad una strada comunale che conduce alla chiesa parrocchiale, baricentrica rispetto al territorio di sua originaria giurisdizione.

In particolare per le frazioni di Merlo, Breolungi, Rifreddo, San Quintino, Pascomonti, Pogliola, non si rileva un nucleo di antica formazione chiaramente definito, mentre per altri insediamenti questo risulta riconoscibile in quanto l'edificio si presenta maggiormente addensato lungo alcune direttrici di collegamento. A Sant'Anna Avagnina vi sono due nuclei originari situati ai lati della vecchia strada provinciale per Cuneo; a San Biagio il nucleo principale sorge a sud-ovest della strada Mondovì-Morozzo; Gratteria si è formata alla confluenza della strada di collegamento che conduce alla S.S. n. 28 con la strada comunale Mondovì-Magliano Alpi, così come S. Giovanni dei Govoni è sorto a lato della stessa comunale. Vall'Ellero, infine, risulta costituito solo da poche case ubicate in fondovalle, le cui comunicazioni con il resto del territorio sono state quasi sempre difficili.

A seguito dell'osservazione della C.T.U. allegata alla "Relazione d'esame" si è provveduto a confrontare i risultati ottenuti con il criterio analitico utilizzato nella fase di redazione di Progetto (preliminare e definitivo) con i dati ufficiali aggiornati ad oggi. In particolare sono state confrontate ed elaborate alcune fonti tra le quali:

- le analisi effettuate hanno voluto sondare le informazioni contenute presso gli archivi dell'Ufficio Territoriale delle Entrate (Uffici Catastali), confrontando il numero di unità immobiliari a destinazione residenziale ufficialmente accatastate al 1/12/2002;
- le analisi degli interventi edilizi (nuovi o sul patrimonio edificato esistente) che rilevano un costante incremento della superficie media per ogni unità abitativa; in particolare una tendenza a preferire residenze poste in edifici uni-bifamiliari, in genere dotati di consistenti superfici accessorie (piccoli depositi, ecc.) che in applicazione delle definizioni regolamentari vigenti costituiscono S.U.L. ;
- i dati disponibili presso l'ufficio anagrafico del Comune di Mondovì, suddividendoli per ambiti omogenei riferibili alle differenti zone urbanistiche debitamente omogeneizzate (ambiti consolidati prevalentemente residenziali, centri storici, ambiti

- a prevalente destinazione produttiva o terziaria, nuclei frazionali, territorio a matrice prevalentemente agricola);
- elaborazione dei dati sulla valutazione del patrimonio edificato esistente proveniente dagli archivi comunali per la tassazione sulla raccolta rifiuti (rif. Allegato B “Elaborazione dei dati sulle abitazioni occupate da non residenti)
- elaborazioni dei dati provvisori del censimento 2001, anch’essi suddivisi per ambiti omogenei secondo i criteri sopra citati.

In particolare, dalla disponibilità delle prime elaborazioni ISTAT riguardante il censimento anno 2001, debitamente integrate dai dati resi dalle altre fonti citate, è possibile effettuare alcune considerazioni di carattere generale:

- 1) a sostanziale parità di popolazione residente si evidenzia un incremento del numero delle unità immobiliari a titolo residenziale e delle concessioni edilizie finalizzate alle trasformazioni residenziali. Tale incremento nel periodo 2001 –1991 è valutabile in circa 8,75% ( $11.700 - 10.243 = 457$  U.I.);
- 2) la valutazione effettuata al precedente punto 1) risulta coerente e giustificabile anche dai dati relativi al numero di nuclei familiari residenti che evidenzia una tendenza alla crescita valutabile, nel periodo analizzato, in circa il 2,5% ( $9.175 - 8.999 = 176$  famiglie). L’analisi dei dati pone in risalto, parallelamente all’aumento dei nuclei familiari, la riduzione del valor medio del numero di componenti, che si è ridotto da 2,46 unità/famiglie a 2,38 unità/famiglie;
- 3) L’elaborazione delle informazioni acquisite dalle varie fonti “ufficiali”, sintetizzata nelle tabelle allegate (Allegato C1 ed Allegato C2 “elaborazione dei dati ISTAT ed anagrafici a supporto del calcolo analitico della densità abitativa”) ha permesso di confermare nella sostanza la valutazione sulla densità abitativa effettuata in fase di redazione preliminare del PRGC, sulla base delle informazioni derivate dalle indagini preliminari come graficamente sintetizzate nei seguenti elaborati di Piano:
  - AT.1/1-11:Atlante delle destinazioni d’uso: Territorio – scala 1:5.000;
  - AT.2/1-7:Atlante delle destinazioni d’uso: Concentrico – scala 1:2.000;
  - AT.2/8-16: Atlante delle destinazioni d’uso: Frazioni – scala 1:2.000.
  - (Gratteria, Riffredo, S. Quintino, Breolungi, S. Giovanni, Pascomonti, S. Biagio, Pogliola, Merlo);
  - AT.3/1-7:Atlante delle destinazioni d’uso: Centri storici (zone I.U.A.) – scala 1:500.
  - (Via Ripe, Breo, Rinchiuso, Borgato, Carassone, Piazza);

Infatti, se alla data di predisposizione delle indagini di Piano le stesse fornivano una valutazione di densità abitativa pari a 45 mq/ab per le zone consolidate centrali e 64 mq/ab per la restante parte del territorio, confrontabile con i parametri di densità abitativa forniti dal censimento ISTAT del 1991 (38 mq/abitante), il dato aggiornato e ricalcolato utilizzando le informazioni ufficiali oggi disponibili (rif. punti precedenti) evidenzia l’aumento del valore della densità abitativa.

In prima analisi il parametro (valore ancora provvisorio) calcolato dal censimento ISTAT del 2001 pari a 44.5 mq/abitante è prossimo a quello calcolato dal Piano due anni prima; tale constatazione avvalora peraltro le ipotesi di sviluppo insediativo analizzate in sede di redazione del PRGC, confermandone sostanzialmente i tassi di

crescita ed il dimensionamento del Piano, sia in termini di capacità insediativa sia in termini previsionali di corretta dotazione di standard.

Più in dettaglio la valutazione della densità media abitativa valutata sull'intero comune mediante l'elaborazione dei dati ISTAT, aggiornati e suddivisi per sezione censuaria e quindi per ambiti omogenei, ponderata in base al "peso" abitativo di ciascun ambito, ha fornito valori variabili da 61,76 mq/ab a 52,84 mq/ab, a seconda dell'adozione dei parametri aggiornati, ma ancora provvisori del 2001, piuttosto che di quelli ufficiali del 1991.

Risulta quindi che anche alla luce delle valutazioni attualizzate sui dati recenti il parametri di consumo abitativo individuato dal Piano in 45 mq/ab rappresenta la condizione abitativa media esistente ed è peraltro corretto, ed ancora cautelativo rispetto al dimensionamento degli standard, il suo utilizzo per la valutazione della capacità edificatoria complessiva teorica prevista dal PRGC.

L'elaborazione dei dati ISTAT relativamente agli ambiti esterni ai nuclei consolidati centrali, (61,17 mq/ab) porta ancora ad una sostanziale conferma del parametro valutato dal PRGC in 64 mq/ab come standard abitativo caratteristico delle abitazioni recenti o ristrutturate (BR.III e BR.IV).

Tuttavia, tenuto conto che in tal caso i dati ISTAT 2001, che considerano la globalità dell'edificato, sono inferiori ai dati di Piano e che le nuove edificazioni o le ristrutturazioni recenti potrebbero allinearsi al valore medio del consumo abitativo piuttosto che ad una densità inferiore, si ritiene cautelativamente opportuno applicare il parametro di 45 mq/ab anche alle aree BR.III e BR.IV.

Si rileva inoltre che a seguito del parziale accoglimento dei rilievi formulati in sede di esame dalla Regione Piemonte i nuovi dati relativi all'incremento di capacità insediativa sono stati ricalcolati assumendo il nuovo parametro.



## **5 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Sono stati assunti come punti qualificanti di riferimento per il dimensionamento del Piano Regolatore Generale i seguenti elementi:

- la dinamica demografica e la consistenza edilizia consolidatasi nel tempo;
- le indagini sul patrimonio edilizio esistente e le conseguenti valutazioni sugli indici volumetrici abitativi rilevati;
- i criteri di dimensionamento adottati dal Piano Regolatore Generale Vigente;
- i criteri di dimensionamento suggeriti dalla L.R. 56/77;
- le previsioni future di sviluppo.

Di seguito vengono analizzate le differenti situazioni che hanno condotto allo stato di fatto attuale e si esplicitano le principali ipotesi sulle quali si fonda il dimensionamento complessivo del presente Piano.

### **5.1 La capacità insediativa aggiuntiva prevista dal Piano**

La capacità insediativa residenziale teorica della Revisione al P.R.G. viene determinata nella sua globalità valutando in generale le potenzialità attribuibili alla parte già edificata (e quindi sostanzialmente consolidata), alla parte parzialmente edificata (e quindi subordinata ad un completamento edilizio), nonché a quella libera da edificazione e che pertanto può essere oggetto di nuovi interventi edilizi.

Da quanto emerso dalle indagini si è pertanto scelto di procedere alla valutazione della capacità insediativa residenziale procedendo con il criterio analitico ammesso dall'art. 20 della L.R. 56/77. Criterio che ha portato ad utilizzare indici differenti sia da quelli sintetici proposti dalla legge regionale, sia dall'indice abitativo desumibile dalla Tab 5.17 dell'ISTAT.

Sulla base di criteri di valutazione del patrimonio edificato esistente, sviluppati tenendo conto sia degli aspetti morfologici degli edifici che del loro utilizzo e/o stato di conservazione, si sono così stimate le varie potenzialità edificatorie. A tale riguardo si rimanda a quanto trattato nel precedente Cap. 3.10 – Il settore economico, nel quale sono stati descritti i criteri di valutazione delle condizioni abitative dell'abitato esistente, con particolare riferimento agli indici volumetrici abitativi.

Tenuto conto delle risultanze ottenute si è ritenuto di operare secondo il seguente criterio di uniformare l'utilizzo del parametro medio caratteristico per il Comune di Mondovì e pari a 45 mq/ab (cfr. cap. 3.5):

zone residenziali consolidate:

zone residenziali e di completamento e ristrutturazione urbanistica:

La zonizzazione urbanistica alla base del progetto della presente Revisione del PRGC vigente, in quanto basata sull'aspetto morfologico del nucleo urbano e sulle funzioni in esso prevalenti, forma un rapporto biunivoco tra parti di territorio con specifiche caratteristiche e la classificazione delle zone urbanistiche. In questo modo risulta possibile valutare la capacità edificatoria dell'intero comune analizzando separatamente quella di ogni zona urbanistica, in base alle opportunità concesse dalle norme di P.R.G.C.

- zone I.U.A.: sono così contraddistinte le parti storiche dell'abitato di Mondovì. In tale zona il patrimonio edificato esistente risulta particolarmente addensato, non esistono, di norma, possibilità di nuovi insediamenti. Ad oggi i fabbricati ricompresi in tale zona presentano una percentuale di inutilizzo variabile da un IUA all'altro, dove risultano riscontrabili diffuse aree di degrado. Dopo gli anni 70 e primi '80, segnati da un costante abbandono dei residenti, si è sviluppato un effetto di terziarizzazione, indotto anche dalla localizzazione della sede universitaria di Breo, che ha occupato gli spazi lasciati dalla residenza. Sulla base di tali constatazioni si è provveduto alla seguente valutazione:
  - La volumetria esistente è in buona percentuale occupata dalle attività terziarie (commercio e ristorazione ai piani terreni, uffici nei piani più bassi), mentre la residenza si concentra ai piani superiori, maggiormente illuminati e soleggiati;
  - nelle IUA più periferiche esistono edifici e manufatti accessori o marginali preordinati alla demolizione e ricostruzione sotto forma di ampliamento di altri edifici principali. Tale volumetria potenzialmente causa di incrementi di capacità insediativa, ovvero di vani utili aggiuntivi, di fatto porta a bilanciare la perdita di vani utili dovuta al recupero funzionale dei fabbricati esistenti<sup>1)</sup>;
  - le aree con elevato livello di degrado e scarsamente utilizzate o completamente inutilizzate sono dal PRGC tutte subordinate a interventi unitari, pubblici o privati. E' in queste aree, indicate dal PRGC, che si concentra verosimilmente l'incremento di capacità insediativa delle IUA, sia per il recupero funzionale dei volumi ora inutilizzati, sia per gli incrementi di capacità edificatoria concessi dalla normativa di Piano (e precisati nelle "Schede d'Area").

Pertanto si assume quale incremento di carico antropico della zona IUA quella derivante dall'attuazione dei 16 PdR residenziali di iniziativa pubblica o privata con destinazione residenziale o terziaria commerciale. Sulla base dei dati contenuti nelle rispettive "schede d'area" le trasformazioni urbanistiche programmate comportano l'attribuzione delle seguenti quantità:

---

<sup>1)</sup> Si richiama lo studio statistico sulle concessioni edilizie riguardanti il recupero di fabbricati antichi condotta dalla Collegio Costruttori di Torino in concomitanza alla stesura del PRGC di Torino. Il documento mette in luce come la necessità di realizzare nuovi frazionamenti interni, mirati al disimpegno delle unità immobiliari e spesso legati alla necessità di nuovi collegamenti verticali, comporta una riduzione di vani utili pari al 20 – 25 %.

- **abitanti (CIRT): 802**
- S.U.L. terziario/commerciale: **9.289 mq**
- Sup. a servizi: **29.412 mq**
- mq/ab 45 riferito alla sola S.U.L. residenziale

Viene considerato a parte l'intervento del PdR/17 relativo alla trasformazione degli edifici esistenti in sede universataria ove sono presenti 19.796 mq di S.U.L. da destinare ad attività didattiche e connesse, con 8.236 mq di aree per servizi puntualmente indicate.

- zone BR.I e BR.I/r: sono zone caratterizzate da edifici multipiano a cortina; essi definiscono ambiti consolidati del territorio e pertanto considerati a capacità insediativa esaurita. In esse ricadono le prime espansioni di Mondovì su Altipiano in attuazione del Piano "Rigotti" (zone BR.I/r). Per tali zone, di estensione complessiva pari a 533.656 mq, vengono confermate le S.U.L. esistenti; i possibili e limitati interventi ammessi dalle normative (come ad esempio l'utilizzo del sottotetto) debbono considerarsi ininfluenti sotto l'aspetto dell'incremento della capacità insediativa tenuto conto dell'impossibilità di realizzare nuove unità immobiliari. La capacità insediativa è quindi considerata equivalente agli abitanti residenti;
- zone BR.II e BR.II/p: sono aree che riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (BR.II/p) o privata (BR.II). Nella zona BR.II/p sono state raggruppate tutti gli interventi dovuti al Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) Per queste zone, di estensione complessiva pari a 249.812 mq, vengono confermate le S.U.L. esistenti e il P.R.G. non riconosce più la necessità di interventi edilizi. Anche in questo caso quali aree consolidate del tessuto edificato, la capacità insediativa è considerata equivalente agli abitanti residenti;
- zone BR.III e BR.III/c: sono considerate aree urbanisticamente consolidate; il loro insieme costituisce gran parte della più recente espansione residenziale del Comune; nei nuclei frazionali esse tendono ad essere prevalenti rispetto ad altri tipi di edificazione. In queste zone la normativa di PRGC modula diversamente gli interventi ammessi, consentendo un incremento funzionale "una tantum" della S.U.L. esistente agli edifici posti nelle aree BR.III poste all'interno del perimetro dell'area urbana (BR.III/e), quale continuità con le norme del PRGC esistenti ed al fine di consentire una maggiore flessibilità funzionale dei manufatti già esistenti, mentre esclude tale possibilità per quelle poste al suo esterno. Nel caso delle aree contraddistinte con la sigla BR.III/c, ferme restando le limitazioni previste per le BR.III semplici, gli ampliamenti ammissibili dalle NTA sono subordinati alla cessione gratuita di viabilità o servizi previsti dal PRGC. In entrambe i casi è altamente probabile che gli incrementi di S.U.L. comportino un incremento di carico antropico, prevalentemente attribuibile alla formazione di nuove unità immobiliari. Si è quindi provveduto ad una valutazione del potenziale carico antropico attribuibile ad ognuna delle due classi di BR.III, limitatamente alle aree poste all'interno del perimetro dell'area urbana.

Zona BR.III/e

Questa classe raggruppa aree con una densità fondiaria media valutabile in circa 0,5 mq/mq. Il patrimonio edilizio esistente è quindi valutabile in  $Sf \times If =$

$920.361 \times 0,5 = 460.180$  mq (S.U.L.). L'incremento edilizio ammesso dalle NTA (+ max 20% S.U.L. esistente) comporta un potenziale incremento di + 92.036 mq di S.U.L.. Della quantità teorica appena determinata si ritiene che solo il 60% possa essere effettivamente realizzato e produrre CIRT. Di conseguenza il contributo alla capacità insediativa riferito alla classe BR.III è pari a:

ab. aggiuntivi =  $(92.036 \text{ mq} \times 0,6)/45 \text{ mq/ab} = \mathbf{1.227 \text{ abitanti.}}$

Zona BR.III/c

Questa classe raggruppa aree con una densità fondiaria media leggermente più basso di BR.III e stimabile in circa 0,4 mq/mq. Il patrimonio edilizio esistente è quindi valutabile in  $Sf \times If = 33.385 \times 0,4 = 13.354$  mq (S.U.L.). L'incremento edilizio massimo ammesso dalle NTA in presenza di concessione convenzionata finalizzata alla dismissione e/o realizzazione di opere pubbliche può raggiungere il + max 35% della S.U.L. esistente, comportando un potenziale incremento di + 4.673 mq di S.U.L.. Per la minor densità iniziale e per la maggiore entità dell'incremento si ritiene che almeno il 75% di tale incremento possa dare origine ad un incremento di capacità insediativa. Di conseguenza il contributo alla capacità insediativa riferito alla classe BR.III/c è pari a:

ab. aggiuntivi =  $(4.673 \text{ mq} \times 0,75)/45 \text{ mq/ab} = \mathbf{77 \text{ abitanti.}}$

- zone BR.IV/e, BR.IV/t e BR.IV/v: sono aree di parte del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di edifici caratterizzati da un impianto di tipologia rurale che il Piano ritiene trasformabili verso la residenza o che già sono state trasformate. Su queste aree, di superficie fondiaria pari a 1.511.173 mq., il P.R.G. intende conservare e tutelare tali caratteri incentivando tuttavia il recupero degli edifici o di loro parti per funzioni essenzialmente residenziali. Le aree BR.IV/e identificano le aree comprese all'interno del perimetro urbano alle quali il PRGC attribuisce una maggiore probabilità di trasformazione, le aree BR.IV/t e BR.IV/v contraddistinguono quelle poste in ambito preminentemente agricolo, ma le ultime si pongono in conflitto con il potenziamento di alcune viabilità comunali. Nelle prime due sottoclassi, ed in particolare per le BR.IV/e e BR.IV/t, è consentito, quale ordinaria modalità di intervento, un ampliamento del 10% della S.U.L. esistente, con l'esclusivo fine dell'adeguamento igienico-sanitario degli edifici. In questi casi è possibile che gli incrementi di S.U.L. comportino un aumento del carico antropico, prevalentemente attribuibile alla formazione di nuove unità immobiliari. Si è quindi provveduto ad una valutazione dell'incremento attribuibile alle tre classi di BR.IV.

Le zone BR.IV/e, BR.IV/t raggruppano aree con una densità fondiaria media valutabile in circa 0,4 mq/mq. Il patrimonio edilizio esistente è quindi valutabile per le BR.IV/e in  $Sf \times If = 317.221 \times 0,4 = 126.888$  mq (S.U.L.); l'incremento edilizio ammesso dalle NTA (+ max 10% S.U.L. esistente) comporta un potenziale incremento di + 12.690 mq di S.U.L.. Differentemente il patrimonio edilizio esistente per le BR.IV/t è valutabile in  $Sf \times If = 1.120.605 \times 0,4 = 448.242$  mq (S.U.L.); l'incremento edilizio ammesso dalle NTA (+ max 10% S.U.L. esistente) comporta un potenziale incremento di + 44.824 mq di S.U.L..

In diretta relazione alle limitazioni imposte dalla normativa per la formazione di più unità abitative nelle aree BR.IV/t, si può assumere cautelativamente che solo l'incremento di SUL attribuibile alle BR.IV/e possa integralmente produrre

capacità insediativa, mentre per quanto attiene l'incremento di Sul dovuto alle aree BR.IV/t si possa assumere una quota di circa 1/3 (al proposito si ricorda la limitazione al numero massimo di due unità abitative per fabbricato). In conseguenza di quanto premesso l'incremento abitativo stimato per le aree BR.IV risulta essere il seguente:

BR.IV/e: ab. aggiuntivi =  $12.690 \text{ mq} / 45 = 282$  abitanti.

BR.IV/t: ab. aggiuntivi =  $(44.824 \text{ mq} * 1/3) / 45 = 332$  abitanti,

per un contributo complessivo di **+ 614 abitanti**.

- zone BR.V: riguardano parti di territorio urbano caratterizzato da una morfologia collinare e da un'edificazione a bassissima densità, dovuta alla costruzione di "ville" o al recupero di "case isolate" preesistenti, inserite in un paesaggio di pregio naturalistico ed ambientale. Per tali zone, di estensione complessiva pari a 1.470.093 mq, il P.R.G. intende conservare l'aspetto morfologico e ambientale esistente, sia dell'ambiente costruito che degli spazi verdi oltrechè la capacità insediativa in atto, pur consentendo ampliamenti minimi, nel limite del 10% della S.U.L. esistente. Tenuto conto dei manufatti esistenti e dei vincoli imposti dalla normativa di PRGC, si ritiene che gli interventi non comportino incrementi di capacità insediativa.
- zone CR.I e CR.I/c: sono aree parzialmente edificate in quanto caratterizzate da un'edilizia residenziale diffusa di recente edificazione, costituita da edilizia isolata alternata a lotti liberi. Il P.R.G. consente piccoli ampliamenti degli immobili esistenti e completamenti delle aree libere, o liberabili previa demolizione dell'esistente, al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia dei fabbricati; tali interventi si attuano mediante concessioni edilizie (CR.I) o concessioni convenzionate (CR.I/c). Quali aree parzialmente edificate si assume come base dell'incremento di carico antropico la differenza tra la S.U.L. ammissibile e l'edificato esistente. Più in particolare:
  - Zona CR.I
  - Sulla base di una S.U.L. già realizzata di 14.616 mq risultano ancora edificabili 37.267 mq di S.U.L.. Presupponendo che la totalità di queste nuove superfici comportino un incremento di capacità insediativa, si determina:  
ab. aggiuntivi =  $37.267 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{829 \text{ abitanti}}$
  - 
  - Zona CR.I/c
  - Sulla base di una S.U.L. già realizzata di 3.256 mq risultano ancora edificabili 6.925 mq di S.U.L.. Presupponendo che la totalità di queste nuove superfici comportino un incremento di capacità insediativa, si determina:  
ab. aggiuntivi =  $6.925 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{153 \text{ abitanti}}$ .
- zone CR.II e CR.II/c: sono aree che riguardano parti di territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi ricompresi nei centri abitati, non ancora edificati di più ampi ambiti consolidati. Gli interventi sono considerati di completamento urbanistico per l'integrazione che essi comportano con le strutture già esistenti.. Per le aree CR.II/c l'intervento è obbligatoriamente subordinato alla stipula di una concessione convenzionata al fine di predisporre opere di urbanizzazione e/o di viabilità già indicate dal PRGC. In questo caso si

assume come incremento di carico antropico l'intera capacità insediativa potenzialmente realizzabile. Più in particolare:

**Zona CR.II**

Sulla base di una S.U.L. edificabile di 13.081 mq, si determina il seguente incremento di capacità insediativa:

ab. aggiuntivi =  $13.081 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{289 \text{ abitanti.}}$

**Zona CR.II/c**

Sulla base di una S.U.L. edificabile di 20.940 mq, si determina il seguente incremento di capacità insediativa:

ab. aggiuntivi =  $20.940 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{451 \text{ abitanti.}}$

- zone CR.III: sono aree che riguardano parti di territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata. Costituiscono le aree di nuovo impianto previste dal P.R.G.C., con le quali il PRGC intende costruire un disegno urbanistico dell'espansione urbana finalizzata alla risoluzioni di temi quali: la viabilità, la riconformazione dei territori urbani, il reperimento di aree per servizi. Per le CR.III sono stati individuati diversi indici di edificazione per meglio cogliere le caratteristiche delle zone in cui sono inseriti. Le trasformazioni urbanistiche prospettate dal P.R.G.C. riguardano una superficie territoriale di 814.803 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - **abitanti (CIRT): 2.216**
  - S.U.L. terziario commerciale: **24.208 mq**
  - Superficie a servizi: **292.261 mq**
  - mq/ab 45 riferito alla sola S.U.L. residenziale
- zone EE, Ep: sono le parti di territorio che il PRGC ha classificato a destinazione agricola. In tali parti di territorio si può stimare che per esigenze direttamente connesse alla conduzione delle attività agricole o l'insediamento di nuove attività agrituristiche, si realizzi un incremento complessivo di **200 abitanti**;
- zone TR: riguardano parti del territorio da trasformare verso una destinazione prevalentemente residenziale, ovvero per una quota non inferiore al 60% della S.U.L. realizzabile. Le trasformazioni urbanistiche prospettate dal P.R.G.C. riguardano una superficie territoriale di 98.468 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - **-abitanti (CIRT): 484**
  - -S.U.L. terziario commerciale: **6.949 mq**
  - -Superficie a servizi: **17.675 mq**
  - -mq/ab 45 riferito alla sola S.U.L. residenziale
- zone TT: riguardano parti del territorio nelle quali il PRGC prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica per destinazioni prevalentemente terziarie e commerciali, pur non escludendo quote di residenza, comunque non superiori al 25% della S.U.L. realizzabile. Le trasformazioni urbanistiche prospettate dal P.R.G.C. riguardano una superficie territoriale di 91.660 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - **-abitanti (CIRT): 283**
  - -S.U.L. terziario commerciale: **22.286 mq**

- -Superficie a servizi: **29.905 mq**
- -mq/ab 45 riferito alla sola S.U.L. residenziale

Trascurando l'eventuale contributo di capacità insediativa residenziale dovuto alle zone proprie delle attività economiche (zone BC, BI, BM, CC, TP, DM e DI), **l'incremento di capacità insediativa residenziale teorica (+ CIRT)** relativo alla Variante di Revisione del P.R.G.C. di Mondovì risulta dal seguente prospetto:

• zona IUA	802 abitanti
• zone BR.III, BR.III/c	1.304 abitanti
• zone BR.IV/e, BR.IV/t	614 abitanti
• zone CR.I e CR.I/c	982 abitanti
• zone CR.II e CR.II/c	740 abitanti
• zone CR.III	2.216 abitanti
• zone EE, EP	200 abitanti
• zone TR	484 abitanti
• zone TT	283 abitanti

per un totale di **7.625 abitanti/vani equivalenti aggiuntivi**, pari ad un incremento del 34,7% degli abitanti residenti (21.940 ab. al 31/08/2001). Di questi, una quota pari a:

- 2.183 vani/abitanti (IUA, BR.IV, TR, TT), ovvero il 28,6% dell'incremento, è volto al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 1.304 vani/abitanti (BR.III), ovvero il 17,1 % dell'incremento, è volto al consolidamento del patrimonio edilizio esistente;
- 4.138 vani/abitanti, ovvero il 54,3 % dell'incremento, è volto alla realizzazione di nuovi fabbricati per il completamento di aree parzialmente edificate o per nuovo impianto.

Sulla base delle rilevazioni effettuate e della sempre maggiore terziarizzazione di Mondovì, dovuta allo sviluppo della sede universitaria ed alla prossima realizzazione del nuovo ospedale, si ritiene che non meno del 10 % della capacità insediativa aggiuntiva, circa 1.000 ab/vano, potranno essere assorbiti da residenti saltuari: studenti, docenti, ecc., nonché da una quota non trascurabile di seconde case.

All'interno della capacità insediativa aggiuntiva di 7.625 vani/abitante, vengono altresì riservate quote di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 41 L:R. 56/77, della L: 18 aprile 1962, n. 167 e della L. 28 gennaio 1974, n° 247 e di edilizia convenzionata.

Per le considerazioni precedentemente esposte la determinazione della "Capacità insediativa complessiva del PRGC" viene determinata attribuendo alle parti urbane consolidate della città il valore degli abitanti residenti, a cui vengono sommati gli incrementi di abitanti/vani spettanti ad ogni singola zona di completamento e di espansione. Pertanto:

21.940 (ab. residenti al 31/08/2001) + 7.625 (+ CIRT) = **29.565 abitanti**

Per quanto attiene alle scelte urbanistiche effettuate in relazione alle attività economiche, il P.R.G. individua le seguenti zone di nuovo impianto:

- zona CC, CC/o: sono parti del territorio destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto. La zona si estende su di una superficie territoriale di complessivi 417.117 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - S.U.L. terziario commerciale: **99.999 mq**
  - Superficie a servizi: **99.999 mq**

- standard: 100% della S.U.L.;
- zona DC: sono parti del territorio destinate ad attività estrattive in cui sono ammesse piccole quantità di S.U.L. edificabile. La zona si estende su di una superficie territoriale di complessivi 210.868 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - S.U.L. terziaria: **2.020 mq**
  - Superficie a servizi: **2.020 mq**
  - standard: 100% della S.U.L.;
- zona DI: sono parti del territorio destinate ad attività produttive di nuovo impianto. Alcune di esse sono destinate all'attuazione pubblica a mezzo di un Piano per gli Insediamenti Produttivi. La zona si estende su di una superficie territoriale di complessivi 693.567 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - S.U.L. produttiva: **348.219 mq**
  - Superficie a servizi: **141.712 mq**
  - standard: 20% della S.T.;
- zona DM: sono parti del territorio destinate ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti. La zona si estende su di una superficie territoriale di complessivi 177.169 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati di progetto:
  - St produttiva: **53.151 mq** (mix funzionale pari al 30%)
  - S.U.L. terziaria **70.518 mq** (mix funzionale pari al 70%)
  - Superficie a servizi: **71.241 mq**
  - standard: 100% della S.U.L. per il terziario, 20% per il produttivo;
- zona TP: sono parti del territorio finalizzate all'insediamento di attività di interesse collettivo. Tralasciando le attività già esistenti e considerando solo quelle di nuovo impianto o di trasformazione, le aree interessate si estendono su di una superficie territoriale di complessivi 79.954 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati di progetto:
  - S.U.L. terziaria: **10.985 mq**
  - Superficie a servizi: **10.985 mq**
  - standard: 100% della S.U.L.;
- zone CR.III, TR, TT: ogni zona consente la realizzazione di attività commerciali e terziarie secondo le seguenti quantità:
  - CR.III: S.U.L. max = **24.208 mq**
  - TR: S.U.L. max = **6.949 mq**
  - TT: S.U.L. min = **22.286 mq**
  - per un valore complessivo di **53.443 mq**

Alle quantità edificabili con destinazione produttiva commerciale e terziaria precedentemente richiamate devono inoltre sommarsi i contributi dalle zone urbanistiche consolidate e di completamento: BC, BI e BM, IC per le quali il PRGC consente ancora degli ampliamenti e dei completamenti e di cui si terrà conto al successivo Cap. 5.2 per il calcolo della dotazione minima di servizi art. 21 richiesti dal sistema correlato degli insediamenti.



## **5.2 I servizi pubblici**

Prima di verificare i dati quantitativi corrispondenti alla dotazione definita dalla presente revisione di PRGC, si è provveduto ad una disamina delle aree a servizi che, avendo tale destinazione nel PRGC vigente, sono state riproposte con la medesima destinazione d'uso.

Il successivo cap. 5.2.1, pur descrivendo i criteri formatori del progetto urbanistico in merito all'individuazione degli standard, descrive, per le aree rientranti nella casistica appena descritta e non ancora acquisite a patrimonio pubblico (o proprietà di altri Enti) le motivazioni che hanno apportato al loro mantenimento, od ad una loro escusione.

### **5.2.1 Reiterazione dei vincoli**

Per ciò che attiene la problematica della reiterazione dei vincoli occorre innanzi tutto precisare che il PRGC è stato redatto tenendo conto delle conseguenze che il pronunciamento della Corte Costituzionale n° 179 del 20/05/99 può indurre sulla previsione e sulla gestione dei vincoli urbanistici.

Infatti, in un'ottica tesa a perequare divergenti previsioni di ammissibilità all'edificazione o di esproprio, in contesti urbani omogenei tra di loro, il Piano ha individuato (perimetrandoli) ambiti urbanistici in cui il reperimento delle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77, convive con le nuove possibilità edificatorie previste dal Piano medesimo contribuendo a determinarle. In questo senso va inteso il ricorso all'esecuzione delle previsioni insediative del Piano, mediante gli strumenti urbanistici d'attuazione messi a disposizione dalle leggi vigenti.

Laddove di contro le aree a servizi si collocano al di fuori delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi il raffronto con il precedente strumento urbanistico e tutte le sue successive modifiche e/o varianti ha permesso di conoscere quali di esse rappresentassero, di fatto, reiterazione di un vincolo sostanzialmente rimasto in tutto o in parte inattuato. Tale livello di conoscenza ha quindi consentito di analizzare e valutare le ragioni di una loro permanenza nell'ambito delle nuove previsioni e giungere conseguentemente alle determinazioni che trovano espressione nella successiva "Tabella riepilogativa", in cui ogni singola area oggetto di vincolo urbanistico per servizi trova giustificazione.

Si è provveduto quindi ad approfondire l'analisi del regime proprietario e lo stato di attuazione delle aree classificate in zona SP.I e zona SP.II (zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (ex. Art. 21, L.R. 56/77) – art. 49 delle NTA, e zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (ex. Art. 22, L.R. 56/77) – art. 50 delle NTA).

Acquisiti gli approfondimenti di indagine e le verifiche effettuate in collaborazione con gli Uffici Comunali, individuate le aree già presenti nel PRGC vigente e riproposte dal progetto definitivo della revisione di PRGC, si sono suddivise le aree a servizi pubblici esterne alle previsioni di trasformazione mediante S.U.E., secondo il titolo di proprietà

(pubblico, comunale, riconducibile ad Enti eroganti attività e servizi di interesse collettivo o privato) e in base alle previsioni di futura attuazione.

E' stato quindi possibile isolare le aree a servizi pubblici costituenti reiterazioni del vincolo a servizi e non risultanti ancora attuate o di proprietà pubblica (comunale e/o di Enti).

Per tali aree, descritte dettagliatamente nell'elenco seguente, si sono analizzate approfonditamente le motivazioni e le scelte urbanistiche che ne hanno stabilito la riproposizione nel nuovo Piano o, in caso contrario, che ne hanno determinato la modifica di destinazione urbanistica.

Nell'elenco seguente quindi è stata riportata la motivazione sintetica che ha condotto alla reiterazione della destinazione a servizi delle aree in oggetto o la loro riclassificazione rispetto alle indicazioni del PRGC vigente.

Aree a servizi di proprietà non comunale o di enti per le quali si conferma la classificazione:

numero area	zona urbanistica	località	Motivazione della reiterazione della destinazione a servizi
area n 2203	SP.I/a	Borgo Aragno	Le aree elencate a fianco risultano libere da edificazioni e confinanti con l'area del cimitero centrale del Comune di Mondovì. Tali aree sono per la maggior parte ricomprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Queste aree, oltre a costituire un ambito di futura possibile espansione dell'area cimiteriale e delle attrezzature pubbliche ad essa afferenti (parcheggi, aree di sosta, aree attrezzate, attrezzature di interesse generale), rappresentano una vasta area verde che l'Amministrazione Comunale intende confermare e sviluppare come parco pubblico urbano. Gli spazi citati costituiscono infatti un importante ambito libero, disponibile ai margini del consolidato residenziale di Mondovì, con funzione di polmone ambientale tra la zona industriale e il consolidato residenziale della città.
area n 2425	SP.I/p	Borgo Aragno	
area n 2429	SP.I/a	Via Langhe	
area n 3300	SP.I/a	Borgo Aragno	
area n.3529	SP.I/a	Via Langhe	
area n.3549	SP.I/p	Via Langhe	
area n.3568	SP.I/v	Via Langhe	
area n 2227	SP.I/p	Borgo Crociera	L'area rappresenta una zona attualmente libera da edificazioni, lungo la SP12, posta nelle immediate vicinanze di un ristorante di recente insediamento. Tale area potrà essere oggetto di futuro convenzionamento al fine di garantire la necessaria dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle attività esistenti e del potenziamento delle attività commerciali in zona Cassanio previste dal Piano
area n 2235	SP.I/p	Via Langhe	Area libera posta in prossimità di insediamenti artigianali e commerciali esistenti e in fase di costruzione. Per tale aree si ripropone la classificazione a servizi pubblici al fine di garantire una equilibrata dotazione di aree pubbliche funzionali alle attuali caratteristiche commerciali della zona e al previsto potenziamento delle attività economiche proposte dal Piano.
area n 3424	SP.II/a	Zona ind.	Le aree elencate a fianco sono state oggetto di una recente Variante Urbanistica e pertanto se ne ripropone la destinazione pubblica; infatti tali aree risultano funzionali al potenziamento delle attrezzature pubbliche nella zona produttiva industriale per il quale è prevista una futura espansione.
area n.3553	SP.I/pp	Zona ind.	Si conferma inoltre la localizzazione in quanto in posizione strategica e baricentrica rispetto ai principali accessi veicolari esistenti e in progetto verso la zona industriale

area n 2756	SP.I/v	Altipiano	L'area, confinante con attrezzature pubbliche esistenti, risulta indispensabile per la formazione e il completamento del grande parco pubblico urbano previsto sull'Altipiano. Si conferma pertanto la classificazione a servizi pubblici.
area n 5754	SP.I/v	Altipiano	L'area, posta sul sedime dimesso della trincea ferroviaria, risulta irrinunciabile per la realizzazione della piazza pubblica funzionale alla riqualificazione dell'intero quartiere e alla riorganizzazione della viabilità di accesso.
area n 2503	SP.I/v	IUA -Piazza	Le aree elencate di fianco si trovano ai margini della zona IUA di Piazza e risultano indispensabili per completare e garantire la continuità funzionale delle aree pubbliche esistenti; in particolare: il versante naturale, compreso tra il Parco pubblico del Belvedere e l'area ospedaliera del Michelotti, e le aree a completamento dell'accessibilità e degli spazi di sosta sottostanti il Seminario Vescovile ed il Tribunale di Piazza.
area n 2788	SP.I/v	IUA-Piazza	
area n 3341	SP.I/p	Piazza	
area n.3563	SP.I/p	Piazza	
area n 2862	SP.I/p	Ferrone	L'insieme delle aree elencate a fianco è costituito da spazi, di limitata estensione, destinati a servizi pubblici, a completamento di interventi di nuova edificazione o per i quali l'Amministrazione Comunale intende confermarne la previsione come aree pubbliche a servizio di nuclei edificati esistenti. Per la maggior parte di tali aree è in previsione o in corso di definizione la stipula degli atti convenzionali per la loro acquisizione o assoggettamento ad uso pubblico.
area n 2863	SP.I/p	Ferrone	
area n.3559	SP.I/v	Ferrone	
area n 5763	SP.I/p	Ferrone	
area n 2559	SP.I/p	Carassone	
area n 3442	SP.I/v	Carassone	
area n 5780	SP.I/p	Carassone	
area n 5774	SP.I/p	Via Ripe	
area n 5775	SP.I/p	Via Ripe	
area n 3255	SP.I/p	Merlo	
area n 3258	SP.I/v	Merlo	
area n 3453	SP.I/v	Merlo	
area n 3475	SP.I/v	Altipiano	L'insieme delle aree elencate a fianco è costituito da spazi liberi da edificazione, di limitata estensione, destinati a servizi pubblici. Tali aree sono localizzate per la maggior parte all'interno di nuclei consolidati esistenti, in molti casi lungo la viabilità esistente e costituiscono aree ormai di fatto destinate alla sosta o integrate con il sistema della viabilità pubblica. La maggioranza di esse risulta già attualmente utilizzate in tal senso (piazze di sosta o parcheggio, aree per il gioco e il tempo libero). Per tali motivi si conferma la destinazione a servizi pubblici.
area n 3011	SP.I/p	Breolungi	
area n 3028	SP.I/p	Breolungi	
area n 3276	SP.I/v	Breolungi	
area n.3317	SP.I/v	Carassone	
area n 3147	SP.I/v	Pascomonti	
area n 3470	SP.I/p	Pascomonti	
area n.3642	SP.I/p	Pascomonti	
area n.3644	SP.I/v	Pogliola	
area n 2096	SP.I/p	S. Anna	
area n 3296	SP.I/p	S. Anna	
area n 3083	SP.I/p	S. Giovanni	
area n 3094	SP.I/p	S. Giovanni	
area n.3582	SP.I/a	Territorio	
area n 5245	SP.I/v	Territorio	

Aree a servizi solo in parte di proprietà comunale e/o di enti per le quali si conferma la classificazione:

numero area	zona urbanistica	località	note	giustificazione
area n 2072	SP.I/a	Territorio		L' area, parzialmente già di proprietà comunale, in parte accoglie l'attuale cimitero del nucleo frazionale di S.Anna, in parte risulta libera da edificazioni e confinante con l'area cimiteriale. Tale area è inoltre totalmente ricompresa all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Quest'area, costituendo un ambito di futura possibile espansione dell'area cimiteriale e delle attrezzature pubbliche ad essa afferenti (parcheggi, aree di sosta, aree attrezzate, attrezzature di interesse generale), viene confermata nella sua destinazione a servizi pubblici.
area n 2649	SP.II/s	Ferrone		Attualmente l'area è interessata in prevalenza dagli spazi di pertinenza della piscina comunale, il Piano riconferma nella porzione ad ovest dell'area, non ancora di proprietà pubblica, la destinazione a servizi pubblici, indispensabile per garantire il futuro ampliamento e potenziamento del centro sportivo esistente
area n 2671	SP.I/v	Rinchiuso		Tali aree, localizzate lungo la sponda sinistra del torrente Ellero, ai margini della zona IUA di Breo, risultano per la maggior parte della loro estensione di proprietà comunale. Considerata la presenza attuale di numerose realizzazioni di interesse pubblico, anche su aree non ancora di proprietà comunale (opere di consolidamento spondali, percorsi pedonali), si conferma la più che opportuna classificazione delle aree a servizi pubblici
area n 3543	SP.I/v	Staz. Vecchia		
area n 3001	SP.I/a	S. Quintino		L'area in parte già di proprietà comunale rappresenta la possibile espansione e il futuro completamento di una attrezzatura pubblica esistente destinata ad attività associative e per il tempo libero.
area n 3426	SP.I/pp	Zona industriale		L'area risulta parzialmente già di proprietà comunale, ed essendo prospiciente ad una zona industriale consolidata poco servita da aree pubbliche, se ne riconferma l'opportunità di inserimento.

Aree a servizi di proprietà privata per le quali si propone il cambio di destinazione urbanistica in zone a più adeguata classificazione.

numero area	zona urbanistica	località	note	giustificazione
area 2029	n SP.I/a	S. Anna		Area occupata dal depuratore della società ILCA. In questo caso tenuto conto dell'uso privatistico delle strutture tecnologiche ivi insediate, e ritenuto superfluo il ricorso per l'area in oggetto alla destinazione a servizi, se ne propone il cambio di destinazione: parte dell'area in zona BI come estensione della confinante zona di carattere produttivo BI n.ro 2080 (in cui risulta collocata l'infrastruttura tecnologica privata) e per la restante parte la riclassificazione in zona agricola EE

### 5.2.2 Standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) - dimensionamento

Così come evidenziato nel precedente capitolo 3.7, la disponibilità di aree per servizi nel Comune di Mondovì risulta più che sufficiente nel complesso, ma presenta una notevole disomogeneità che di fatto penalizza alcune località.

Con l'introduzione di nuovi strumenti urbanistici esecutivi che dismettono aree per servizi in eccedenza rispetto ai minimi di legge si provvederà a ridurre la disomogeneità individuata dall'indagine conoscitiva.

Il presente capitolo esplicita i criteri di calcolo della Capacità insediativa del Piano e la rispettiva quantità minima di standard richiesti per legge.

Successivamente viene effettuato il confronto tra la quantità di servizi previsti dalla Variante di Revisione al PRGC vigente e la quantità minima di legge.

#### A) Capacità insediativa complessiva della revisione del P.R.G.

Viene così sintetizzata:

- 1) C.I.R.T. residenziale: (abitanti esistenti: 21.940 + 7.625) = **29.565 ab**
  
- 2) Attività produttive e artigianali:
  - esistenti (BI e BM x 50%) = **1.765.665 mq Sf**  
(attività esist. + completamenti)
  - progetto (DI e DM x 30%,  
CC/03 x 40%) = **773.238**  
(nuovo impianto) -----
  - Totale **2.538.893** mq di superficie territoriale
  
- 3) Attività commerciali e terziarie:
  - esistenti (BC, IC, BM x 50%) = **473.176 mq**  
(attività esist. + completamenti)
  - progetto (CC, CC-o, DC, DM x 70%,  
TP, IUA, CR.III, TR, TT) = **234.319 mq**  
(nuovo impianto) -----
  - Totale **707.495** mq di S.U.L.

#### B) Determinazione della minima superficie a servizi (art. 21 L.R. 56/77)

Tale sistema insediativo richiede uno standard minimo di legge pari a:

- 1) **residenza:** 29.565 ab x 25 mq/ab = 739.125 mq
  
- 2) **attività produttive:**
  - consolidate: 1.765.665mq (Sf) x 0,1 = 176.566 mq
  - progetto: 773.238 mq (St) x 0,2 = 154.647 mq

Totale	----- 331.213	mq
3) <b>attività commerciali e terziarie:</b>		
• consolidate: 473.176 mq (S.U.L.) x 0,8 =	378.540	mq
• progetto: 234.219 mq (S.U.L.) x 1 =	234.219	mq
Totale	----- 612.759	mq
		di standard min. (art. 21, l.u.r. 56/77)

**Totale complessivo servizi minimi (Tot 1+2+3) 1.683.097 mq**

C) Dotazione delle superfici a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 di progetto

A fronte di questa richiesta minima di standard il Piano prevede la seguente quantità di aree a servizi puntualmente individuate:

- 1) aree per servizi pubblici esistenti o da reperire (SP.I): **1.405.599 mq**
  - 57.134 mq per l'istruzione;
  - 128.672 mq per il parcheggio per residenza;
  - 114.506 mq per insediamenti produttivi;
  - 507.860 mq per le attrezzature comuni;
  - 597.427 mq per il verde e le attrezzature sportive.
- 2) aree per servizi pubblici da dismettere all'interno degli S.U.E. nelle zone CC, CC-o, CR.III, DC, DI, DM, IUA-PdR, TP, TR, TT: **686.318 mq**;
- 3) aree per servizi da dismettere all'interno di CC e SUE in particolari condizioni di intervento nelle zone BC, BM, BI e CR.II: **110.000 mq (stima)**;

**Per un totale (1 + 2+ 3) di: (1.405.599 + 686.318 + 110.000) = 2.201.917 mq**

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di Piano lo standard urbanistico (art.21 L.R. 56/77) riferito agli abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a:  $(2.201.917 \text{ mq} - 944.271 \text{ mq (standard relativi alle attività economiche Tot 2+3)}) / 29.565 \text{ ab} = \mathbf{42,53 \text{ mq/abitante di aree per servizi.}}$

Si tratta di uno standard più elevato del minimo richiesto dalla legge (25 mq/ab) che, per le modalità di reperimento previste è credibilmente raggiungibile, con una crescita costante e coerente alle fasi attuative delle previsioni di PRGC.. In ogni caso la significativa eccedenza di standard rispetto ai minimi di legge consente di dare effettiva operatività al meccanismo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, prevista nella sua regola generale dall'art. 6 delle NTA e come scelta specifica di alcune zone urbanistiche.



### 5.2.3 Standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77)

In forza di legge, art. 22 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. di Mondovì assicura una dotazione aggiuntiva di aree per servizi per attrezzature di interesse generale garantendo il parametro minimo di legge corrispondente a 17,5 mq/ab.

Rientrano nel calcolo della dotazione minima le aree di valenza intercomunale quali:

- l'area protetta di Crava Morozzo
- l'attuale struttura ospedaliera di Piazza
- il sito ubicato in località Altipiano destinato alla realizzazione della nuova struttura ospedaliera.

Le quantità che contribuiscono al soddisfacimento dei valori minimi di legge risultano essere le seguenti:

Tipologia Standard	Zona Urb.	Valore minimo di legge (mq/ab)	Standard in progetto	Dotazione in progetto (mq/ab)	Verifica
Attrezzature relative all'istruzione superiore dell'obbligo e per lo svago e per lo sport	SP.II/i SP.II/s	1,5	123.666	4,18	Verificato
Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere e attrezzature di interesse collettivo	SP.II/o SP.II/a	1	162.650	5,50	Verificato
Parchi pubblici urbani e comprensoriali	SP.II/p	15	704.853	23,84	Verificato

Integra tale dotazione, peraltro già esuberante, l'area destinata ad attrezzature militare SP.II/m della superficie di 2.894 mq, che è stata classificata separatamente per consentire una normativa più puntuale

