

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**PROGETTO DEFINITIVO**

## **P.1.1**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**COMPRENSIVA DELLA RELAZIONE AMBIENTALE CON I CONTENUTI  
DELL'ALLEGATO F) , ART.29 L.R. 40/98**

**APPROVATA CON D.C.C. N°63 DEL 05 OTTOBRE 2001**

# **1 ASPETTI GENERALI**

L'Amministrazione comunale di Mondovì è venuta nella determinazione di procedere alla formazione del nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per tener conto delle attuali esigenze di trasformazione urbanistica non più compatibili con il P.R.G. vigente oltrechè della necessità di rivedere i meccanismi attuativi delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) non più rispondenti alle effettive dinamiche della collettività monregalese..

Tali considerazioni hanno indotto l'Amministrazione comunale a dare avvio, con deliberazione n° 55 del 30/04/1991, alla formazione del nuovo Piano ai sensi dell'Art. 17, 1°, 2°, 3° e 4° comma della legge urbanistica regionale (L.U.R.) n° 56/77 e s.m.i.; si tratta dunque di una "revisione" del Piano Regolatore Generale.

Con deliberazione n° 35 del 23/03/1992 il Consiglio Comunale ha altresì istituito apposita "Commissione Consiliare per l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore" con il compito di rappresentare le istanze della Città, esaminare le scelte progettuali dei tecnici incaricati e fornire suggerimenti e proposte sui principali temi urbanistici rilevati.

## **1.1 La strumentazione urbanistica vigente e il processo formativo della Città**

Il Comune di Mondovì è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione n° 45-18947 del 16/02/1988.

Attualmente il Comune di Mondovì non è dotato di Programma Pluriennale di Attuazione a seguito della sospensione dell'obbligatorietà di tale strumento derivante dalla l.r. 70/91, successivamente confermata con l.r. n° 43 del 03/07/1996.

Dal momento della sua approvazione ad oggi sono invece state apportate numerose Varianti al P.R.G. vigente le cui procedure trovano fondamento nei disposti della L.U.R. 56/77 (Art. 17, 4°, 6°, 7° e 8° comma; Art. 40, 6° comma) o in quelli della legge 1/78. In particolare alla data del 30/6/2000 sono state redatte 29 Varianti Strutturali e Parziali e 15 Modifiche ai sensi dell'Art. 17, 8° comma L.U.R. 56/77, alcune delle quali risultano ancora in corso di approvazione definitiva.

Tra queste merita un preciso richiamo la Variante adottata dal Consiglio Comunale in data successiva ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio" (DCC n° 38 del 18/06/2001), con la quale il Comune, ottemperando ai disposti della L.R., adegua la propria strumentazione urbanistica ai nuovi criteri commerciali introdotti dal D. Lgs. N° 114 del 1998.

Per quanto riguarda la strumentazione esecutiva il Comune di Mondovì è dotato di numerosi S.U.E. approvati in fase di attuazione sui quali si poggia in parte l'espansione dei nuclei abitati e quindi la nuova urbanizzazione del territorio. Oltre ad alcuni P.E.C. e P.d.R., i cui contenuti riguardano prevalentemente interventi di iniziativa privata a destinazione residenziale, rivestono particolare importanza i due P.E.E.P. già portati a compimento e il nuovo P.I.P. in fase di attuazione nella zona industriale (Area DI 5 – Polo Industriale Attrezzato).

Riassumere le vicende urbanistiche riguardanti l'assetto territoriale del Comune nei decenni recenti risulta inoltre interessante per comprenderne l'evoluzione e quindi anche le ragioni che hanno convinto l'Amministrazione comunale ad avviare il processo della redazione della presente Variante di Revisione Generale.

Il Comune di Mondovì ha partecipato al dibattito culturale in campo urbanistico fin dall'inizio del secolo scorso, sperimentando, attraverso le prime proposte di pianificazione sul proprio territorio, le idee provenienti dall'Europa intorno alla città giardino ed alla ricerca di una nuova compatibilità fra ambiente, forma urbis e società.

In questo senso il primo piano di ingrandimento di Annibale Rigotti e la successiva proposta Trigari costituiscono il tentativo di coniugare la crescita della città con il nuovo sistema di trasporti ferroviari introdotto in quegli anni, facendo leva sulle nuove polarità urbane che da esso derivano.

Benché non completamente realizzati quei piani hanno tuttavia costituito la traccia indelebile per lo sviluppo di un importante settore della città, Altipiano, le cui problematiche devono ancor oggi essere del tutto concluse.

Anche nel recente dopoguerra Mondovì ha saputo confrontarsi con le più recenti problematiche urbanistiche attraverso due piani regolatori, in qualche modo emblematici: quello di Giampiero Vigliano degli anni cinquanta e quello della cooperativa Architetti ed Ingegneri di Reggio Emilia, tuttora vigente, della fine dei settanta.

Con il primo piano si sono volute soprattutto affrontare i temi legati all'organizzazione del territorio, alle regole costruttive ed alla qualità della vita legata ai servizi in un momento in cui la legislazione urbanistica non si era ancora pronunciata su questioni come gli standard, l'edilizia pubblica, il centro storico, etc. Il piano Vigliano affronta dunque i problemi dello sviluppo postbellico all'interno di un dibattito non solo locale, che va dalle prime esperienze nordeuropee ai primi tentativi di coniugare città e società proposti dal movimento di Olivetti e dalle prime realizzazioni di Astengo.

Il secondo piano, quello vigente, risente invece e soprattutto delle tematiche sociali affrontate dall'urbanistica negli anni settanta e ottanta: la fiducia in una forte regia pubblica, la necessità di dimostrare, attraverso le scelte di piano, l'appartenenza ad un determinato dibattito sociale, la speranza, ma anche l'illusione, che il piano potesse da solo regolare e modificare meccanismi economici e sociali appartenenti in realtà ad altri spazi disciplinari.

All'interno di questo percorso tecnico-culturale si è dunque consolidata l'attuale struttura urbana di Mondovì tra grandi disegni d'impianto e più empiriche risposte ad esigenze contingenti.

Nel secondo dopoguerra l'attività in campo urbanistico ha risentito, da una parte, della stagnante attività legislativa presente a livello nazionale, dall'altra, dell'incertezza nel dibattito culturale apertosi sui contenuti della legge urbanistica del 1942.

Le prospettive di pianificazione territoriale sono state generalmente soggette in tutte le realtà amministrative a forti tendenze centrifughe, evitando di fatto ogni tentativo di regolamentazione generale proveniente dagli organi centrali dello Stato.

All'inizio degli anni '50, con l'avvio della pianificazione a livello locale, il Comune di Mondovì risulta dotato solamente di un Piano di Ricostruzione e di un Regolamento Edilizio, non rientrando negli elenchi dei Comuni obbligati alla redazione del Piano Regolatore riportati nei D.M. n° 391 dell'11/05/1954 e n° 3731 del 1/03/1956.

Ma già alla fine del 1958 (23/12/1958) Mondovì si è dotata di un P.R.G., che mantiene la sua efficacia per lunghissimo tempo. A tale proposito risulta interessante l'analisi fatta all'inizio degli anni '80 dall'Assessorato alla Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte da cui si ricava che “dal 1959 all'entrata in vigore della legge 56 il Comune di Mondovì non ha mai dato corso ad una revisione organica del proprio strumento urbanistico, ma ha sempre condotto studi settoriali (ad es.: il piano quadro del Centro Storico, gli studi per una variante dei servizi, ecc.) tanto complessi quanto sterili perché mai dotati di effettiva operatività. Nel frattempo la città ha scavalcato il torrente Ellero e si è dilatata sull'altopiano entro le abbondanti isole disegnate dal P.R.G. medesimo, fruendo come elemento generatore della nuova stazione ferroviaria. Con la variante contestuale al P.P.A. (che pure ha conseguito il risultato di ricondurre l'indice di fabbricabilità delle zone agricole allo 0,03 mc/mq disposto dal D.M. 1444/68) l'Amministrazione ha proceduto alla sola individuazione degli spazi pubblici mentre ha mantenuto invariate le previsioni del piano del 1958, riservandosi di fare nuove proposte in sede di formazione di un nuovo Piano Regolatore”<sup>(1)</sup>.

E' dunque questa Variante specifica al P.R.G. (adottata nel 1979 e approvata il 04/04/1980) che ha guidato, fino all'adozione del Piano vigente, lo sviluppo urbanistico del Comune. Il contestuale P.P.A. (approvato il 10/09/1979) prevedeva la realizzazione di 85.000 mc a destinazione residenziale di cui 47.100 di iniziativa pubblica, oltrechè nuovi impianti produttivi per oltre 190.000 mq. La loro localizzazione in vaste aree a nord del capoluogo, strategiche per morfologia e accessibilità, ha impresso al sistema generale degli insediamenti di più recente formazione una nuova dinamica territoriale e urbanistica riconducibile proprio a quelle particolari scelte di Piano.

Per contro subito dopo l'entrata in vigore della L.U.R. n° 56/77, Mondovì risultava dotata della delimitazione dei Centri Storici e della perimetrazione dei centri abitati approvate dalla Giunta Regionale.

Il Piano vigente, adottato dal Consiglio Comunale il 05/06/1984 e approvato dalla Regione Piemonte circa quattro anni più tardi si è posto l'obiettivo di reperire consistenti quote di aree a servizi pubblici necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi esistenti sul territorio. In particolare su di un totale complessivo di 103,33 ha di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali di cui all'Art. 21 della L.U.R. 56/77 (corrispondenti a 44,86 mq/ab), ben 77,65 ha, pari a 33,71 mq/ab, erano vincolati a servizi di nuova istituzione a fronte dei soli 11,15 mq/ab. di standard esistenti alla data di adozione del Piano. Le aree per le attrezzature e i servizi di interesse generale, di cui all'Art. 22 della L.U.R. 56/77, venivano previste per 99,886 ha, pari a 43,36 mq/ab; quelle al servizio degli

---

<sup>(1)</sup> REGIONE PIEMONTE – ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA.  
Rapporto sulla pianificazione e gestione urbanistica in Piemonte, Vol. II, il processo di pianificazione locale dal 1950 al 1980, Torino, 1980.

impianti produttivi assommavano a 42,77 ha, pari al 21% della corrispondente superficie territoriale.

All'interno delle aree urbanizzate o in fase di urbanizzazione erano previste zone residenziali per circa 800 ha e impianti produttivi per altri 200 ha. La capacità insediativa complessiva veniva stimata in 23.027 abitanti di cui 2.123 nelle aree di completamento, ristrutturazione e nuovo impianto.

La superficie fondiaria delle aree soggette a P.E.E.P. veniva prevista in circa 55 ha, cioè il 6,9% delle zone residenziali; il P.I.P. occupava invece una superficie territoriale di 19,636 ha.

Gli studi settoriali, le indagini condotte sul territorio e le proiezioni progettuali, i cui risultati sono stati utilizzati per la redazione del Piano vigente, risalgono però all'inizio degli anni Ottanta per cui è evidente come le scelte progettuali contenute in tale strumento urbanistico si siano dimostrate via via sempre di più inadatte a cogliere le dinamiche più recenti.

A partire da questa situazione complessiva si motiva la deliberazione n° 55 del 30/04/1991 con la quale l'Amministrazione comunale, nel farsi interprete delle realtà locali, ha dato avvio alla procedura per la formazione del nuovo progetto di Piano.

## **1.2 Le motivazioni della revisione al P.R.G.**

Con la predisposizione della presente revisione, l'Amministrazione comunale si propone di attuare una riorganizzazione urbanistica dell'intero territorio in relazione alle nuove esigenze di sviluppo e riqualificazione evidenziate successivamente all'approvazione del vigente P.R.G.

Parallelamente si pone l'obiettivo di un più efficace coordinamento normativo volto ad un maggior approfondimento delle tematiche specifiche inerenti il tessuto edificato, sia di antica che di più recente formazione.

Oltre ad una domanda di nuove aree residenziali e produttive, è infatti emersa la richiesta di razionalizzare gli insediamenti esistenti, volta alla costituzione di un nucleo urbano maggiormente caratterizzato e definito entro limiti chiaramente percepibili.

In secondo luogo, l'attuale economia degli enti locali e la legislazione sui servizi pubblici hanno richiesto di reimpostare la politica degli standards urbanistici legando questi ultimi prevalentemente ai nuovi insediamenti o agli interventi di trasformazione e sottraendone l'attuazione all'esclusiva azione pubblica, nell'intento cioè di favorire la completa realizzazione delle aree destinate a servizi pubblici secondo le previsioni quantitative e localizzative effettuate dai piani regolatori.

In terzo luogo, la presenza, consistente, di alcuni corsi di laurea del Politecnico di Torino, la realizzazione del nuovo Ospedale e la facilità di collegamento autostradale con Torino e la Liguria, dovuta al completo raddoppio dell'autostrada, pone Mondovì all'interno di dinamiche di sviluppo certamente nuove rispetto al passato.

Infine un'altra e non secondaria ragione che ha suggerito la revisione del P.R.G. vigente è dovuta anche all'evoluzione tecnologica degli strumenti per la gestione del territorio.

L'informatizzazione dell'apparato tecnico pubblico ha raggiunto nel Comune di Mondovì un buon livello qualitativo e funzionale che già in questi anni si riflette in una maggior efficienza nell'erogazione dei servizi municipali e che indica, in prospettiva, una strada di completa razionalizzazione degli strumenti per la conoscenza e la gestione del territorio. In tal senso l'Amministrazione comunale ha deciso di informatizzare la cartografia di base del suo territorio al fine di rendere disponibile e fruibile un patrimonio di informazioni aggiornate e immediatamente elaborabili, utili in special modo alla gestione corrente delle dinamiche territoriali.

L'adozione di questo sistema innovativo impone l'obiettivo di rendere concretamente possibile, attraverso una migliore interconnessione delle informazioni e definizione grafica degli elaborati di Piano, una crescita qualitativa della pianificazione locale, che passa attraverso un aumento di efficienza degli uffici competenti e una maggior partecipazione dei cittadini al processo di sviluppo del territorio.

La formazione del nuovo P.R.G. vuole infine essere occasione importante per stabilire un più organico rapporto con l'azione di pianificazione e di governo territoriale della Regione Piemonte e legislazione nazionale vigente.

In primo luogo, i lavori preparatori del P.R.G. hanno voluto tenere conto delle indicazioni contenute nei principali documenti programmatori predisposti dalla Regione negli ultimi anni: cioè il Programma Regionale di Sviluppo e il Piano Territoriale Regionale, oltreché delle nuove disposizioni introdotte in tema di commercio, tutela ambientale e assetto idrogeologico del territorio. Se del raccordo con le indicazioni della pianificazione si parlerà più approfonditamente nel successivo Cap. 2.1, per quanto attiene al tema del Commercio i riferimenti legislativi sono rappresentati dal D. Lgs. 114/98 e dalla successiva L.R. n° 28/99. Sulla base delle disposizioni in esso contenute il Comune ha approvato con DCC n° 38 del 18/06/2001 i "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al Dettaglio". Tale documento contenente le scelte formulate dall'Amministrazione Comunale in merito alla politica degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio è stato recepito dal nuovo progetto di Piano. Infatti l'apparato normativo, opportunamente predisposto, richiede sempre di verificare la necessaria compatibilità tra prescrizione urbanistica ed i Criteri di programmazione commerciale garantendo il rispetto delle volontà comunali. In relazione al tema ambientale con la L.R. 40/98 la Regione Piemonte ha inteso sollecitare una prima verifica ambientale degli interventi proposti già in fase di programmazione urbanistica. A tale fine e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 20 della legge citata il presente P.R.G.C. tratta i temi di cui all'allegato f) al successivo Cap. 7.

In secondo luogo, il P.R.G.C. recepisce e si integra con le leggi regionali riguardanti temi di regolamentazione edilizia ed urbanistica:

- il riferimento al nuovo Regolamento Edilizio di Mondovì, predisposto sulla base del Regolamento Edilizio tipo, di cui alla D.G.R. n° 548-9691 del 29/07/1999, consente di omogeneizzare importanti aspetti metodologici e definitivi che agevoleranno in futuro la gestione del Piano stesso;
- l'applicazione della Legge Regionale n° 21 del 06/08/1998 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti", rende possibile l'applicazione delle opportunità ammesse dalla legge."

Della necessità, fondamentale e prioritaria, di adeguare le previsioni urbanizzative e insediative locali alle previsioni degli strumenti di tutela ambientale e idrogeologica sovracomunali, si dirà al successivo punto 2.1.

Per quanto riguarda invece gli aspetti e le motivazioni aventi contenuti più marcatamente radicati alla realtà territoriale locale, è opportuno riferirsi alla Deliberazione di Indirizzi (C.C. n° 55 del 30/05/91) con la quale l'Amministrazione comunale ha dato avvio alla redazione della Variante Generale al P.R.G. vigente.

In questo documento si mette in luce come negli ultimi anni sia “mutata principalmente la filosofia urbanistica sotto il profilo della qualità abitativa, sotto il profilo ambientale, sotto il profilo delle esigenze produttive ed economiche”; dunque il nuovo Piano dovrà essere visto “nell’ottica del piano processo cioè quell’ottica che segue l’evoluzione delle cose e che, a mano a mano, sa adeguare i propri strumenti alle esigenze che sopravvivono”. Dovrà pertanto essere un Piano versatile, in grado di rispondere efficacemente alle istanze locali sulla base di alcune grandi tematiche: l’esaurirsi delle aree di espansione residenziale, la mancanza di una strategia globale a favore dei Centri Storici, le volute attitudini monofunzionali dei quartieri Piazza (per i servizi) e Altipiano (per la residenza) che hanno impedito l’affermarsi di altre destinazioni, la mancanza di previsioni qualitative di pregio per le frazioni.

Dall’analisi di questi temi e da un esame complessivo delle problematiche territoriali sono quindi scaturiti argomenti e indicazioni più puntuali con cui il progetto di Piano ha dovuto confrontarsi. Essi sono riassumibili nei punti seguenti:

- mancanza di incentivi e di interventi integrati a favore dei Centri Storici, necessari invece per contenere le situazioni di degrado ed innescare processi di recupero abitativo;
- necessità di rivedere il criterio adottato per l’individuazione delle percentuali d’uso nei fabbricati dei Centri Storici che impedisce di raggiungere l’obiettivo di un loro diffuso recupero;
- mancanza di un collegamento fra i borghi;
- necessità di ampliare l’offerta di parcheggi pubblici sia per mezzo di nuove strutture che con la realizzazione di quelli esistenti;
- necessità di realizzare una circonvallazione all’abitato al fine di eliminare il traffico di scorrimento non solo dalle direttrici principali ma anche dai quartieri residenziali;
- esaurimento delle aree fabbricabili a cui fa riscontro una diffusa domanda di abitazioni di tipologia semi-estensiva da realizzarsi anche nei nuclei frazionali che hanno raggiunto un sufficiente grado di urbanizzazione;
- esaurimento delle funzioni del P.E.E.P. a cui si contrappone comunque la necessità di soddisfare la domanda di abitazioni di tipo economico-popolare;
- necessità di attivare risorse per promuovere una effettiva riqualificazione dell’ambiente urbano anche attraverso l’adozione di strumenti specifici in grado di garantire soluzioni progettuali sulla base di una visione organica delle carenze esistenti;
- necessità di ampliare l’area per le attività produttive al fine di razionalizzare ed integrare la loro localizzazione ed evitare il nascere di insediamenti ibridi lungo le strade di grande comunicazione;
- mancanza di una collocazione razionale di alcuni servizi di interesse generale (magazzini, stazioni autobus, mattatoio, ecc.) che richiedono l’individuazione di siti idonei e funzionali;

- definitiva localizzazione dell'Università ed individuazione dei suoi effetti su strutture e servizi per la presenza di una nuova e consistente componente giovanile della popolazione;
- necessità di dare risposta alle esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del territorio agricolo sia sotto l'aspetto idrogeologico che paesaggistico;
- necessità di rivedere la normativa di attuazione del Piano vigente anche alla luce delle numerose leggi in materia urbanistica che sono state modificate o sono state introdotte negli anni a partire dalla sua data di approvazione.

A questi temi specifici il progetto di Piano fornisce puntuali risposte a cui si sono aggiunte quelle prescrizioni di settore relative all'assetto idrogeologico del territorio e quelle derivanti dall'attuazione di strumenti urbanistici di livello superiore le cui normative risultano vincolanti per i Piani Regolatori comunali.

### **1.3 Riferimenti legislativi**

La presente variante al Piano Regolatore vigente è da considerarsi Revisione generale del P.R.G. ai sensi del 4° comma dell'Art. 17 della L.U.R. 56/77 ed è pertanto soggetta alle procedure previste dai commi 1°, 2°, 3° e 4° del medesimo articolo.

Per la sua formazione ci si attiene dunque a quanto specificato dall'Art. 15.

## **2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE**

### **2.1 Le previsioni di trasformazione territoriale**

Ai fini di un corretto inserimento nel contesto territoriale della presente Variante Generale è necessario fare riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale:

- Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po, adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n° 1/99 dell'11/05/1999;
- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con D.C.R. n° 388-9126 del 19/06/1997;
- Schema del Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S.) 1998-2000, adottato con D.G.R. n° 22-5448 del 15/09/1998.

Il Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po contiene norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti. Estende inoltre la normativa contenuta nel primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (D.P.C.M. 24 luglio 1998) a quelle dei corsi d'acqua del sottobacino del Po, dalla confluenza del fiume Tanaro sino al Delta.

Il territorio del bacino del Po (interessante le regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Veneto, Toscana, Emilia-Romagna) è stato istituito come bacino di rilievo nazionale ai sensi dell'Art. 14 della legge 18 maggio 1989, n° 183.

Successivamente il decreto legge 11 giugno 1998, n° 180, così come convertito in legge 3 agosto 1998, n° 267, disponeva che entro il 30 giugno 1999 le Autorità di bacino di rilievo nazionale dovessero dotarsi di Piani stralcio per l'Assetto Idrogeologico contenenti in particolare "l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico". Il Progetto di P.A.I. contiene pertanto la delimitazione delle aree in dissesto, mentre l'individuazione e la perimetrazione di quelle soggette a più elevato rischio idrogeologico e l'adozione delle relative misure di salvaguardia vengono demandate ad un separato provvedimento.

All'Art. 1 delle Norme di Attuazione del P.A.I. si afferma che il Piano "persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero delle aree fluviali ad utilizzi ricreativi". Il raggiungimento di queste finalità e degli obiettivi specifici previsti dalle Norme di Attuazione e dalla cartografia del Piano, deve essere perseguito attraverso l'adeguamento di tutta la strumentazione urbanistico-territoriale alle prescrizioni normative: da questa condizione deriva l'assoluta importanza di questo strumento di pianificazione di settore i cui contenuti non possono non ripercuotersi sulla strumentazione di livello locale.

Il Piano Territoriale Regionale nasce per essere elemento di governo del territorio della Regione e per essere strumento di indirizzo per l'attività delle Province piemontesi quali nuovi soggetti competenti per la pianificazione territoriale a seguito dell'entrata in vigore della legge 142/90 sulla riforma delle autonomie locali.

In adeguamento alla legge 431/85, il P.T.R. si configura anche come Piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali. Per quanto riguarda infatti la tutela e la gestione del patrimonio storico-culturale il P.T.R. assume un nuovo atteggiamento nel rapporto storia/progetto, innovazione/conservazione per restituire importanza strategica ai valori dell'ambiente. Vengono così delineate inedite opportunità di incontro fra tutela e pianificazione, includendo strettamente il principio di recupero della qualità con la messa in evidenza di connotati specifici e dei caratteri tipizzanti storico-culturali, ambientali e paesaggistici, urbanistici ed architettonici presenti.

I beni ed i sistemi individuati vengono pertanto intesi dal P.T.R. non come vincoli, ma come stimoli, come requisito essenziale e formativo di un disegno complessivo di trasformazione.

Il territorio del Comune di Mondovì fa parte dell'Area storico-culturale n° 4 "Monregalese". Di questa viene riconosciuta l'omogenea caratterizzazione culturale e tipologica degli insediamenti e del paesaggio agrario, mentre vengono demandate alla pianificazione operativa azioni di tutela e valorizzazione delle preesistenze storico-documentarie, con specifica attenzione agli aspetti qualitativi degli interventi edilizi.

A sostegno dell'obiettivo di diffusione sul territorio regionale delle opportunità di formazione e di ricerca, il P.T.R. prevede lo sviluppo programmato di altre sedi universitarie piemontesi tra cui quella di Mondovì. Al P.R.G. è demandato pertanto il compito di individuare la localizzazione del polo universitario prevedendo anche i possibili ampliamenti, nonché la collocazione dei servizi connessi (laboratori, sistemi informativi, biblioteche, mense, eventuali collegi, ecc.).

Oltre che polo per attività terziarie diffuse, Mondovì è riconosciuto come "Centro Storico di notevole rilevanza regionale" e contemporaneamente "centro turistico di rilievo". Il suo Centro Storico è caratterizzato "da notevole centralità rispetto al territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio storico". I processi di sviluppo urbanistico, conseguenti all'incremento delle residenze e delle attività, impongono al P.R.G. particolari attenzioni per "evitare il rischio di trasformazioni non compatibili con la struttura storica, architettonica e ambientale". Come centro turistico di rilievo rientra negli obiettivi regionali finalizzati al suo inserimento nei circuiti di promozione turistica nazionale e internazionale. Per la tutela e lo sviluppo dei centri turistici la Regione si impegna inoltre a predisporre un Piano di settore che costituisca integrazione e variante del Piano Territoriale regionale.

Il Programma Regionale di Sviluppo, nato dopo una lunga fase di consultazione con tutti i settori e le Direzioni regionali, si articola in tre parti: la prima contiene gli indirizzi politici e programmatici della Regione Piemonte; la seconda propone in dettaglio le politiche e gli strumenti di programmazione predisposti dalla Direzione per dare attuazione alle linee programmatiche della Giunta; la terza parte costituisce, infine, il Repertorio dei Progetti regionali che riassume le iniziative prioritarie per soddisfare il rilancio economico complessivo del territorio.

Il P.R.S. pertanto non costituisce quindi un “Piano” bensì un “Programma” contenente le linee guida generali, progettuali ed operative, sulle quali la Regione orienterà le proprie azioni gestionali e politiche per incentivare uno sviluppo credibile e sostenibile dal Piemonte.

Partendo dalla considerazione che “nell’economia l’intervento pubblico può portare benefici nell’immediato a piccoli gruppi di popolazione, ma nel medio e lungo periodo può indurre svantaggi per la collettività con pregiudizio anche per la crescita economica di vaste porzioni di territorio”, il P.R.S. limita la presenza pubblica prevalentemente ad alcuni comparti. La mobilità, l’urbanistica, la valorizzazione dei beni culturali ed architettonici sono così visti come i settori che pur non avendo un ritorno immediato sotto il profilo economico sono in grado di generare oggettivi benefici su ampie fasce di popolazione”.

Il Repertorio, all’interno del P.R.S., costituisce inoltre il nucleo della banca dati dei progetti regionali che la Regione Piemonte intende costituire con il concorso di altri soggetti ed Enti pubblici.

In questo senso è dunque da considerarsi uno strumento in grado di “dialogare con una sorta di analoga banca dati recante tutte le opportunità di finanziamento dell’Unione Europea” per essere di “supporto alla Pubblica Amministrazione cui sempre più spesso si richiede una capacità progettuale indispensabile per accedere a finanziamenti statali o comunitari”. Il Repertorio, organizzato a schede, contiene informazioni sui costi degli interventi e sulle fonti finanziarie, ma “solo ove il progetto abbia raggiunto un sufficiente livello di elaborazione”.

Alcune schede “sono essenzialmente indirizzate a migliorare e razionalizzare le attività dell’Ente, ovvero costituiscono una parte dell’attività propria delle Direzioni stesse”; altre rivestono invece “un carattere più spiccatamente progettuale” ed andranno ad incrementare i dati dell’Osservatorio delle trasformazioni territoriali e urbanistiche “allo scopo di aggiornare gli strumenti della pianificazione territoriale in sintonia con le trasformazioni in atto in ambito regionale”. E’ anche da queste schede che il progetto di P.R.G. ha trovato conferma della validità degli indirizzi progettuali scaturiti dalla fase di indagine e conoscenza del territorio.

Fra i progetti specifici che possono trovare interesse, seppure indiretto, nella realtà monregalese si notano i seguenti:

- Prog. n° 13: riguardante la realizzazione degli interventi previsti dal d.d.l. n° 374 in materia di bonifica e di irrigazione. In particolare prevede la formazione del Sistema Informativo Bonifica e Irrigazione (SIBI), la predisposizione di un apposito Piano regionale di settore e del contestuale Programma triennale per il finanziamento delle opere e delle iniziative ivi previste;
- Prog. n° 38: “Commercio e ambiente urbano”, per favorire il potenziamento delle attività commerciali anche in relazione alla loro collocazione territoriale e alla concentrazione. L’obiettivo da perseguire, attraverso specifici Progetti di Area, si concretizza “nelle azioni di miglioramento dei fattori di competitività delle imprese del comparto localizzate nelle aree urbane, anche allo scopo di determinare positive ricadute occupazionali, nonché di promozione della qualità dei servizi e della godibilità dell’ambiente urbano”.
- Prog. n° 41: “Programmi edilizi comunali complessi finalizzati a migliorare la qualità della vita. Interventi integrati, relativi ad aree storiche, culturali e/o degradate”. Il progetto prevede la programmazione e il coordinamento di tutte le risorse disponibili

nel settore dell'edilizia privilegiando gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

- Prog. n° 50: "Progetto Sinergie", riguardante la predisposizione di criteri e metodologie per la progettazione e la realizzazione dei tipi di interventi ammessi al finanziamento erogato dalla Regione nel settore della pianificazione e gestione urbanistica.
- Prog. n° 52: "Progetto Paesaggio", per la predisposizione di studi inerenti il paesaggio non edificato con l'individuazione degli elementi significativi naturali e/o documentari dell'evoluzione e dell'uso del territorio (boschi, parchi, sentieri, rogge, vigne, ecc.).
- Prog. n° 53: "Adeguamento alle misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico, come da D.L. 11 giugno 1998, n° 180". Il progetto prevede la perimetrazione di tutte le aree del territorio piemontese soggette a rischio idrogeologico al fine di adottare idonee misure di prevenzione e salvaguardia. Le azioni da sviluppare prevedono, a partire dalle informazioni contenute nel Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, un approfondimento ed una selezione delle specifiche situazioni territoriali dei singoli comuni e della propensione urbanistica attualmente prevista nei P.R.G. vigenti.
- Prog. n° 58: "Ridefinizione degli ambiti territoriali assoggettati al vincolo idrogeologico". Il progetto riguarda l'individuazione di criteri legati alla pericolosità ed al rischio, l'individuazione degli ambiti da assoggettare a modifiche, l'aggiornamento della normativa.
- Prog. n° 132: "Le Alpi del Mare", riguardante interventi di valorizzazione del patrimonio naturale, storico, culturale e religioso delle aree vallive delle Alpi Liguri e Marittime all'interno delle quali ricadono le Valli Monregalesi.
- Prog. n° 135: "Riqualificazione ambientale, culturale e urbana dei centri piemontesi". La complessità del progetto prevede per la sua attuazione la collaborazione di diversi settori regionali (Offerta Turistica e Interventi comunitari in materia turistica, Gestione Beni Ambientali, Pianificazione Aree Protette, Beni Culturali, Pianificazione Territoriale, Urbanistica), Enti ed istituzioni locali ed ecclesiastici, Associazioni di categoria (commercio, alberghiero, ristorazione).

Emerge dal P.R.S. che la Regione Piemonte considera il proprio territorio un bene non residuale la cui unicità "rappresenta il presupposto delle diverse politiche che si interconnettono con l'uso del suolo e le sue trasformazioni", anche al fine di promuovere una efficace attrattiva nei confronti degli investitori stranieri. Gli obiettivi portano allora alla redazione di strumenti di pianificazione "necessari alla definizione di un sistema territoriale le cui componenti interagiscono in modo non conflittuale e sinergico".

E' in questa ottica che deve essere letta l'esperienza maturata dalla Regione nel settore dei beni ambientali e paesistici che ha evidenziato l'opportunità di definire alcuni livelli di approfondimento conoscitivo da inserire nei P.R.G., così da ampliare il concetto tradizionale di paesaggio dagli ambiti vincolati (L. 1497/39 e L. 431/85) a tutto il territorio. Parallelamente si è manifestata la necessità di predisporre anche alcuni "criteri paesistico-ambientali di progettazione che diventino specifiche condizioni per accedere ai diversi contributi regionali" nei settori del turismo, dell'agricoltura, delle opere pubbliche.

La pianificazione urbanistica e la pianificazione paesistica diventano, quindi, due aspetti di una stessa politica settoriale volta a definire gli ambiti, le variabili ed i limiti della progettazione necessari per verificare la compatibilità delle trasformazioni territoriali.

## **3 LE INDAGINI CONOSCITIVE DELLO STATO DI FATTO**

### **3.1 Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico**

Il Comune di Mondovì, è parte della Provincia di Cuneo, e si colloca nell'area storico-culturale del Monregalese. Rappresenta l'ambito meridionale della Comunità Montana delle Valli Monregalesi, mentre confina con i Comuni di Rocca dè Baldi, Magliano Alpi e Carrù, a nord; Bastia Mondovì, Cigliè, Niella Tanaro, ad est; Briaglia, Vicoforte, Monastero Vasco, a sud; Villanova Mondovì, Pianfei, Margarita e Morozzo ad ovest. La sua estensione territoriale è pari a 8.726 ha.

Il territorio di Mondovì, costituito storicamente da cinque differenti Borghi lungo il torrente Ellero, si è sviluppato lungo la strada che collega Torino e Savona, la S.S. n° 28, godendo dunque di un eccezionale bacino di riferimento, dall'area metropolitana del capoluogo alla riviera ligure.

Il nucleo originario, corrispondente all'attuale rione Piazza, venne costruito sul colle detto del "Monteregale", in posizione dominante rispetto alle zone circostanti e ai colli che si estendono verso est, tra la valle dell'Ermena, l'Ellero e il Tanaro. Successivamente iniziò a popolarsi anche la zona pianeggiante dove sorsero altri due borghi: Breo, tra il corso dell'Ellero e la collina di Piazza, e Carassone, collocato originariamente nella ripida zona tra il torrente e la base della soprastante collina.

Seguirono l'edificazione del Borgato, alla confluenza dell'Ellero e dell'Ermena, e, nel Novecento, dell'Altipiano e del Ferrone.

L'altitudine media dei cinque Borghi varia sensibilmente: Piazza si trova a 543,83 m s.l.m.; Breo, a 395,26 m; Borgato a 405,79 m; Carassone a 407,36 m; Altipiano, a 416,22 m. Le maggiori differenze di quota si riscontrano a Piazza dove si passa dai 525,73 m s.l.m. ai 558,32 m del Belvedere. Negli altri Borghi queste differenze sono meno rilevanti, mentre l'Altipiano sorge su una zona sostanzialmente pianeggiante estesa con continuità fino al Pesio e da qui alla Stura di Demonte.

L'altopiano di Mondovì è costituito da un tavolato alluvionale formato da terreni sabbiosi e ghiaiosi, attraversato dai torrenti Ellero, Branzola e Pesio, le cui sponde formano profonde erosioni caratterizzanti la morfologia del territorio. I terreni, poveri di calcare, risultano adatti per colture e tecniche agrarie anche notevolmente diverse da quelle praticate usualmente in altre zone collinari, anche vicine.

Nella regione compresa fra l'Ellero e il Tanaro alcune vere e proprie conformazioni collinari prevalgono per estensione sull'intero territorio la cui formazione risale al periodo pliocenico. Sotto il profilo orografico è questa la parte che presenta le maggiori somiglianze con la zona delle Langhe, ma da cui si differenzia per la composizione del terreno, meno calcareo e più argilloso e quindi dotato di minori potenzialità agricole.

I boschi e i castagneti occupano meno del 10% della superficie territoriale agraria, dove invece prevalgono i seminativi e i prati permanenti; i pascoli rappresentano poco più del 2% del territorio.

Le caratteristiche geomorfologiche dell'altopiano di Mondovì hanno da tempo reso necessario ricorrere alla costruzione di notevoli opere di derivazione e di adduzione a scopo irriguo. L'attuale rete dei canali, risalente in parte al periodo medioevale, copre in modo abbastanza completo la zona pianeggiante anche se permangono difficoltà nel garantire una costante irrigazione alle colture praticate. Infatti, anche se i corsi d'acqua, le risorgive e le acque sotterranee della regione sono stati da tempo razionalmente sfruttati per l'irrigazione, vi è tuttora un forte squilibrio tra superficie da irrigare e quantità di acqua disponibile, soprattutto nel periodo di magra estivo quando i corsi d'acqua a regime torrentizio sono pressoché asciutti e anche le falde freatiche si riducono notevolmente.

Dal punto di vista climatologico, la zona appartiene alla fascia geoclimatica della regione padana caratterizzata da climi freddi, temperati d'estate e rigidi d'inverno. Mondovì, inoltre, fa parte della zona delle medie precipitazioni i cui valori annui si aggirano intorno ai 700-1000 mm. L'intensità massima si registra generalmente nel mese di novembre. Frequenti ed abbondanti sono inoltre le nevicate nel periodo invernale, mentre rare risultano le nebbie e le grandinate.

In relazione al complesso di infrastrutture territoriali presenti si evidenzia la loro diffusione sull'intero territorio comunale, dove sono intimamente frammiste alle aree urbanizzate, sia residenziali che produttive. Da segnalare la vicinanza della città allo svincolo dell'Autostrada A6 (Torino-Savona) che costituisce, unitamente alla ferrovia, l'elemento cardine del sistema della mobilità locale.

## **3.2 Riferimenti storici**

### **3.2.1 Il Monregalese storico-tradizionale**

Mondovì è la capitale del Monregalese, derivato da Montereale, il monte su cui sorse il primo insediamento.

Fino all'epoca della conquista romana il Monregalese faceva parte del territorio dei Vagienni, popolazione ligure che risiedeva nelle valli dell'Alto Po e dei torrenti Varaita, Maira, Grana, Stura, Gesso, Pesio e Corsaglia. Durante la dominazione romana la zona faceva parte della Regione Ligure, mentre nel periodo longobardo il Monregalese appartenne al Ducato di Asti e alla Contea di Bredolo, un insediamento che fu già dei Vagienni e che era ubicato sulla sponda destra del Pesio, dove oggi sorge Breolungi, nel territorio di Mondovì.

L'importanza politica di questa contea, nonostante la vasta estensione territoriale, era piuttosto limitata; è quindi presumibile che Bredolo non abbia mai raggiunto le proporzioni di una città, ma sia rimasto un modesto centro rurale fortificato, destinato ad una lenta e progressiva decadenza con l'esaurirsi del potere feudale e l'affermarsi dei Comuni.

A partire dall'XI secolo, dai villaggi e dai castelli dove erano tenuti nella condizione di servi della gleba, i contadini si sottraggono con la fuga all'oppressione dei signori feudali per raccogliersi in località spesso dominanti o comunque facilmente difendibili. E' questo il periodo in cui, con la protezione della Lega Lombarda, sorgono Cuneo (1171), Savigliano (1175) e Mondovì (1168).

L'origine del Monregalese quale entità storico-tradizionale risale pertanto al periodo comunale, quando per opera dei fuggiaschi di Vico, Lupazano, Morozzo, Carassone e Vasco sorge, sulla collina delimitata dai torrenti Ellero ed Ermena e dai rii Piasapolla e Bianco, una comunità che si costituisce in Comune autonomo.

Sul finire del XII secolo il Comune risulta definitivamente costituito e consolidato nelle sue istituzioni. In un documento dell'8 novembre 1200 assume il nome di Montereale. La giurisdizione del Podestà si estende alle vallate amministrate dal Comune e alle località dipendenti: Monastero Vasco, Bredolo, Vico, Torre, Frabosa, Montaldo, Roburent, Roccaforte. Più tardi estese i suoi domini anche su Rocca dè Baldi, San Biagio, Bastia, Carrù, Villanova, Pianfei, Morozzo, Margarita e Magliano Alpi.

Dopo una parentesi, che va dal 1211 al 1231, in cui l'Autorità comunale viene soppressa a seguito dell'offensiva del Vescovo di Asti, Mondovì risorge come Comune autonomo riconosciuto dallo stesso Vescovo con atto del 20 ottobre 1233.

Da allora l'autonomia comunale cresce e si rafforza, sia pure con alterne vicende, sostanzialmente in due direzioni: da una parte, nei confronti delle Signorie esterne; dall'altra, nei confronti dei Comuni e dei centri vicini minori, anche se non raggiunge mai l'autorevolezza dei più forti comuni piemontesi come Asti, Vercelli, Alessandria ed Alba.

Mondovì diventa comunque, anche per la sua favorevole posizione geografica, un centro di governo e un polo di attrazione economico-commerciale rispetto alle valli che confluiscono sulla direttrice degli scambi tra il Piemonte e la Liguria occidentale.

Quando nel 1396 Mondovì passa sotto il dominio dei Savoia per il tramite della linea collaterale dei Principi d'Acaja, ciò che passa di giurisdizione non è dunque soltanto la Città di Mondovì, ma l'intera Federazione Monregalese, composta oltre che dalla "Civitas" anche da tutte le "Ville" e "Villari" federati, a cui in quegli anni si sono aggiunti anche Chiusa Pesio, Beinette, Montanera, Sant'Albano, Cigliè, Roccacigliè, Niella Tanaro e Briaglia.

E' con questa entità giurisdizionale, suscettibile di esprimere un proprio indirizzo politico, quantomeno a livello interno, che l'assolutismo sabaudo è destinato a scontrarsi. Bisogna attendere la metà del Seicento e soprattutto la lunga vicenda delle due Guerre del Sale (1680-1682 e 1699-1700), combattute dalla Comunità monregalese contro la violazione degli antichi patti fra Mondovì e i Savoia, per vedere il definitivo affermarsi dell'assolutismo monarchico.

La Federazione monregalese viene così smembrata, mentre vengono stabiliti come autonome Amministrazioni comunali i vari villaggi e paesi federati, con le circoscrizioni che sostanzialmente sono ancora oggi riconoscibili territorialmente.

Nel Settecento Mondovì viene così a perdere il ruolo di "frontiera interna" negli Stati Sabaudi: non è più un'isola fiscale, per la perdita degli antichi privilegi, e non è più la capitale di un aggregato di comuni minori, ma si integra maggiormente nello Stato. La classe dirigente del Regno di Sardegna, infatti, è formata nel XVIII secolo da autorevoli

esponenti dell'aristocrazia monregalese come il Marchese di Ormea, il Conte di Cravanzana, i Marchesi Fauzone, i Conti Corte. Anche nella cultura e nella scienza si annoverano monregalesi illustri: basti ricordare l'architetto Francesco Gallo, autore della grande cupola ellittica del Santuario di Vicoforte, l'economista Gian Battista Vasco, i fisici Giovanni Battista Beccaria e Gian Francesco Cigna.

Alla fine del secolo anche il Monregalese viene investito dal convulso periodo napoleonico. Il 24 aprile 1796 si svolge la Battaglia di Mondovì, in cui Napoleone sbaraglia l'esercito Austro-Piemontese aprendosi la via all'Armistizio di Cherasco e alle vittorie contro l'Austria. La città continua ad essere alternativamente conquistata dai due eserciti fino a quando con la Battaglia di Marengo (1800) passa definitivamente sotto dominio francese per restarvi fino alla caduta di Napoleone.

Con la Restaurazione del 1814 Mondovì viene eletta a capoluogo di Provincia con giurisdizione su 71 Comuni, alcuni dei quali sono però compresi nella sfera d'influenza di altri centri o costituiscono loro stessi polo di attrazione.

Con legge del 7 ottobre 1848 il Piemonte viene suddiviso in 11 Divisioni amministrative: Mondovì risulta appartenere alla Divisione di Cuneo. Dal 1859 le circoscrizioni amministrative vengono invece suddivise in Province, Circondari, Mandamenti e Comuni; dei quattro Circondari costituenti la Provincia di Cuneo uno è rappresentato dalla Città di Mondovì. Da quella data e fino al 1927 la Città conserva la sua funzione di centro direttore delle funzioni amministrative di un territorio sostanzialmente esteso ai Comuni che le appartenevano quand'era Capoluogo di Provincia. Dal 1927, con la nuova riforma amministrativa che prevede l'eliminazione dei Circondari, Mondovì vede ridotta la sua importanza anche se continua ad esercitare un'attrazione su un territorio che è ancora individuabile nel Monregalese storico.

La seconda guerra mondiale porterà, dopo l'8 settembre 1943, gli sbandati della IV Armata che giungono nel Monregalese a seguito dell'Armistizio, mentre l'occupazione nazista inizia già dall'11 settembre. La Città è liberata dalle Divisioni partigiane il 29 aprile 1945. Da questa data iniziano le vicende della Mondovì contemporanea.

### **3.2.2 La Città di Mondovì**

Se il fattore geografico è uno degli elementi determinanti per l'individuazione dell'area di influenza della città e per la ricerca della sua funzione nell'ambito del territorio circostante, non minore è l'importanza che esso assume per l'evoluzione storico-urbanistica dell'aggregato urbano.

L'esame della documentazione storica indica l'esistenza fin dall'anno 845, ai piedi della collina dove sorgerà il Borgo di Piazza, di un priorato di S. Arnolfo. La chiesa e alcuni mulini in riva all'Ellero furono le prime costruzioni sorte intorno alla fine del IX secolo. Successivamente si trasferirono alcune famiglie al servizio del Priore e dei Signori di Bredolo, proprietari dei mulini. L'importanza di questo primo nucleo abitato è assai scarsa all'inizio, ma diventa sempre più rilevante con l'affermarsi dei Comuni.

Alla fine dell'XI secolo, infatti, anche in Piemonte si sviluppa rapidamente il movimento comunale come alternativa ad un potere feudale che imponeva la servitù della gleba.

Nel 1168 alcune famiglie di Vico, Vasco e Carassone (identificabili con gli attuali paesi di Vicoforte, Monastero Vasco e la località di Villero, nel Comune di Bastia Mondovì), fuggono dai loro borghi per rifugiarsi sul luogo più alto della zona, difeso da due lati dal torrente e dagli altri due da un ripido versante.

Poiché i nuclei familiari provengono da località diverse, nella suddivisione del territorio tengono conto della loro provenienza dando ai “terzieri” il nome dei rispettivi luoghi d’origine. La posizione dominante del luogo, facilmente difendibile, porta a costruirvi una cortina di mura. All’interno si forma gradualmente, dandosi proprie Istituzioni e Statuti, la comunità di Monteregale anche grazie all’apporto di altri nuclei di popolazione provenienti dalle vicine campagne.

Il terziere di Vico fu originariamente il più popoloso ed importante sia per il maggior benessere economico di cui godevano gran parte dei suoi abitanti, sia perché costoro portarono con sé leggi e consuetudini accolte poi dall’intera comunità. L’insediamento si estendeva dalla piazza Maggiore in direzione di Vico, sulle pendici meridionali della collina, inerpicandosi fino al luogo dove venne costruita la Chiesa parrocchiale di San Donato.

Il terziere di Vasco si sviluppava dal luogo dove attualmente sorge la Chiesa della Missione fino alla Porta di Vasco, mentre la via che dalla piazza Maggiore conduceva alla Cittadella divideva questo terziere da quello di Vico. La sua Chiesa parrocchiale era dedicata a San Lorenzo.

Il terziere di Carassone, infine, sorgeva sul culmine settentrionale della collina e occupava la zona compresa fra la piazza Maggiore e la Porta di Carassone. Nell’area dov’è attualmente il Belvedere sorgeva l’antica Chiesa di Sant’Andrea, di cui rimane la sola torre campanaria.

Successivamente altri abitanti di Vasco e della Valle di Gragnasco si insediarono intorno alla Chiesa di San’Arnolfo dando così origine al primo nucleo di Breo che assunse il toponimo di Pian della Valle. I Bredolesi e alcuni abitanti di Carassone si stabilirono, invece, in vicinanza del ponte della Nova, tra Piazza e Breo; la mancanza di spazio e la franosità del terreno portarono, però, ad abbandonare il luogo originario per la regione detta di Toscana. Nascono in questo modo i due nuclei originari di Breo, il primo dei quali è sicuramente di più antica formazione, mentre il secondo risale alla metà del XIV secolo.

Il borgo di Carassone venne edificato per opera di alcune famiglie provenienti da Carassone e da Lupazzanio. Il nucleo originario sorse attorno alla Chiesa di San Giovanni che assunse così la nuova denominazione di San Giovanni in Lupazzanio; fu un borgo fortificato fin dalla sua formazione, mentre solo più tardi le mura vennero collegate a quelle già esistenti per la difesa di Piazza e Breo.

I sobborghi del Borgato e del Rinchiuso sorsero molto più tardi dei precedenti e furono fortificati solo nel Cinquecento per opera dei Francesi. Il Borgato era originariamente più esteso di quello che è oggi: il tracciato di una strada densamente abitata si sviluppava infatti verso est prendendo il nome dall’antica famiglia dei Mangarda.

I terzieri di Piazza furono in origine strutturati come tre comuni collegati tra loro dalle leggi e dalle consuetudini di Vico, presi volontariamente a modello dall’intera popolazione, e dai Consoli eletti da ciascuno di essi a cui era demandato il compito di sovrintendere collegialmente all’amministrazione e alla difesa del borgo. L’aumento di popolazione, l’introduzione di nuove e più rappresentative Istituzioni, l’affinarsi degli

Statuti, portarono ben presto a costituire quell'entità politica, economica e sociale che sfocerà poi nell'ordinamento del Borgo a libero Comune.

Fra il XII e il XIII secolo vengono realizzati numerosi canali per l'irrigazione, mentre si moltiplicano le attività industriali e commerciali. Le prime (soprattutto mulini, forni, fabbriche di panni) trovano la loro naturale collocazione sulla sponda destra del Torrente Ellero; le seconde, invece, sono localizzate prevalentemente a Piazza.

La maggior frequenza degli scambi tra il Piemonte centro-occidentale e la Liguria, durante tutto il corso del XIV secolo, contribuisce a rendere Mondovì luogo di transito, con mercati, fiere, locande, attività artigianali e commerciali che portano ad avere nel borgo di Breo un nuovo polo di attrazione. Le testimonianze storico-documentarie delle case a portici di via Ferrero, di via Sant'Agostino, di Pian della Valle indicano chiaramente come l'importanza economica e commerciale di Breo risalga all'incirca a questo periodo.

Nel 1388 Mondovì assume notevole importanza anche in campo ecclesiastico a seguito del Decreto di Papa Urbano VI con cui viene eretta a sede di Vescovado, scegliendo come Cattedrale la Chiesa di San Donato nel terziere di Vico.

Al primo periodo comunale seguono momenti alternatamente di ripresa e di decadenza. Verso la metà del XVI secolo si assiste invece ad una forte ripresa. In questi anni Mondovì risulta nuovamente essere tra le sette città principali del Piemonte, con oltre 20.000 abitanti sull'intero territorio comunale. Questo dato è importantissimo se si considera che fino al 1920 non si avranno sensibili incrementi di aree residenziali nei quattro nuclei più antichi del Capoluogo quali Piazza, Breo, Borgato e Carassone.

La ripresa del XVI secolo va letta anche come conseguenza delle favorevoli condizioni geografiche e morfologiche. Acquistano ancora più rilevanza le comunicazioni tra la nuova capitale del Ducato sabauda e la Liguria; Breo si riconferma centro di mercati, commerci e industrie, l'agricoltura si affianca come elemento trainante dell'economia per la presenza di borghi rurali ben difendibili e una buona produttività dovuta alla pratica dell'irrigazione e alle caratteristiche dei suoli; Piazza si afferma come piazzaforte militare con la costruzione dei bastioni e della Cittadella per volere di Emanuele Filiberto; nasce l'Università. Sono, questi, tutti fattori che contribuiscono a conferire autorevolezza e importanza alla Città all'interno del nuovo Stato Sabauda.

Intorno alla metà del Settecento, dopo un lungo periodo di guerre, pestilenze, carestie che causano una rarefazione delle attività economiche, si assiste ad una nuova ripresa. Immediati sono gli effetti nella Città dove si riscontrano notevoli miglioramenti in tutti i settori ed in particolare anche in quello edilizio e urbanistico. I principali edifici civili e religiosi risalgono a questo periodo come pure la strada che collega Breo a Piazza, costruita nei tratti a mezza costa su sostegno di monumentali arcate in muratura. L'edilizia residenziale viene rinnovata soprattutto negli apparati decorativi: caratteristici di questo periodo sono i portali di accesso che assumono sovente l'importanza di pregevoli opere architettoniche. Nonostante questa intensa attività edilizia, la città non subisce ampliamenti, ostacolata in questo dal torrente Ellero e dalla collina di Piazza.

Nell'Ottocento si registra la tendenza a fare della Città un centro di studi e di scambi. Risalgono a questo periodo l'Istituzione di Scuole, Collegi e Convitti a Piazza, mentre Breo diventa il Borgo a maggior vocazione commerciale con ben 358 negozi al minuto censiti all'inizio del secolo.

Altre industrie si sviluppano, poi, lungo il torrente Ellero, a Breo, Borgato e Carassone, facendo così di Mondovì un discreto centro manifatturiero.

Nuovi sbocchi commerciali si hanno poi con la costruzione delle linee ferroviarie: dapprima l'allacciamento con la Torino-Savona, presso Bastia, nel 1875, poi con Cuneo nel 1888, per non parlare del collegamento tramite ferrovia economica con Fossano, nel 1884. Dal 1886, intanto, una funicolare collega più agevolmente il rione di Piazza con i piani di Breo.

Le grandi infrastrutture culminano con la costruzione della ferrovia Torino-Savona, inaugurata nel 1933, che porta ad un ulteriore sviluppo degli scambi economici. A questi si affianca una ripresa dell'attività edilizia che ora si manifesta con una netta inversione di tendenza: non più rinnovamento dei nuclei storici, ma nuova espansione urbana.

Risalgono al 1917 i primi studi per uno sviluppo organico dell'abitato con il conferimento ad Annibale Rigotti dell'incarico di redigere un piano di ampliamento nella zona dell'Altipiano, dove sorge la nuova stazione ferroviaria.

Nel 1924, dopo l'interruzione a causa della guerra, il Piano Rigotti viene rivisto e approvato dal Consiglio Comunale; mancando del piano finanziario non può avere però l'approvazione ministeriale. Nonostante questo il Comune attua alcune delle indicazioni contenute in esso, tracciando parte della maglia viaria prevista, al fine di regolamentare l'edificazione delle ville e dei villini a due e tre piani che si stavano formando per opera della media e alta borghesia locale. Nello stesso periodo sorgono anche alcuni stabilimenti industriali lungo la ferrovia e la strada provinciale per Cuneo.

Bisogna, invece, attendere più di trent'anni per vedere l'approvazione di un nuovo Piano Regolatore, redatto secondo le indicazioni della prima legge urbanistica nazionale. Senza entrare nel merito dei contenuti, in questa sede è opportuno ricordare solamente come Mondovì sia stato uno dei quindici Comuni piemontesi a dotarsi di un P.R.G. entro la fine degli anni Cinquanta, senza ricorrere alla scappatoia di annettere al proprio Regolamento Edilizio un semplice Programma di Fabbricazione (P.d.F.), come erano soliti fare altri Comuni proprio in quegli anni in cui si sperimentava l'avvio della pianificazione.

### 3.3 La struttura demografica

L'andamento demografico del Comune di Mondovì ha risentito certamente delle tendenze polarizzanti dovute alla presenza di numerosi servizi di interesse generale che ne fanno un centro di gravitazione per una vasta zona circostante dove sono ubicati centri minori e con più ridotta capacità di attrazione.

A questa tendenza, che ha radici consolidate risalenti agli ordinamenti del Monregalese storico-tradizionale, si affiancano, da una parte, lo sviluppo delle attività produttive locali e, dall'altra, lo spopolamento delle zone montane, dove l'economia di sussistenza viene sostituita da altre forme di reddito.

La coesistenza di queste condizioni favorevoli ha di fatto impedito il verificarsi di trend demografici negativi, come invece si è verificato in altri centri di analoghe dimensioni o anche in capoluoghi di Provincia, favorendo invece una sostanziale tenuta della popolazione.

Dai dati dell'ultimo Censimento Generale della popolazione (1991) risultavano residenti 22.155 abitanti corrispondenti a 8.835 famiglie, con un decremento medio annuo nel decennio 1981-1991 dello 0,48%. La densità territoriale era pari a 254 ab/kmq contro i 79 ab/kmq della Provincia di Cuneo.

In particolare l'andamento demografico del Comune è riassumibile nelle tabelle seguenti, elaborate con i dati forniti dall'Anagrafe Comunale.

POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1951 AL 1998				
ANNO	M	F	M+F	VARIAZIONE
1951 <sup>(1)</sup>			20.456	0
1971 <sup>(1)</sup>			21.603	+ 1.147
1981 <sup>(1)</sup>			22.272	+ 669
1990	10.684	11.415	22.099	- 173
1991 <sup>(2)</sup>	10.673	11.381	22.054	- 45
1992	10.646	11.344	21.990	- 64
1993	10.725	11.436	22.161	+ 171
1994	10.737	11.441	22.178	+ 17
1995	10.657	11.382	22.039	- 139
1996	10.667	11.355	22.022	- 17
1997	10.676	11.357	22.033	+ 11
1998	10.650	11.373	22.023	- 10

1) Dati ISTAT – Scheda quantitativa di sintesi del P.R.G. vigente

2) Dati relativi al 19/10/1991

<b>POPOLAZIONE RESIDENTE NEL 1999-2001</b>				
<b>MESE</b>	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>M+F</b>	<b>VARIAZIONE</b>
1/1/99	10.650	11.373	22.023	+ 0
1/2/99	10.623	11.348	21.971	- 52
1/3/99	10.618	11.334	21.952	- 19
1/4/99	10.643	11.326	21.969	+ 17
1/5/99	10.642	11.330	21.972	+ 3
1/6/99	10.637	11.330	21.967	- 5
1/7/99	10.635	11.314	21.949	- 18
1/8/99	10.646	11.314	21.960	+ 11
1/9/99	10.656	11.330	21.986	+ 26
1/10/99	10.654	11.314	22.968	- 18
1/11/99	10.644	11.306	21.950	- 18
30/06/2000	10.578	11.260	21.838	- 112
31/08/2001	10.650	11.290	21.940	+102

<b>POPOLAZIONE RESIDENTE PER PARROCCHIA DI APPARTENENZA (4/1/2000)</b>			
<b>PARROCCHIA</b>	<b>M</b>	<b>F</b>	<b>M+F</b>
Piazza – Cattedrale di San Donato	942	989	1931
Altip. Sud – Sacro Cuore	1849	2239	4088
Altip. Nord – Cuore Immacolato di Maria	1426	1410	2836
Ferrone – S. Maria	1650	1679	3329
Breo – SS. Pietro e Paolo	806	894	1700
Borgato – S. Maria Vergine Assunta	536	596	1132
Carassone – SS. Giovanni e Domenica	1011	1122	2133
Sant'Anna	615	588	1203
Merlo	205	199	404
San Quintino	75	65	140
Breolungi	266	255	521
Gratteria	183	147	330
Rifreddo	146	160	306
San Biagio	156	131	287
S. Giov. Govoni	154	140	294
Pascomonti	118	107	225
Piandellavalle	448	508	956

Altre significative considerazioni possono essere desunte esaminando alcuni indicatori, primo fra tutti l'indice di vecchiaia (calcolato come rapporto percentuale tra la popolazione con più di 65 anni e quella con meno di 14 anni). Nel Comune di Mondovì questo indicatore è pari a 155,9% contro il 149,6% della Provincia di Cuneo. L'indice di dipendenza, che rapporta le classi con meno di 14 e più di 65 anni a quelle comprese fra i 14-64 anni (ossia le classi in condizione lavorativa) è pari rispettivamente al 46,2% e al 45,6%. L'indice di ricambio, infine, inteso come rapporto percentuale tra la popolazione della classe 60-64 anni con quella della classe 15-19 anni, è pari, per Mondovì, al 93,3%; il corrispondente indicatore provinciale scende invece all'88,4%.

L'evoluzione nel tempo di questi indici ed il loro raffronto con quelli a scala regionale, dimostrano un progressivo invecchiamento della popolazione che rende necessaria, anche a livello nazionale, una politica che possa risolvere in modo adeguato i diversi bisogni che si stanno manifestando.

In particolare, i fenomeni che sottendono i dati emersi dalle considerazioni precedenti confermano l'esigenza di una pianificazione urbanistica essenzialmente rivolta al riordino del territorio e alla sostituzione graduale del patrimonio edilizio, non più utilizzabile secondo gli standard abitativi moderni, o la sua riqualificazione, da disciplinare nel rispetto dei valori architettonici e documentari esistenti.

Di qui l'attenzione presente nel nuovo piano regolatore per i progetti di riqualificazione urbana, di completamento e ricucitura, preferibili a improbabili e costose ipotesi di rilevante espansione degli abitati.

Inoltre la famiglia-tipo, pur crescendo come numero assoluto di unità, si riduce sempre di più in termini di componenti. A Mondovì, in particolare, le famiglie monocomponenti risultano essere circa il 27% del totale, quelle con due componenti il 28,6%, mentre il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,46 unità. Tale considerazione ha evidentemente un'incidenza diretta sul dimensionamento del P.R.G.: aumenta notevolmente lo standard abitativo delle famiglie esistenti, le quali continuano ad occupare alloggi relativamente grandi e sovradimensionati per le proprie esigenze, anche dopo la formazione di nuovi nuclei familiari più giovani trasferiti in altre abitazioni. Questi alloggi, anche se progettati per piccoli nuclei familiari, richiedono comunque uno standard edilizio superiore a quello medio in conseguenza della maggiore incidenza dei servizi sul totale dei vani.

### 3.4 La metodologia di indagine

L'analisi dello stato di fatto è stata condotta, sull'intero territorio comunale, mediante specifici rilievi in loco, estesi a tutto il tessuto urbanizzato ed alle principali infrastrutture esistenti, alla consistenza edilizia rilevata edificio per edificio ed integrata con i dati desunti dall'analisi delle concessioni rilasciate dal Comune e allo stato di attuazione delle aree destinate a servizi pubblici.

Le concessioni edilizie, in particolare, hanno rappresentato una fonte insostituibile per consentire un reale e attendibile aggiornamento della cartografia di base del territorio. Quelle esaminate riguardano edifici o fabbricati di nuova costruzione e ampliamenti o modifiche planimetriche consistenti in quelli già esistenti. Sono state esaminate 352 concessioni dal 1984 al 1992 (data di affidamento dell'incarico per la redazione del P.R.G.) a cui si aggiungono altre 273 fino ad oggi. Il prospetto dettagliato delle concessioni esaminate per la redazione del progetto di Piano è riportato nella tabella seguente:

CONCESSIONI EDILIZIE ESAMINATE		
ANNO DI RIFERIMENTO		NUMERO CONCESSIONI
1984	44	352
1985	24	
1986	28	
1987	26	
1988	48	
1989	55	
1990	40	
1991	43	
1992	44	
1993	42	273
1994	35	
1995	49	
1996	43	
1997	46	
1998	31	
1999	27	
TOTALE ANNI 1984-99	625	625

Il procedimento utilizzato ha previsto le seguenti fasi di lavoro:

- assunzione della cartografia catastale, digitalizzazione in formato vettoriale e successiva conversione per garantire la compatibilità con gli strumenti informatici utilizzati per il Piano;
- integrazione ed aggiornamento della base catastale con i principali elementi morfologici del territorio secondo la loro reale configurazione fisica (strade, canali, grandi manufatti, infrastrutture, acque, ecc.);

- aggiornamento della consistenza edilizia effettuato incrociando i dati derivati dai rilievi sul posto con quelli derivati dall'analisi delle concessioni edilizie e dallo studio di documenti storici;
- suddivisione degli elementi fisici oggetto dell'indagine in elementi cartografici elementari in funzione dei tematismi adottati (edifici, parti di edificio, particelle catastali, ecc.);
- disaggregazione del territorio comunale in porzioni corrispondenti ai diversi ambiti individuati per questa precisa fase del procedimento, di solito coincidenti con i perimetri delle sezioni censuarie, suddivisi ulteriormente per località toponomastiche, e in parte dedotti dalle indagini condotte all'interno del precedente P.R.G.;

### Atlante del tessuto edificato

In fase di indagine, per ogni ambito considerato, i fabbricati sono stati suddivisi in parti elementari omogenee (parti di edificio) a seconda delle variazioni di altezza (esprese in numero di piani), delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso e dei caratteri di pregio storico-architettonico; ogni parte è stata analizzata singolarmente e classificata in base agli elementi fisici, storici e funzionali che la caratterizzano.

L'insieme delle informazioni e dei dati ottenuti dall'elaborazione delle risultanze delle indagini, si possono riassumere secondo i seguenti tematismi:

- ubicazione:
  - localizzazione geografica per località;
  - individuazione dell'edificio sulla cartografia di indagine secondo un quadro d'unione ed un sistema di coordinate convenzionali;
- caratteristiche funzionali:
  - destinazione d'uso prevalente, presenza di fronti commerciali. Occorre precisare che la destinazione d'uso prevalente è un dato sia quantitativo che qualitativo: si è voluto evidenziare la presenza di spazi commerciali o di destinazioni specifiche (anche non quantitativamente prevalenti) al piano terreno degli edifici poiché considerate presenze qualificanti e importanti per gli scopi progettuali;
- valutazioni dimensionali e tipologiche:
  - indicazione dell'altezza dell'edificio espressa in numero di piani fuori terra;
  - evidenziazione degli edifici accessori (tettoie, bassi fabbricati) o di quelli a tipologia produttiva (capannoni).
  - valutazione delle caratteristiche documentarie ed ambientali in rapporto con il tessuto circostante, segnalazione puntuale delle emergenze architettoniche e degli elementi tipologici caratteristici;
- vincoli dei Beni Culturali ed Ambientali:
  - localizzazione edificio per edificio dei vincoli decretati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, segnalazione degli edifici di interesse storico-documentario e storico-artistico ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. 56/77;

### Atlante dello stato di fatto delle aree a servizi

I risultati dell'indagine hanno consentito inoltre l'aggiornamento della cartografia e la definizione di un quadro aggiornato delle infrastrutture, delle aree destinate a servizi o di

valenza ambientale; tutte le aree indagate sono state classificate, perimetrare e suddivise in parti elementari a seconda delle risultanze dei rilievi e della documentazione reperita.

Le aree vengono classificate per grandi categorie a seconda del loro effettivo utilizzo e del loro stato di attuazione; vengono distinte le aree per impianti tecnologici, impianti per servizi pubblici, attrezzature comunali, aree per la gestione e l'erogazione di forniture a rete (Gas, ENEL, Telecom, ecc.) aree verdi attrezzate, parchi e giardini pubblici, ecc.;

Il trasferimento delle informazioni raccolte sulla cartografia di Piano informatizzata ha reso un'elaborazione complessa dei dati disponibili; è infatti possibile ottenere e rappresentare i risultati delle elaborazioni in carte tematiche e cartogrammi specifici che evidenzino la distribuzione sul territorio dei fenomeni rappresentati.

#### Atlante delle destinazioni d'uso in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi

Per l'intero territorio comunale è stata condotta una indagine relativa alle destinazioni d'uso in atto dei suoli. Questa fase ha riguardato la trasposizione sulla cartografia di base in scala 1:10.000 degli studi effettuati dalla Regione Piemonte sulle colture e sull'utilizzo dei terreni ai fini agricoli e forestali.

#### Rilievo Filologico-Congetturale

A completamento e supporto delle indagini condotte sul tessuto edificato esistente, è stato redatto con la tecnica della grafica bicolore, il Rilievo Filologico-Congetturale esteso all'intero tessuto urbano compreso all'interno degli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale.

Le caratteristiche fondamentali di questo tipo di rilievo hanno consentito, oltre alla descrizione molto dettagliata degli edifici esistenti e degli elementi di pregio architettonico ed urbanistico presenti, la valutazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche avvenute nel tempo, in congruenza o in difformità con i caratteri del tessuto originario.

Su tali indagini, condotte casa per casa, è stato possibile in fase di progetto, dettagliare con precisione i tipi di intervento attuabili per ogni cellula edilizia compresa all'interno delle I.U.A.

Per una trattazione più completa del metodo seguito e per la guida alla lettura delle simbologie convenzionali si demanda all'elaborato specifico P1.4 "Rilievo Filologico".

Le indagini preliminari hanno comportato una campagna di rilievi diretti sul territorio, conclusasi nel 1994 e successivi sopralluoghi di aggiornamento e verifica condotti negli anni successivi, fino ad oggi.

Le informazioni direttamente acquisite sono state organizzate e puntualizzate nei seguenti Allegati Tecnici:

- AT1.4: Rilievo filologico
- AT1.1/1-11: Atlante delle destinazioni d'uso: Territorio – scala 1:5.000
- AT1.2/1-7: Atlante delle destinazioni d'uso: Concentrico – scala 1:2.000
- AT1.2/8-16: Atlante delle destinazioni d'uso: Frazioni – scala 1:2.000
- AT1.3/1-7: Atlante delle destinazioni d'uso per gli Insediamenti Urbani avente carattere Ambientale (I.U.A.) – scala 1:500

### **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.

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

---

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.**

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'edificato 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.

### **3.6 L'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi**

Il Comune di Mondovì presenta un territorio ancora in buona parte caratterizzato da buone potenzialità agricole. La giacitura prevalente è collinare, con altitudine massima di 615 metri s.l.m. e minima di 289 metri. L'altitudine media prevalente è compresa fra i 330-450 metri.

Lo sviluppo di un'agricoltura sufficientemente progredita e quindi adatta a soddisfare i fabbisogni della popolazione, avviene fra il XIII e il XV secolo con l'avvio della costruzione di alcuni canali irrigui come quelli di Carassona e Brobbio-Pesio. Si iniziano così a coltivare il frumento, la vite, gli alberi da frutta, ma si estende anche la superficie destinata a pascolo. A partire dalla seconda metà del XVIII secolo vengono introdotti anche la segale, alcune leguminose e si sviluppano i prati avvicendati. Sul finire del secolo la popolazione locale istituisce un "Comizio Agrario" con la funzione di incoraggiare la diffusione di sementi selezionate, l'impiego delle rotazioni, ma anche l'allevamento di capi scelti in modo da elevare le caratteristiche qualitative del patrimonio zootecnico.

Il territorio agricolo comunale si suddivide, sulla base delle capacità d'uso dei suoli, per il 25% circa in aree agricole intensive di elevata fertilità (II classe) e per il 65% in aree intensive di media fertilità (III e IV classe). La restante parte sono aree marginali improduttive o urbanizzate.

Le aree di maggiore fertilità sono localizzate nelle frazioni di San Biagio, Pogliola, San Giovanni dei Govoni, Gratteria, Rifreddo e Mondovì Breo, per una limitata parte di territorio a nord del concentrico. Oggi non è comunque più riconoscibile una corrispondenza tra lo stato attuale dell'insediamento rurale e le potenzialità dei suoli in quanto, su questo rapporto, incidono fortemente i riflessi dovuti alla infrastrutturazione del territorio e al ruolo polarizzante della città.

Per quanto riguarda la definizione dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi si può fare riferimento allo studio condotto dalla Regione Piemonte e dall'I.P.L.A. (Istituto per le Piante da Legno e l'Ambiente) sulla capacità d'uso dei suoli e la classificazione delle Unità di paesaggio.

Lo studio evidenzia come il territorio comunale sia caratterizzato da cinque diverse Unità di paesaggio e da tre diverse Classi di capacità d'uso. In particolare si rilevano le seguenti:

- Unità di paesaggio n. 32: le attitudini agricole vedono la presenza della cerealicoltura vernina ed estiva, leguminose da granella, patata, colture foraggere di prato stabile e avvicendate, colture frutticole, pioppo di ripa e di pieno campo associato con le colture agrarie; quelle forestali riguardano, invece, alcune specie legnose di pregio. La classe di capacità d'uso è la II, caratterizzata da suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture. In particolare si riscontrano scarsa profondità, pietrosità eccessiva (a tratti anche superficiale che comporta una modesta interferenza con le lavorazioni), drenaggio interno rapido che può richiedere fasi di irrigazione più ravvicinate. Queste limitazioni possono richiedere pratiche colturali per migliorare le proprietà del suolo, dal quale infatti si possono ottenere buone produzioni pur

richiedendo maggiori apporti energetici tramite fertilizzazioni e irrigazioni. Tra le utilizzazioni prevalenti si riscontrano la cerealicoltura estiva (mais), colture foraggere prative e avvicendate e la cerealicoltura vernina (grano).

- Unità di paesaggio n. 42: le attitudini agricole, come quelle forestali, sono le stesse dell'Unità n. 32, con esclusione solo della patata e delle colture frutticole. La classe di capacità d'uso è la II dove, però, tra le moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture si riscontra anche un clima meno idoneo dovuto a fattori termici negativi che influiscono sulla loro scelta. Le utilizzazioni prevalenti riguardano le colture foraggere di prato stabile e avvicendate e la cerealicoltura estiva (mais).
- Unità di paesaggio n. 62: le attitudini agricole riguardano le colture foraggere di prato stabile e avvicendate e la cerealicoltura estiva e vernina; quelle forestali, l'arboricoltura da legno. La classe di capacità d'uso è la III, dove i suoli presentano alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture. Tra queste influiscono principalmente la scarsa profondità, la tessitura eccessivamente limosa immediatamente soprastante stratificazioni di natura argillosa, il lento drenaggio interno, la presenza di falde superficiali temporanee. Questi suoli, che sovente presentano umidità eccessiva anche se drenati e strati induriti già a scarsa profondità, limitano il radicamento e stagionalmente provocano ristagni d'acqua restringendo il periodo utile per l'aratura, la semina e il raccolto dei prodotti.
- Unità di paesaggio n. 66: le attitudini agricole riguardano le colture foraggere di prato stabile e avvicendate e la cerealicoltura estiva; quelle forestali riguardano principalmente le alberature di ripa. La classe di capacità d'uso è la III, come per l'Unità n. 62. Le limitazioni dei suoli riguardano anche tenori in limo e argilla presenti in strati orizzontali a pessima permeabilità, sottostanti a strati superficiali più recenti ma di scarsa profondità. Questi suoli, che sovente presentano fenomeni di ristagno o umidità eccessiva difficilmente modificabili con drenaggi, limitano il radicamento; possono inoltre verificarsi difficoltà nella raccolta dei foraggi in coincidenza con piogge che rendono talvolta impraticabili queste superfici ai mezzi meccanici.
- Unità di paesaggio n. 86: riguarda il piano collinare prevalentemente agricolo fino a 750 metri di quota, su varie esposizioni. Le attitudini agricole riguardano le colture foraggere avvicendate, i pascoli, la cerealicoltura e le leguminose da granella. E' inoltre presente la viticoltura, unitamente ad altre colture arboree. Le attitudini forestali vedono la presenza di cedui misti di latifoglie, di cerro e di castagno di buona produttività; l'arboricoltura da legno è presente in terreni abbandonati dall'agricoltura soprattutto in zone a pendio più accentuato. La classe di capacità d'uso è la IV, con suoli aventi molte limitazioni che restringono la scelta delle colture soprattutto per scarsa profondità, per tessitura a tratti eccessivamente limosa, per pietrosità (che comporta interferenza con le lavorazioni), per pendenza (generalmente compresa tra il 20% ed il 40%), ma anche per fenomeni erosivi. Le caratteristiche dei suoli, pur presentando limitazioni tali da collocarli nella IV classe, consentono pratiche agrarie che hanno comportato risultati economicamente positivi attraverso l'introduzione e la selezione di colture pregiate.

Le Unità di paesaggio n. 32 sono presenti, frammiste alle Unità n. 66, nella parte nord orientale del territorio comunale compresa fra il capoluogo e i comuni di Rocca dei Baldi, Magliano Alpi, Carrù, Bastia Mondovì e Cigliè. L'Unità di paesaggio n. 42 è presente

esclusivamente nella zona occidentale del territorio ai confini con i Comuni di Pianfei, Margarita e Morozzo. L'Unità n. 62 è localizzata a sud-ovest della città fino a raggiungere il confine con Villanova Mondovì, mentre l'Unità n. 86 la si può riscontrare nella parte di territorio comunale ad est del Torrente Ellero e rappresenta l'estrema continuità paesaggistica e ambientale con l'area storico-culturale delle Langhe.

### 3.7 I servizi pubblici

Nella fase di indagine sono state rilevate le quantità di servizi esistenti, onde permettere, in fase di progetto, una oggettiva valutazione dei fabbisogni. In particolare, all'interno della riorganizzazione del tessuto edificato o di limitate espansioni, il soddisfacimento di questi avviene mediante diversi meccanismi di acquisizione delle aree a servizi, alternativi ai costosi e improbabili espropri.

L'indagine, condotta sull'intero territorio comunale, ha inoltre consentito di acquisire informazioni sulla localizzazione puntuale delle aree a servizi al fine di verificarne la distribuzione all'interno del Comune ed in particolare delle zone residenziali, anche di non recente formazione.

Il risultato delle indagini condotte è sintetizzato dal documento allegato al presente capitolo (Tab. 3.7.1 - P.R.G.C. – Servizi esistenti – ex art. 21 L.R. 56/77; Tab. 3.7.2 – P.R.G.C. – Servizi esistenti – ex art. 22 L.R. 56/77), nel quale sono riportate, per località, le aree a servizio già attrezzate o parzialmente attrezzate a servizi pubblici.

Le aree attualmente destinate a servizi (art. 21 L.R. 56/77) ammontano complessivamente a 1.263.431 mq. Come evidenziato dalla Tab. seguente, mq 1.129.356 sono destinati ad attrezzature al servizio della residenza, mentre mq 134.052 sono al servizio delle attività economiche.

Tabella 3.7.3

Servizi esistenti (art. 21 l.r. 56/77) nel Comune di Mondovì e sue ripartizioni

Per la residenza	Servizi art. 21, l.r. 56/77	Superfici a servizi mq
	SP.I/a	472.291
	SP.I/i	56.041
	SP.I/p	127.107
	SP.I/v	473.939
	totale	1.129.378
Per altre attività	SP.I/pp	134.053
	Totale generale	<b>1.263.431</b>

Sulla base dei valori così determinati, raffrontandoli con i residenti e con le attività economiche già insediate è possibile esporre le seguenti considerazioni:

- a) Le aree pubbliche già individuate al servizio delle attività produttive ed economiche, ancorché di ragguardevoli dimensioni, non risultano sufficienti a garantire la dotazione minima stabilita dalla legge regionale.
- b) La dotazione di aree pubbliche destinate prioritariamente alla residenza è complessivamente ragguardevole, ma distribuita in porzioni differenti tra le varie località.

Con riguardo alle aree produttive a fronte di un'esigenza minima calcolata sulle quantità e sui mix funzionali esistenti 278.518 mq di standard<sup>1)</sup>, il territorio comunale ne reperisce solo 134.052 mq, prevalentemente destinati a parcheggio, evidenziando una carenza pregressa valutabile in 144.466 mq.

Risulta evidente che una quantità così significativa porti ad una riduzione di fatto della dotazione di standard attribuita alla residenza.

Di conseguenza volendo calcolare l'effettiva disponibilità di standard per ogni abitante residente in Mondovì si dovrà rapportare il numero di residenti, 21.933 ab (fonte anagrafe al 4/01/2000) alla quantità di servizi effettivamente disponibili alla residenza, e cioè:

$((\text{Standard complessivi } 1.263.431 \text{ mq}) - (\text{Standard per le attività economiche } 278.518 \text{ mq}))/21.933 \text{ ab.} = 44.9 \text{ mq/ab.}$

Ancorché questo valore parametrico risulti complessivamente superiore a quello minimo di legge (pari a 25 mq/ab), la Tab. 3.7.4 pone in risalto la grave carenza di aree per servizi nelle località più densamente abitate. Infatti prese in esame le località di Altipiano, Borgato, Carassone e Ferrone a fronte di 13.518 abitanti residenti, pari al 62% della popolazione complessiva, sono reperiti in loco solo 226.751 mq, pari al 25,35% di tutti gli standard attribuibili alla residenza.

Lo scompenso è evidente: dove più servirebbero c'è carenza di standard, ed a conferma di quanto appena affermato la Tab. 3.7.4 mette in risalto l'insufficienza della dotazione di standard nelle località prese in esame.

---

1) L'esigenza di standard minimi art. 21 L.R. 56/77 spettante alle attività economiche già insediate nel Comune è stata calcolata sulla base delle seguenti ipotesi:

- a) si sono valutate le attività poste in zone urbanistiche proprie, trascurando quindi quelle ricomprese in aree prevalentemente residenziali;
- b) sulla base del criterio di cui al precedente punto a) sono quindi state esaminate le zone urbanistiche classificate dalla presente Revisione di PRGC come aree di completamento, ovvero: BC (zona commerciale), BI (zona produttiva), BM (zona artigianale-commerciale);
- c) attribuendo ad ogni zona urbanistica una percentuale caratteristica della quota già attuata e quindi consolidata al fine di valutare gli standard di legge necessari.  
In particolare si è ritenuta consolidata una quota pari a:  
70% della capacità edificatoria della zona BC, pari a 76.273 mq di S.U.L., a cui deve essere attribuito uno standard minimo pari a  $0,8 \times \text{S.U.L.} = \underline{61.018 \text{ mq}}$ ;  
60% della capacità edificatoria della zona BI, pari a 771.000 mq di Sf, a cui deve essere attribuito uno standard minimo pari a  $0,1 \times \text{Sf} = \underline{77.100 \text{ mq}}$ ;  
60% della capacità edificatoria della zona BM (area mista artigianale-commerciale), a cui deve essere attribuito uno standard minimo di 140.400 mq.

Sulla base delle valutazioni suesposte si determina un fabbisogno minimo per le attività economiche esistenti stimato in **278.518 mq**.

Tabella 3.7.4

Dotazione attuale di servizi pubblici (art. 21, l.r. 56/77) per alcune località prevalentemente residenziali

Località	n. abitanti	Servizi	Superficie a servizi (mq)	Servizi/ abitante (mq/ab)
<b>Altipiano</b>	6.924	SP.I/a	28.301	4,09
		SP.I/i	27.935	4,03
		SP.I/p	20.715	2,99
		SP.I/v	72.318	10,44
<b>Totale</b>			<b>149.269</b>	<b>21,56</b>
<b>Borgato</b>	1.132	SP.I/a	1.669	1,47
		SP.I/i	863	0,76
		SP.I/p	1.109	1,00
		SP.I/v	6.701	5,90
<b>Totale</b>			<b>10.342</b>	<b>9,14</b>
<b>Carassone</b>	2.133	SP.I/a	11.147	5,22
		SP.I/i	1.646	0,77
		SP.I/p	4.473	2,09
		SP.I/v	6.121	2,87
<b>Totale</b>			<b>23.387</b>	<b>10,96</b>
<b>Ferrone</b>	3.329	SP.I/a	9.956	2,99
		SP.I/i	3.330	1,00
		SP.I/p	2.209	0,66
		SP.I/v	28.256	8,48
			<b>43.753</b>	<b>13,14</b>
<b>Totale</b>	<b>13.518</b>		<b>226.751</b>	<b>16,77</b>

Per quanto concerne la dotazione di standard di valore sovracomunale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 sono attualmente individuate aree per un'estensione di 894.355 mq. In tale classificazione ricade l'area protetta di Crava-Morozzo che con i suoi 704.853 mq concorre per il 79,2% al complessivo degli standard.

La dotazione per abitante residente risulta quindi pari a  $894.355 \text{ mq} / 21.933 \text{ ab} = 40,8 \text{ mq/ab}$ .

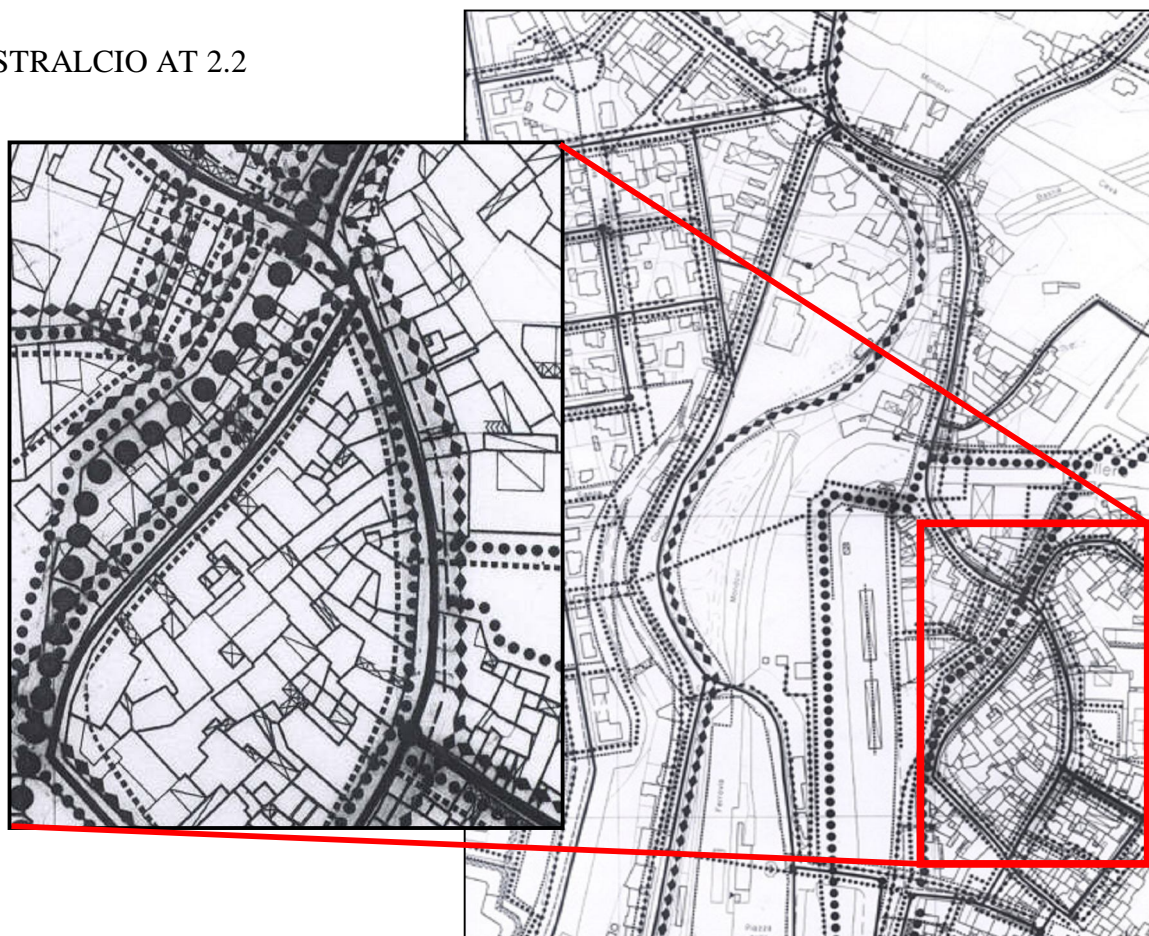
### 3.8 Le opere infrastrutturali a rete

Nel Comune di Mondovì è presente un articolato e complesso sistema di infrastrutture a rete, la cui analisi ha permesso l'elaborazione di una approfondita cartografia di indagine.

La metodologia adottata ha consentito di riconoscere e localizzare le seguenti reti infrastrutturali:

- La rete fognaria, con i collettori fognari, i rami di rete mista, i tombini di ispezione e i depuratori;
- La rete dell'acquedotto, le testate, i serbatoi e le bocche antincendio;
- La rete di distribuzione dell'energia elettrica, con la distinzione tra linee aeree a 132.000 V e a 15.000 V, linee interrate a 15.000 V, cabine di trasformazione e cabine elettriche;
- La rete di illuminazione pubblica, con i punti luce isolati, le linee elettriche ed i punti di consegna della rete elettrica;
- La rete di distribuzione del gas, in condotte a media pressione ed a bassa pressione ed i relativi gruppi di riduzione.

STRALCIO AT 2.2



### **3.9 Il sistema della mobilità**

Per la sua particolare collocazione geografica, il Comune di Mondovì si trova al centro di un complesso sistema di infrastrutture per la mobilità, anche di alto livello, che ne permettono un buon collegamento con la rete sovra-regionale già esistente o di cui è previsto o in fase di realizzazione il potenziamento (Autostrada A6 Torino-Savona).

L'indagine condotta sul territorio ha inteso evidenziare le interconnessioni esistenti tra il sistema delle comunicazioni e dei trasporti e la distribuzione delle attività e delle funzioni presenti non essendo possibile definire le scelte territoriali indipendentemente del sistema della mobilità e delle conseguenze che tali scelte comportano per soddisfare le esigenze dei comparti economici e produttivi o delle aree residenziali, sia consolidate che di nuovo impianto.

In particolare, assume notevole rilevanza l'interdipendenza tra esigenze di natura sovracomunale e quelle maggiormente circoscritte all'ambito urbano. Queste considerazioni, imperniate sulla necessità di valutare attentamente le relazioni tra problematiche di diversa natura, si riscontrano soprattutto in merito alle ipotesi di soluzione di un problema viabilistico apparentemente ben delimitato e circoscritto: la variante alla S.S. n. 28, necessaria per consentire un rapido collegamento nord-sud esterno all'abitato e il conseguente decongestionamento delle aree centrali tra Breo e l'Altipiano.

La soluzione di questo problema comporta, in realtà, anche la soluzione di altri temi ad esso connessi in merito all'accessibilità con importanti direttrici di traffico (S.S. n° 28 dir., S.S. n° 564, S.P. per Frabosa) e alla zona industriale a nord del concentrico. A questi si affianca la ridefinizione delle relazioni urbane tra le diverse parti del tessuto edificato soprattutto tra i rioni storici di Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso, Borgato e le espansioni più recenti condotte nella zona dell'Altipiano e nell'area industriale.

L'attuale struttura urbana della città mostra chiaramente tutte le fasi del processo di urbanizzazione. Accanto ai nuclei originari di Breo, Rinchiuso, Borgato e Carassone, sorti lungo antichi e consolidati tracciati del fondovalle, e di Piazza, edificata sulla cima della sovrastante collina, si affiancano gli interventi successivi attuati a seguito delle nuove esigenze di espansione. I Borghi storici presentano un sistema di collegamento ad anello, ancora riconoscibile nonostante il prevalere della nuova viabilità realizzata nell'Ottocento a seguito della localizzazione delle attività artigianali e industriali lungo l'Ellero e dell'espansione di inizio secolo nella zona dell'Altipiano che ha trasformato radicalmente l'originario sistema viario della Città. A questo nuovo sistema si è poi affiancato nel secondo dopoguerra un insieme di assi di scorrimento interni all'edificato, resosi necessario per soddisfare le esigenze delle nuove zone di espansione, non solo residenziali.

La collocazione di Mondovì quale crocevia di diversi assi di importanza regionale e interregionale ha inoltre enfatizzato il problema della mancanza di adeguati sistemi di collegamento tra i Borghi, in particolare il collegamento Altipiano-Breo-Piazza, ma anche gli annosi problemi di attraversamento di Carassone e Rinchiuso.

In particolare l'asse di collegamento tra il capoluogo piemontese e la Liguria di Ponente (S.S. n° 28) e l'asse pedemontano (S.S. n° 564), che nel tratto tra Cuneo e Mondovì

assume funzioni di rilevanza interregionale, portano un consistente volume di traffico ad interferire con la struttura urbana della Città. Se si considera, poi, che tra lo svincolo dell'Autostrada A6, a nord, e il ponte della Madonnina, a sud, si innesta un sistema radiale di assi di collegamento, costituito dalla S.S. n° 564 proveniente da Cuneo, dalla S.S. n° 28 proveniente da Fossano, dalla S.S. n° 28 proveniente da Ceva, dalla S.S. n° 28 dir. che porta al casello autostradale e alla fondovalle Tanaro, dalla S.P. per Frabosa e le Valli Monregalesi e da quella per Vicoforte, si comprende quale possa essere la pressione dei flussi di traffico che si riscontra nei due nodi dove convergono queste direttrici e lungo il corrispondente tratto di collegamento lungo l'Ellero.

A questo sistema composito si affiancano altri importanti elementi quali:

- l'anello di collegamento tra i Borghi di Piazza, Carassone e Breo;
- il reticolo a scacchiera dell'Altipiano che si appoggia a due assi principali con andamento nord-sud e su cui si attestano anche una serie di strade di interesse locale con andamento est-ovest;
- il reticolo della viabilità esistente nella zona industriale collegato con le Strade Statali n° 28 e n° 28 Dir.

L'indagine condotta sul sistema della mobilità non può, comunque, esimersi da un parallelo esame condotto sulla distribuzione delle attività localizzate sul territorio edificato. Al sistema viario fa allora riscontro una relativa specializzazione funzionale originaria dei tre Borghi storici (vocazione prevalentemente commerciale per Breo; direzionale e culturale per Piazza; residenziale-produttiva per Carassone) a cui ha fatto seguito una sempre più marcata distinzione dei ruoli tra le varie zone urbanizzate che ha interessato anche le aree di più recente insediamento. A queste si aggiunge così la concentrazione delle attività produttive nella zona settentrionale della Città, dapprima lungo la ferrovia, poi lungo il raccordo autostradale, infine all'interno di un vasto quadrilatero subito a nord di via Torino e via delle Langhe; l'intero quartiere di Altipiano, tra la Stazione e il Borgo Ferrone, invece, ha assunto fin dalla sua origine una funzione esclusivamente residenziale.

Questo processo di divisione funzionale del territorio non ha fatto altro che aggravare i problemi di accessibilità delle diverse parti del tessuto edificato, già resi problematici dai flussi di attraversamento provenienti da direttrici esterne o da quelli di attestamento dovuti al ruolo polarizzante della Città.

Ulteriori punti di criticità del sistema viario sono riconducibili anche alla notevole dispersione degli insediamenti avvenuta negli ultimi decenni all'esterno del perimetro dell'area urbana. Il nucleo frazionale di Sant'Anna Avagnina e le località di Breolungi e Regione Gandolfi sono, a questo proposito, casi emblematici.

Un ultimo, ma non trascurabile, fattore di criticità è rappresentato anche dalla morfologia del luogo dove le discontinuità orografiche, da una parte, e i terrazzamenti dell'Ellero, dall'altra, influiscono non poco sulla fluidità del sistema viario soprattutto per una realtà come quella di Mondovì, caratterizzata da uno sviluppo sostanzialmente pluri-nastriforme con andamento nord-sud a cui fa da riscontro una cronica carenza di efficienti collegamenti trasversali.

Tali fattori di criticità sono stati analizzati in fase di elaborazione del novo P.R.G.C. ed assunti quali dati di riferimento per la proposta contenuta negli elaborati di progetto, coordinando sempre le scelte con attività di pianificazione settoriali quali il Piano Parcheggi e privilegiando i sistemi di "people moving" particolarmente adatti alla

morfologia locale (ricostruzione della funicolare, scale mobili per il collegamento di Breo con Altipiano, ascensori per il superamento di forti dislivelli a Piazza).

Le scelte progettuali precedentemente richiamate sono state punto di riferimento per la stesura del Progetto Preliminare di Movicentro (DCC n° 82 del 29/09/2000) con il quale si sono poste le basi operative per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. in materia di trasporti. (L. 549/95 e 59/97 e D. Lgs. 422/97)

### **3.10 Il settore economico**

A partire dal 1993 anche l'economia Monregalese ha assunto tutti i connotati della recessione. Se si escludono gli indicatori dell'interscambio commerciale con l'estero, tutti i comparti produttivi hanno subito flessioni, con la sola eccezione del settore dei servizi, che ha registrato una sostanziale tenuta. In questo periodo, di conseguenza, si sono inoltre avvertiti gli effetti sociali della crisi con forti pressioni sul mercato del lavoro e sull'occupazione anche in quei centri costituenti poli industriali consolidati, se non addirittura di antico impianto.

A Mondovì negli ultimi decenni del secolo scorso le attività manifatturiere subiscono un forte incremento, quando si consolidano fiorenti produzioni nei settori della ceramica, del tannino, dei laterizi, del legno, ma anche nelle officine meccaniche e tessili. La situazione nel Comune in questi anni non si discosta, quindi, da quella che è possibile rilevare anche in altri centri della fascia pedemontana dove si concentrano notevoli risorse energetiche e umane.

Negli ultimi decenni si sono invece registrati significativi mutamenti nella sua struttura economica tradizionale, dove ai settori trainanti che hanno subito gli effetti della congiuntura economica negativa, si sono sostituiti nuovi comparti produttivi più legati ai settori dominanti su scala regionale e meno alle risorse economiche e imprenditoriali locali.

Il settore prevalente risulta oggi quello meccanico a cui si affiancano quelli dei mezzi di trasporto, dell'abbigliamento, dei minerali non metalliferi, del legno e l'alimentare. Da notare, inoltre, come il comparto industriale manifatturiero sia stato costantemente caratterizzato da un notevole ricambio di unità locali senza che questo abbia però comportato significativi allargamenti della base produttiva o un incremento del numero degli addetti.

La localizzazione delle attività industriali presenta una forte concentrazione nella zona a nord dell'abitato, non distante dallo svincolo autostradale dell'A6 Torino-Savona; qui in un vasto quadrilatero attorno al Cimitero si sono insediate le maggiori industrie monregalesi supportate da strade e servizi, ma anche da iniziative assunte dall'Amministrazione comunale finalizzate a sostenere questo settore economico. Le varianti urbanistiche alle zone industriali, il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), l'acquisizione bonaria di aree, hanno chiaramente indirizzato le scelte politiche locali in questa direzione.

A questa serie di attività produttive, sempre strutturate sul territorio per quanto riguarda il loro accentramento o il loro rapporto con la viabilità esistente, si aggiungono unità locali di

minore consistenza e di tipo artigianale, maggiormente diffuse sul territorio comunale proprio sulla base della notevole diversità delle attività a cui si riconducono.

Il P.R.G. vigente, su 1006,383 ha destinati agli usi privati del territorio all'interno delle aree urbanizzate o in fase di urbanizzazione, destinava 208,392 ha agli impianti produttivi, pari al 20% del totale. Le attrezzature al servizio di questi impianti venivano previste in 42,77 ha, pari al 21% della loro superficie territoriale.

Per quanto riguarda la localizzazione delle attività commerciali si osserva come esista ancora una prevalenza di piccoli esercizi commerciali despecializzati con superficie non superiore a 80 mq. A questi si affiancano altri esercizi appartenenti alla categoria dimensionale superiore, cioè da 81 a 1999 mq, caratterizzati da una maggiore specializzazione merceologica, la quale, insieme ad un più accentuato dinamismo, li rende più competitivi. Accanto a questi esercizi sono presenti anche 4 minimercati e 3 supermercati che rappresentano il settore del dettaglio moderno despecializzato derivante dal verificarsi dei profondi mutamenti evolutivi degli ultimi anni. A Mondovì sono inoltre localizzati anche 10 esercizi extra alimentari con superficie di vendita superiore ai 400 mq, mentre il settore del commercio ambulante è rappresentato da 6 diversi mercati per complessivi 417 banchi.

In merito al settore economico riguardante le attività commerciali in sede fissa, si richiamano inoltre le più approfondite e recenti indagini allegate ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al Dettaglio" di cui il Comune di Mondovì si è recentemente dotato (DCC n° 38 del 18/06/2001), in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. N° 114/98 e dalla L.R. n° 28/99.

Le attività del settore sono diffuse sull'intero territorio comunale anche se, tra i Borghi storici, Breo ha assunto fin dalle origini e mantenuto fino ad oggi, una maggiore vocazione commerciale rispetto agli altri insediamenti, maggiormente a vocazione residenziale.

Nel 1998 la densità degli esercizi commerciali a Mondovì, raffrontata con quella della provincia di Cuneo e della Regione Piemonte ha permesso l'elaborazione della seguente tabella:

<b>DENSITA' DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI</b>					
	<b>Abitanti/ Esercizi alimentari</b>	<b>Abitanti/ Esercizi extra alimentari</b>	<b>Abitanti/ Totale Esercizi</b>	<b>Mq. Minimercati/ 1000 ab.</b>	<b>Mq. Supermercati/ 1000 ab.</b>
Comune di Mondovì	204,01	50,77	40,65	56,19	195,57
Provincia di Cuneo	192,88	84,97	58,99	55,03	95,34
Regione Piemonte	230,93	96,13	67,87	40,53	87,15

Anche il settore terziario risulta essere sufficientemente radicato sul territorio comunale, con la presenza di diversi istituti di credito, uffici e attività professionali, prevalentemente ubicati lungo le vie principali.

La situazione occupazionale nel Comune di Mondovì al Censimento Generale della Popolazione del 1991 risulta la seguente:

- Domanda globale di posti di lavoro (popolazione economicamente attiva): 9359;
- Offerta globale di posti di lavoro (esistenti nel Comune): 6273.

Il saldo domanda/offerta potenziale di posti di lavoro risultava negativo e pari a 3086 unità. I lavoratori pendolari erano censiti in 1284 unità.

Infine nel settore agricolo si evidenziano la buona meccanizzazione e la diffusa attività zootecnica che, unitamente alle coltivazioni praticate, dimostrano una buona vitalità del settore primario. Nel Comune di Mondovì questo settore, pertanto, ha mantenuto una valenza non trascurabile nonostante la progressiva riduzione degli addetti, in linea con le tendenze nazionali.

### **3.11 La salvaguardia ambientale**

Il settore della salvaguardia ambientale è governato da molti provvedimenti legislativi. In particolare interessano i seguenti:

- L. 1089/39 sulla tutela dei beni d'interesse artistico e storico;
- L. 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali;
- L. 431/85, "Legge Galasso", sulla salvaguardia delle sponde fluviali e delle aree umide;
- D.P.C.M. del 1/3/1991 sui "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" (attuativo delle disposizioni C.E.E. in materia e della Legge 8/7/1986 n° 349 che le ha recepite);
- L.U.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 27 "Fasce e zone di rispetto";
- L.U.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 29 "Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali";
- D.P.R. n° 236 del 24/05/1988 attuativo della direttiva C.E.E. n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 16/04/1987.

Sul territorio del Comune di Mondovì sono attualmente in vigore i seguenti vincoli:

- Attuazione dei disposti della L. 1089/39 tramite specifici decreti di vincolo, da parte della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte, su importanti beni architettonici presenti sia nei Borghi storici che in alcuni nuclei frazionali. A questo proposito l'indagine ha rilevato la necessità di rivedere, con i competenti uffici e in sede di progetto definitivo di Piano, l'intero elenco degli edifici vincolati in modo da eliminare le incertezze sulla loro localizzazione dovute spesso alla mancanza di dati e riferimenti oggettivi sugli stessi decreti di vincolo.
- Attuazione dei disposti della L. 431/85 e dell'art. 29 della L.U.R. 56/77 sulle fasce di rispetto dei torrenti, dei canali e delle acque pubbliche in genere;
- Attuazione dei disposti del D.P.R. n° 236 del 24/05/1988 e dell'art. 27 della L.U.R. 56/77 per le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti;
- Attuazione dei disposti dell'art. 27 della L.U.R. 56/77 per le fasce di rispetto della discarica, del depuratore e delle aree cimiteriali.

## **4 OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE**

Le valutazioni sviluppate nei paragrafi precedenti, unitamente all'esaurirsi delle finalità programmatiche del Piano vigente corrispondenti ad una prima fase di applicazione della legge urbanistica regionale, costituiscono la base di partenza di una nuova generazione urbanistica, caratterizzata da significativi cambiamenti e dall'individuazione di nuovi e diversi obiettivi prioritari, fondati sull'interpretazione di esigenze attuali delle società urbane, specialmente all'interno o ai margini di grandi aree metropolitane, e sulla conoscenza di strumenti di pianificazione generale più aggiornati, che rendano esplicite le scelte di progettazione territoriale operate dalla Regione Piemonte; tale nuova fase di pianificazione urbanistica si fa infine carico di dare risposte attuali e circostanziate alle problematiche locali, emerse in questi anni, che saldano, più che nel passato, i problemi territoriali con quelli alla scala edilizia.

La Variante Generale ha quindi come obiettivo prioritario una reimpostazione delle scelte di pianificazione territoriale, idonea ad assicurare la coerenza tra gli obiettivi pubblici, anche a scala sovracomunale, e la necessità di individuare soluzioni progettuali appropriate ad alcune problematiche ed esigenze definite sia nell'ambito pubblico che privato, sia nelle aree di nuovo impianto che in quelle consolidate.

Parallelamente ci si prefigge, come obiettivo fondamentale, il miglioramento della qualità della vita sull'intero territorio comunale, ottenibile solo come sommatoria di una pluralità di azioni:

- elevazione della qualità ambientale urbana e salvaguardia delle peculiarità naturali;
- miglioramento dell'immagine urbana;
- razionalizzazione della mobilità
- individuazione e programmazione delle trasformazioni edilizie strategiche nel tessuto urbanizzato esistente, intese come fattore di riqualificazione generale di vaste aree circostanti;
- programmazione e individuazione delle nuove zone di edificazione residenziale e industriale utilizzate come occasione unica per stabilire accettabili equilibri fra aree urbanizzate e aree agricole marginali;
- presenza attiva nei progetti infrastrutturali di interesse comunale.

L'Amministrazione Comunale ha quindi voluto individuare concretamente tali obiettivi per poterli perseguire anche attraverso una gestione adeguata delle risorse pubbliche, rivolta ad innescare processi di riqualificazione e rinnovamento, per trasformare le occasioni strategiche in opportunità reali di riqualificazione da perseguire anche con il contributo degli operatori privati. Le sinergie che potranno proficuamente manifestarsi nel campo della gestione del territorio, sulla base delle linee guida operate dall'Ente pubblico, avranno così la capacità di diventare elementi di riordino urbano e non di ulteriore disgregazione dell'attuale compagine edilizia.

#### **4.1 Indirizzi e contenuti della revisione del P.R.G. – Schema Direttore**

La lunga fase di preparazione del piano, dovuto a ragioni non solamente tecniche, ha consentito di individuare con maggiore certezza due momenti fondamentali del nuovo corso di pianificazione: da una parte l'enucleazione degli elementi veramente strutturanti del quadro territoriale e socioeconomico, vale a dire le invarianti del piano sul quale si sono poggiate tutte le scelte di organizzazione territoriale e sulle quali si dovranno basare eventuali successive varianti, e, dall'altra parte, la saldatura non traumatica fra le previsioni e gli effetti del vigente piano regolatore e quelle del nuovo.

La costruzione di uno schema direttore ha costituito dunque il primo e principale impegno di questo progetto, in modo da poter trarre ogni successiva scelta attraverso un quadro di coerenza, di priorità e di complementarietà indispensabili in un lavoro così complesso come il piano di Mondovì; per altro verso la costruzione di uno schema direttore potrà essere utile in una prospettiva anche non molto remota, quando l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale in sostituzione della n° 56/77, chiederà espressamente la presenza di tale momento di sintesi e di riferimento programmatico, in anticipo rispetto alla parte di regolamentazione teorica.

In ultimo lo schema direttore costituirà altresì un utile punto di riferimento nella fase controdeduttiva, quando sarà essenziale valutare il punto di vista degli osservanti ed eventualmente apportare modifiche al piano senza perdere di vista la sua intima struttura ed i suoi nessi di coerenza.

Con il nuovo piano regolatore vengono dunque fissati gli elementi portanti dell'intero assetto territoriale, alcuni traendoli dalla sua storia e dal suo sviluppo recente, altri assumendoli come nuovi punti di forza, irrinunciabili, per un programma di lungo periodo.

Gli elementi strutturali e strutturanti il territorio sono riconducibili a diverse categorie:

- a. al sistema ambientale naturale;
- b. al sistema antropico, storico e di più recente formazione;
- c. al sistema infrastrutturale;
- d. al sistema dei valori, funzionali e formali, che il nuovo piano intende proporre.

Per quanto riguarda il primo dei quattro sistemi il piano ha riconosciuto come irrinunciabili i seguenti valori espressi dal territorio:

- a.1. la struttura agricola del paesaggio extraurbano con la presenza di significative aree boscate o con forti caratterizzazioni naturalistiche, come ad esempio l'Oasi di Crava Morozzo, classificata come Riserva Naturale Speciale dalla l.r. 7 settembre 1987, n. 49;
- a.2. la struttura organizzativa che ha originato l'insediamento storico del comune, vale a dire il corso del fiume Ellero, compreso tra la collina di Piazza, le pendici di Altipiano e la collina di San Lorenzo.

Relativamente alla seconda categoria di caratteri sono stati considerati come strutturanti le seguenti parti del sistema insediativo:

- b.1 il sistema dei centri storici ritenuti ancora capaci di offrire la maggiore qualità di rapporti sociali ed economici e dunque da riqualificare attraverso piani di conservazione, recupero e rinnovo attenti ad offrire adeguati livelli di standard abitativi compatibili però con la natura e la possibilità di trasformazione di strutture storiche;
- b.2 il sistema insediativo di più recente costruzione, il quale, per la più parte, si è sviluppato con scarsa attenzione ai valori d'insieme o meglio all'integrazione fra progetto edilizio e tessuto urbanistico. Tale sistema, che oggi appare per ampia parte inconcluso ed episodico, ha necessità di essere rivisitato attraverso interventi di ricucitura di varia natura: dal completamento edilizio, alla ridefinizione del tessuto urbanistico, alla riprogettazione e percezione degli spazi pubblici e dei servizi;
- b.3 il sistema insediativo di nuovo impianto, al quale è stato affidato il compito di rendere riconoscibili, integrate e più vivibili alcune parti della periferia più anonima di Altipiano, soprattutto, ma anche di altri settori urbani comprese la frazioni. La nuova edificazione è stata comunque intesa non come "ampliamento" o semplice crescita fisica dell'esistente, bensì come occasione per ridefinire e ridisegnare una parte della città priva di caratteri distintivi e divenuta quindi estranea ai suoi abitanti. Un caso significativo di questo disagio è costituito da Altipiano. Questo settore urbano, dove vivono attualmente più di 10.000 abitanti, ha subito nel tempo una crescita tanto rilevante nella quantità quanto anonima sul piano dei valori urbani; unico elemento d'ordine e di riconoscibilità rimane l'impianto del Piano Rigotti, di inizio secolo, pur interrotto, modificato, ignorato e stravolto dai piani e dagli interventi succedutisi per circa un secolo. In questa zona emergono soprattutto quattro fattori di carenza:
  - la mancanza di una vera complementarità tra funzioni urbane di diversa natura: la residenza, il commercio, il terziario e i servizi;
  - la mancanza di un vero sistema di servizi pubblici, sia intesi come aree libere sia intesi come attrezzature. Laddove esistono non costituiscono punti di aggregazione e parti di un sistema integrato, riconoscibile e goduto;
  - la difficoltà di collegamenti rionali con il centro riconosciuto della città, cioè Breo;
  - la promiscuità fra caratteri urbani e caratteri rurali al margine dell'insediamento.

A questa situazione il Piano ha inteso porre rimedio attraverso una riprogettazione di tutte le situazioni marginali utilizzando, laddove necessario, il "nuovo impianto" come unica possibilità per superare le quattro carenze sopra descritte. Il nuovo impianto intende dunque introdurre una pluralità di funzioni urbane, consente di ridisegnare i margini della città, è occasione per realizzare i servizi pubblici (anche quelli pregressi) necessari alla vita di Altipiano; infine è il momento giusto per ritrovare tutte le connessioni viarie che mancano fra tale zona e il centro.

Da ultimo, confrontandosi con il sistema naturale, costituente anch'esso invariante al Piano, la riorganizzazione urbana di Altipiano rappresenta anche l'ultima possibilità

di crescita urbana in direzione est-ovest, cioè in senso trasversale rispetto ai centri storici maggiori;

- b.4 il sistema insediativo delle frazioni, al quale è stata affidata la primaria funzione di presidio di un territorio extraurbano sempre più propenso ad impoverirsi nei suoi caratteri rurali. Oltre alla possibilità di recuperare l'esistente patrimonio edilizio, ancorché di origine agricola, a tutte le frazioni è stata data la possibilità di realizzare alcuni, anche se modesti, interventi. L'obiettivo è duplice: fermare lo spopolamento di quelle più piccole e più lontane, innestando occasioni di nuove attività e presenze giovani, ed elevare inoltre la presenza residenziale al di sopra della soglia minima capace di sostenere alcune elementari attività commerciali ed alcuni servizi;
- b.5 il sistema insediativo sparso per il quale sono state riconosciute significative possibilità di recupero anche ai fini non agricoli, pur di salvaguardare la presenza attiva di residenti stabili o saltuari.

Il sistema della viabilità e dell'accessibilità costituisce la terza invariante del Piano.

Essa assume come strutturali i seguenti elementi:

- c.1 il nuovo livello di servizio dell'Autostrada Torino-Savona che può stabilire nuovi e più intensi traffici sia con la capitale piemontese che con la Riviera ligure;
- c.2 la circonvallazione, che libera la città dal traffico di attraversamento e favorisce nuovi rapporti con il sistema territoriale tanto a media distanza (Cuneo) quanto a breve distanza (Villanova). Tale infrastruttura è già realizzata per il primo lotto, risulta progettata definitivamente per il secondo lotto, mentre per il terzo è stata prevista una connessione con la SS n.28 notevolmente più esterna al centro abitato rispetto a quanto ipotizzato dal vigente Piano Regolatore. La circonvallazione diventa inoltre via d'accesso insostituibile per il bacino industriale riconfermato per il nuovo ospedale, per le attività produttive, artigianali e commerciali localizzate lungo Via Cuneo;
- c.3 il nuovo sistema di accesso a Carassone e a Piazza direttamente da Via Langhe, eliminando l'attraversamento di Breo;
- c.4 il potenziamento del collegamento viario fra Altipiano e Breo;
- c.5 il collegamento pedonale tra Piazza, Breo e Altipiano, affidato a sistemi automatizzati innovativi e di qualche richiamo turistico (la scala mobile fra Breo e Altipiano e la nuova funicolare fra Breo e Piazza).

Il piano si è infine fatto carico di stimolare una nuova ricerca di valori urbani da introdurre nell'attuazione particolare di alcune sue parti:

- d.1 la creazione di una nuova immagine urbana sulla riva sinistra dell'Ellero, in connessione con il fondamentale collegamento pedonale con Altipiano. La nuova scalinata e la scala mobile diventano l'asse portante di una nuova riqualificazione urbana affidata tanto alle opere di infrastrutturazione quanto a limitati, ma qualificati interventi di nuova edificazione;
- d.2 la formazione di tre "porte" lungo le principali direttrici di Villanova, di Torino e di Cuneo, intese come punti formalmente riconoscibili della discontinuità fra area centrale consolidata e aree periferiche o rurali;

- d.3 la riqualificazione delle fasce spondali dell'Ellero, sia in riva destra, che in riva sinistra, per mantenere un corridoio verde e una coerente presenza naturale nel cuore della città.

Il piano conferma infine l'attuale comprensorio industriale con limitati aggiustamenti ai margini ed un miglioramento di accesso dalle principali arterie periferiche (via Langhe e circonvallazione). Tale comprensorio offre ancora notevoli capacità insediative, le quali devono però essere costantemente accompagnate da piani di riqualificazione sugli spazi connettivi, sia quelli in aree private, sia quelli in aree pubbliche. Sfuggono a questa scelta di concentrazione industriale due casi, dove la particolare condizione aziendale o la anomala ma storica localizzazione non hanno consentito concrete ipotesi di rilocalizzazione. Si tratta della ditta Gazzola e della SICMA, per le quali sono state confermate le rispettive aree di insediamento, pur constatando un effettivo contrasto con il tessuto prevalentemente residenziale circostante.

## **4.2 Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti**

La collocazione geografica di Mondovì ha consentito di consolidare nel tempo un buon sistema di collegamenti con le principali polarità del territorio a media e lunga distanza.

Attualmente il capoluogo monregalese è collegato, mediante ferrovia, con tre poli ugualmente importanti per la sua economia: Cuneo, Torino e Savona.

Tale sistema consente di tenere vivo un complesso di scambi e di relazioni importanti, che vanno dall'ambito dei grandi servizi pubblici (Tribunale, Ospedale) a quello delle strutture per l'istruzione (soprattutto i licei, i collegi e il Politecnico) fino al sistema capillare delle attività terziarie e commerciali.

Ugualmente fondamentale e strategico per il Comune è il potenziamento e la razionalizzazione dell'autostrada Torino-Savona, la quale consente di stabilire un diverso e più diretto rapporto non soltanto con i due capoluoghi, ma anche con le aree intermedie, vale a dire l'area metropolitana sud di Torino e l'entroterra ligure. Tale facilità di accesso ha già prodotto i suoi effetti su di una fascia importante del territorio, compresa fra Mondovì e Marene, lungo la quale si sono create condizioni di grande interesse per strutture commerciali specialistiche, per insediamenti per il tempo libero, per attrezzature turistiche, le quali possono portare interessanti vantaggi all'economia locale.

Mondovì, grazie al suo ruolo di centralità nel campo dei servizi di livello superiore, può utilmente interagire con tali attrezzature ed in tal senso il P.R.G. ha previsto in corrispondenza del casello autostradale un'area da sviluppare per attività ludiche, turistiche e commerciali, di forte specializzazione, non in contrasto, bensì in sinergia, con la sua rete commerciale tradizionale.

Con il completamento della circonvallazione si stabilirà un nuovo equilibrio tra il concentrico e il suo territorio: oltre a selezionare il traffico passante da quello locale, la circonvallazione stabilisce un collegamento veloce fra autostrada, statale n.° 564 di Cuneo, statale n.° 28 per Fossano ed entroterra savonese, drenando traffico non compatibile con la struttura urbana centrale.

Inoltre il sistema di circonvallazione scambia utilmente con strutture fondamentali della città (area industriale e nuovo ospedale) e con alcune arterie di collegamento alle frazioni.

Il P.R.G. risolve inoltre altri quattro problemi strategici per la mobilità dell'area centrale.

Il primo riguarda il collegamento di Carassone direttamente da Via Langhe, con un nuovo percorso e un nuovo attraversamento sull'Ellero. Con questa soluzione, a partire appunto da via Langhe, si possono utilizzare due percorsi alternativi, uno che immette direttamente nel centro storico di Carassone, scontando però alcune difficoltà di attraversamento nel tessuto antico non modificabile, e, un altro, che attraversa l'ex area Richard Ginori, trasformata in zona per piccoli laboratori e attività di ricerca, eventualmente collegate al Politecnico il quale, lambendo il centro storico si collega con la cosiddetta circonvallazione est di Piazza, potenziata e razionalizzata nel medesimo sedime attualmente esistente.

Il secondo nodo riguarda invece il collegamento diretto fra Altipiano e Breo, oggi affidato alla discesa dalla via di Cornice e dalla via Vittorio Veneto convergenti nel piazzale della vecchia stazione.

Il piano individua invece un'altra "discesa" (in parte utilizzando un tracciato già esistente) che partendo da piazza Montereale incrocia prima via Vittorio Veneto e poi via Durando, confluenza anch'essa nell'area della vecchia stazione di Breo.

La terza questione che il piano ha cercato di affrontare e risolvere riguarda la riorganizzazione del sistema viabile di Altipiano, attualmente priva di gerarchia riconoscibile e di integrazione con gli insediamenti.

Il piano individua due aste portanti di bordo rispetto all'insediamento e una centrale. Morfologicamente le prime due aste hanno la funzione di delimitare l'insediamento di Altipiano, ma con caratteristiche differenti: la prima, corso Europa e poi corso Italia, costituisce il vero e principale nesso di collegamento con i poli di Altipiano (stazione ferroviaria, piazza Montereale, via Cuneo, insediamento Gazzola) e con la direttrice esterna, Villanova-Cuneo; la seconda coincide invece con un nuovo tracciato di piano Regolatore realizzato espressamente al bordo dell'abitato con la funzione precipua di delimitare l'area urbanizzata e da urbanizzare rispetto a quella agricola di rispetto ambientale. Tale strada assume peraltro un andamento sinuoso per escludere qualsiasi utilizzazione di rapido attraversamento e per meglio adattarsi alla morfologia del terreno.

Su di essa poggiano peraltro tutte le principali aree di nuovo insediamento in modo da non caricare ulteriormente il sistema esistente.

Sempre in senso longitudinale rispetto ad Altipiano si colloca la terza asta baricentrica rispetto all'insediamento: su di essa poggiano quasi tutte le aree per servizi pubblici, sia quelli esistenti, come parco Europa, sia quelli previsti dal P.R.G. in connessione con i nuovi insediamenti.

Il grande "rondò", creato nel corso Europa in prossimità della piscina e della nuova area sportiva costituisce il punto di confluenza di tutto il sistema viabile portante di Altipiano.

Dall'ultimo problema affrontato dal P.R.G. nel campo dei collegamenti si è già detto in precedenza. Si tratta della connessione pedonale fra Altipiano Breo e Piazza, affidato ad un sistema multimodale in parte meccanizzato.

Da piazza Montereale si scende, mediante una scala mobile e/o una grande scalinata urbana, al piazzale della località stazione di Breo; da qui si attraversa il ponte sull'Ellero e si entra nel centro storico di Breo fino a piazza San Pietro; oltre la chiesa, per l'appunto in via della Funicolare, si sale nella nuova struttura e si arriva in pochi minuti su piazza Maggiore a Piazza.

Come si vede è un percorso di grande valore urbano e di piacevole varietà scenografica: si attraversa prima la nuova area sulle pendici di Altipiano, si arriva nel nuovo centro di interscambio della vecchia stazione, si attraversa il ponte, si percorre una significativa area commerciale di Breo, ci si inerpica sulla collina e si arriva nel cuore di Piazza.

Come già anticipato in precedenza (vedi Cap. 3.9) le previsioni di Piano qui descritte sono state oggetto di coordinamento con il Piano dei Parcheggi predisposto dal Comune di Mondovì e con i progetti infrastrutturali posti in atto dall'Amministrazione Comunale. In particolare si ricordano: il progetto di ricostruzione della funicolare Breo-Mondovì ed il Piano della Mobilità che nel Progetto detto "Movicentro" trova un insieme di operazioni

utili al miglioramento della mobilità urbana. Si rimanda alla documentazione costituente il Progetto Preliminare “Movicentro” per una più puntuale descrizione delle opere previste nei tre nodi di interscambio così individuati:

1. Piazza della Repubblica – Piazzale ex-Stazione – Piazzale Ellero – Via della funicolare;
2. Piazza d’Armi – centro storico di Piazza;
3. Piazzale della Stazione – Corso Italia – Via Diaz e aree ferroviarie di contorno.

### 4.3 Il sistema insediativo urbano

La complessità dell'organizzazione urbana esistente e le differenti potenzialità espresse dal territorio hanno suggerito una definizione molto articolata del sistema insediativo, finalizzato a cogliere i particolari ed individuali caratteri della trasformazione di ciascuna area, tanto nell'ambito dell'esistente, quanto in quello di nuovo impianto.

Rispetto alla sistemazione proposta dal D.M. 1444 del 1968, in qualche modo ripresa dal piano del 1988, la presente variante ha dunque inteso distinguere, fin dove possibile, le specificità dei luoghi, assegnando a ciascuno regole di trasformazione il più aderenti possibile alla loro condizione morfologica, ambientale, storica e socioeconomica.

Tralasciando gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale, di cui si dirà nel paragrafo successivo, il piano ha classificato le aree secondo una duplice lettura:

- la qualità ambientale del sistema insediativo di cui l'area fa o farà parte;
- la residua possibilità di trasformazione rispetto alla situazione, più o meno conclusa, del tessuto edilizio, urbanistico e infrastrutturale.

Dall'incrocio di questa duplice entrata interpretativa è scaturita la seguente classificazione:

- 11 tipologie di aree a destinazione prevalentemente residenziale;
- 13 tipologie di aree per attività economiche;
- 3 tipologie di aree per attività agricole;
- 2 tipologie di aree per servizi pubblici.

Le caratteristiche di ciascuna area sono riportate in dettaglio nelle tavole di piano e nelle norme di attuazione. In questa sede possono tuttavia risultare di qualche interesse alcune precisazioni.

La classificazione delle aree residenziale consolidate ha tenuto conto sia di situazioni quantitative (processi edilizi più o meno esauriti) sia di situazioni qualitative tendenti a cogliere alcune specificità dei luoghi. Fra le altre meritano menzione le seguenti:

- l'impianto del piano Rigotti, che ha suggerito alcune regole formali per le aree di nuovo impianto limitrofo;
- le aree generate da strumenti urbanistici esecutivi che possiedono regole urbanistiche e impegni comportamentali propri;
- i nuclei di impianto rurale consolidato, che presentano diversi rapporti con il territorio e con l'attività che li ha generati;
- le aree con residue possibilità di edificazione valutabili in rapporto alla quantità già esistente oppure in rapporto all'esigenza di creare nuovi servizi o di ridefinire qualitativamente uno spazio pubblico.

Così anche le aree predisposte per l'insediamento di attività economiche sono state classificate in maniera piuttosto articolata, in modo da poter cogliere le diverse dinamiche che caratterizzano oggi il mondo del lavoro.

Esclusa ogni separazione netta fra industria e artigianato, fra terziario e commercio, fra commercio e artigianato, il piano ha piuttosto cercato di offrire opportunità qualificate di insediamenti, fondate sulla compatibilità ambientale, sulla possibilità di accesso, sulla tipologia costruttiva, sulla necessità di aggregare più attività economiche fra di loro reagenti.

Infine, per quanto riguarda le aree agricole, il piano ha fatto una scelta molto precisa di metodo, basato sull'individuazione puntuale di tutte le presenze edificate estese ai nuclei abitati. Quindi le cosiddette "case sparse" o "case agricole", non costituiscono più un universo imprecisato all'interno dell'area agricola bensì una entità rilevata, indagata, classificata e normata. In questo senso si sono, ad esempio, potuti individuare e normare separatamente i complessi agricoli ancora attivi che il piano conferma, quelli ormai estranei a qualsiasi attività agricola che il piano ha inteso immettere nel circuito residenziale onde evitare pericolose aree di abbandono, e infine quelli tipicamente residenziali che vengono confermati nella loro situazione attuale.

Inoltre all'interno delle aree agricole il P.R.G. ha voluto assumersi la responsabilità di individuare zone di particolare pregio ambientale in cui, fatta salva ogni possibilità di svolgere l'attività agricola viene esclusa l'edificazione anche per attrezzature agricole.

#### **4.4      Insediamenti urbani aventi carattere ambientale**

Pur riconoscendo ad alcune parti rilevanti dell'impianto urbano consolidato una evidente stratificazione storica, il P.R.G. ha voluto fare una scelta metodologica precisa, nel rigoroso rispetto dei disposti dell'Art.24 della legge regionale 56/77. Ha evitato cioè di classificare tali aree come "centri storici" preferendo riconoscere alle stesse un più generale "carattere ambientale", in cui sono presenti alcuni rilevanti, ed a volte rilevantissimi, episodi di vera valenza storico-culturale.

A questa determinazione si è giunti sulla base di una rigorosa e sistematica rilevazione e classificazione storica di tutti gli edifici e parti di edifici compresi nelle aree interessate (Piazza, Breo, Carassone, Ripe, Borgato, Rinchiuso), in modo da conoscerli nella loro vera specificità e non ricomprenderli semplicemente in una più generale classificazione di centro storico.

Attraverso il rilievo filologico congetturale, prodotto alla scala 1:250 per tutte le 6 aree sopraccitate, è stato possibile individuare, edificio per edificio, il tipo di intervento più compatibile (dal risanamento conservativo, al restauro, alla ristrutturazione edilizia) senza rimandare a successivi defatiganti strumenti urbanistici di dettaglio.

In particolare, laddove presenti, sono state puntualmente rilevate le tipologie costruttive caratterizzanti l'edificio (i portici, le altane e le torri, le logge, gli androni, le scale, le facciate, etc.) con esplicito vincolo al loro mantenimento all'interno di qualsiasi tipo di intervento.

In questo modo il piano ha potuto distinguere i casi in cui l'intervento dovrà essere subordinato al parere degli enti istituzionalmente preposti alla tutela dei beni architettonici (Soprintendenza ai sensi della legge 1089/39, o Regione Piemonte ai sensi dell'Art. 91bis della legge 56/77) oppure all'approvazione successiva del Consiglio Comunale (Piani di Recupero ai sensi dell' Art. 27 della legge 457/85).

Sulla base di questa puntuale rilevazione di tutti gli insediamenti ambientalmente e storicamente rilevanti, il piano ha così potuto effettuare una seconda scelta importante: quella di considerare "inedificabile" qualsiasi area che non sia già edificata; in altre parole, impedire che nuovi interventi possano snaturare l'articolazione degli spazi pubblici e di quelli privati costituenti la stratificazione storica della struttura urbana. La sola situazione in cui è possibile intervenire, seppure minimamente, su aree non edificate, riguardano i piani di recupero (17 in tutto), all'interno dei quali è stato ritenuto opportuno verificare anche l'eventualità di piccoli spostamenti all'interno di aree comunque previste.

## **4.5 Tutela ambientale**

Il Piano, nel promuovere la tutela dei beni storici, artistici, architettonici e paesistici, fa riferimento alle leggi 1089 e 1497 del 1939, volte alla salvaguardia delle “cose di interesse artistico e storico” e delle bellezze naturali”.

La legge 1089/39 demanda alle Soprintendenze il compito di individuare e catalogare gli edifici di pregio storico e artistico. Nel riportare sugli elaborati del P.R.G. le indicazioni dell'ufficio competente, si è fatto riferimento ad un elenco rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte in data 13 gennaio 1983.

Da un primo esame dell'elenco si è riscontrata la difficoltà nell'individuare alcuni degli immobili segnalati. La maggior parte di essi è stata individuata con l'aiuto e la consulenza di alcuni studiosi locali. Alcuni di questi, tuttavia, risultavano abbattuti durante la Seconda Guerra Mondiale, altri al di fuori del territorio del Comune di Mondovì, altri ancora citati due volte con diversa denominazione. Quattro edifici, infine, non sono stati individuati.

In data 7 maggio 1997, in seguito ad un sopralluogo presso la sede torinese della Soprintendenza, si è ottenuto un elenco coincidente con il precedente, eccetto che per l'aggiunta della cappella di S. Rocco in via Beccaria.

Nei casi in cui il decreto di vincolo riportava come indicazione dell'oggetto di tutela il numero delle particelle catastali, si è indicata l'intera area interessata e non soltanto l'edificio citato nell'elenco.

Da ultimo, con lettera datata 19 gennaio 1999, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato l'attivazione di alcune istruttorie ai fini dell'ampliamento dei vincoli ex art. 1 su sei edifici situati nel rione Piazza.

## VINCOLI 1089 RIPORTATI SULLE TAVOLE DI PROGETTO DEL PRG DI MONDOVI'

TAV	Coord.	UBICAZIONE
1,6	AJ31	Cascina Val d'Ellero
2,10	AJ30	Parrocchia S. Quintino
2,11	AK18	Area di insediamento e necropoli di età preistorica e medievale - Breolungi
2,11	AK18	Canonica chiesa Breolungi
2,11	AK18	Chiesa Breolungi
2,11	AM18	Cappella Fusinetta, SS28N
2,14	AO5	Chiesa S. Biagio
2,14	AO5	Monastero S. Biagio
2,16	AV14	Parrocchia Merlo
2,4	I11	Cappella di S. Bartolomeo, affr. Sec. XVI, reg. Marencini
2,4	O13	Cappella S. Bernardo delle Forche
2,5	L24	Madonna delle Vigne
2,6	T15	Cappella S. Bernulfo via Rosa Bianca
2,7	R19	Villa Garelli, parco e cappella
2,7	R22	Cappella di S. Croce
3,2	L17	Chiesa di S. Rocco, via Ripe
3,2	L18	Casa via Soresi
3,2	M18	Campanile chiesetta osped. Breo
3,2	M18	Casa delle Meridiane N
3,2	M18	Casa via Cottol. Via Teatro
3,2	M18	Chiesa S. Filippo
3,2	M18	Chiesetta dell'Ospedale di Breo
3,2	N18	Casa delle Meridiane S
3,2	N18	Chiesa S. Pietro e Paolo
3,3	N18	Chiesa di S. Stefano
3,3	O17	Municipio attuale
3,3	O18	Casa con portale via PdV N
3,3	O18	Casa con portale via PdV S
3,3	O18	Palazzo conti S. Quintino
3,3	O18	Palazzo conti S. Quintino NW
3,4	Q17	Parrocchia del Borgato
3,5	I21	Chiesa di S. Andrea e Evasio

3,5	I21	Chiesa di S. Andrea e Evasio S – Carassone
3,5	I21	Chiesa Parr. di S. Giov. ed Evasio
3,6	M20	Cappella di S. Rocco alle Carceri
3,6	M20	Caserma Durando
3,6	M20	Chiesa di Nostra Donna
3,6	M20	Chiostro convento Ns. Donna
3,6	M20	Opera Parroci
3,6	M20	Ospedale (Franc. Gallo)
3,6	M20	Torre del Belvedere
3,6	N20	Casa p.zza Maggiore n.18-19
3,6	N20	Chiesa di S. Chiara
3,6	N20	Duomo
3,6	N20	P.zza Maggiore 17, dietro Belvedere
3,6	N20	Palazzo dei Bressani
3,6	N20	Palazzo del Governatore, già degli Stemmi
3,6	N20	Palazzo della Provincia
3,6	N20	Palazzo p.zza Maggiore , n.14-15
3,6	N20	Palazzo p.zza Maggiore E (Lion d'Oro)
3,6	N20	Palazzo p.zza Maggiore W, n.14-15
3,6	N20	Rifugio Baraccotte - Ora Biblioteca
3,6	N20	Vescovado
3,7	N20	Chiesa della Missione
3,7	N20	Ex Palazzo di città
3,7	N20	Palazzo p.zza Maggiore SE (Ghisleriana)
3,7	N20	Palazzo p.zza Maggiore SW – Caccia
3,7	N20	Tribunale
3,7	N21	Casa via Vico con portale
3,7	O20	Cittadella
3,7	O21	Casa Jacod
3,7	O21	Casa natale di Giolitti
3,7	O21	Chiesa della Misericordia
3,7	O21	Palazzo Cordero di Montezemolo

## VINCOLI 1089 PRESENTI NEGLI ELENCHI DELLE NOTIFICHE DI VINCOLO MA NON REPERIBILI SUL TERRITORIO

UBICAZIONE	
Pilone presso Breolungi con dipinti – Cascina Cabana – Dipinti sovrapposti	non trovata
Casa via della Chiusa [Chiesa] Breolungi	non trovata
Cappella di S. Nicolao - Reg. Curtili – Propr. Blengini Giuseppe	abbattuta
Casa medioevale - Via Fredda – Proprietà Manfredi e Balbo	non trovata

In base all'art. 24 della l.r. 56/77, il P.R.G. *“individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti”*. L'elenco degli edifici segnalati ai sensi dell'art. 24 sono frutto di un confronto tra le segnalazioni contenute nel piano vigente ed una indagine compiuta sul territorio. Le indicazioni del P.R.G. a questo proposito sono articolate in due diciture: edifici di interesse storico-artistico ed edifici di interesse documentario (indicati rispettivamente con la sigla A.24 e A.24b).

## SEGNALAZIONI ART. 24 L.R. 56/77 RIPORTATE SULLE TAVOLE DI PROGETTO DEL PRG DI MONDOVI'

TAV.	Coord.	UBICAZIONE	VINC.
1,1	AF24	Molino Vecchio sopra Gratteria	a.24
1,1	AG25	Cascina ad est di Gratteria	a.24
1,2	AF30	I Govoni, estremo NE	a.24
1,2	AH30	Cascina del Carmine, estremo NE	a.24
1,4	AK19	La Lipranda, est di Breolungi	a.24
1,4	AM16	Cascina Brunello [Brunetto?], W di Breol.	a.24 b
1,4	AN15	Cascina via Bertini	a.24
1,5	AJ21	Cappella vicino a casc. Grotta, NW di S.Giov.	a.24
1,5	AK27	Cascina Francia, N dello svincolo A6	a.24
1,5	AM26	Cascina Capone, di fronte a Cerrea	a.24
1,5	AM27	Cappella di S. Rocco, reg. Beltrutti	a.24
1,5	AM27	Cascina Viotto	a.24
1,5	AN19	Cascina Cini, SS28 dopo svincolo	a.24
1,5	AN21	Cappella dei Curetti, N della circonv.	a.24
1,5	AN27	Cascina Cerrea	a.24 b
1,6	AI32	Casc. Caironz, E di S. Quintino	a.24
1,6	AJ31	Cascina Val d'Ellero I	a.24
1,6	AL32	Cascina Basini, N gall. A6 I	a.24
1,6	AM30	Casc. tra S. Quintino e galleria A6	a.24
1,6	AM31	Cascina Gallo (sopra galleria A6)	a.24
1,6	AN30	Cascina Frati (S galleria A6)	a.24
1,6	AN32	Cascina Sent, S galleria A6	a.24
1,6	AO30	Cappella Montercenolo (S galleria A6)	a.24
1,6	AO30	Cascina Colombo (S galleria A6)	a.24
1,7	AT4	Cappella del S. Cuore, S di S. Biagio	a.24
1,7	AT4	Cascina Tosca, S di S. Biagio	a.24
1,8	AR15	Casc. Majanis (S tav.2.1)	a.24
1,8	AR17	Casc. Garibad	a.24
1,8	AS12	Casc. Majoli, E Pogliola	a.24
1,8	AS15	Casc. Botto	a.24
1,8	AT17	Casc. Chiapella (via vecchia di Cuneo)	a.24
1,8	AX17	Casc. Quassini, verso Mad. Pasco	a.24
1,9	AQ27	Casc. Rosso, SE depur.	a.24 b
1,9	AR26	Casc. Beccaria, NE capp. Vigne	a.24
1,9	AR27	Casc. Viotto, SE depur.	a.24
1,9	AS25	Casc. Via Grappine, vicino Vigne	a.24
1,9	AT26	Casc. Bringin, davanti gall. FV	a.24
1,9	AU26	Case Levi (N villa Sciolla)	a.24
1,9	AU26	Villa Sciolla (via delle Moglie)	a.24
1,9	AV26	Casc. Maddalena, E capp. Sant. (solo affresco)	a.24
1,9	AW25	Cascina verso Vicoforte I	a.24 b
1,9	AW25	Prima cappella del Santuario	a.24
1,9	AX20	Casc. Beila	a.24
1,9	AX22	Casc. Vicino a casc. Palazzotto (S. Lorenzo)	a.24
1,9	AX23	Casc. Via Galla	a.24
1,9	AX24	Casc. Capella (di fronte via Galla, SS28)	a.24
1,9	AY22	Casc. Costa (S. Lorenzo)	a.24 b
2,1	E1	Strada Prov. di Pianfei	a.24
2,1	G8	Villa a S. Anna	a.24
2,2	D14	Chiesetta vicino a pista go kart	a.24
2,2	E9	S. Anna, scuola elem.	a.24
2,3	B19	Cappella S. Po (Zona Ind.verso Gratt.)	a.24
2,3	E23	Cappella del Cristo (dopo Borsarella)	a.24
2,4	L11	Cappella S. Rocco (v. S. Rocchetto)	a.24
2,5	O23	Cascina Testa (sotto Beccone)	a.24
2,6	Q12	Cascina Magliano (via S. Bernolfo)	a.24 b
2,6	R13	Cappella di S. Bernolfo	a.24
2,6	S15	Cascina S. Bernolfo	a.24 b
2,6	T12	Cascina Torretta	a.24 b
2,6	U10	Cascina Doglio	a.24 b
2,6	V12	Il Bricchetto (W fermata Beila)	a.24
2,6	V8	Cappella S. Giov. Quassini (verso Mad del Pasco)	a.24
2,7	S17	Cappella S. Lorenzo	a.24
2,7	S20	Casa della torre sopra la Polveriera	a.24
2,7	S20	Torre merlata (Polveriera)	a.24
2,7	T21	Villa Bosio (oltre Polveriera)	a.24
2,7	T23	Cascina Baretto (dopo S. Croce)	a.24 b
2,7	U17	Casc. Curato - Villa Gabriella (sopra S. Lorenzo)	a.24
2,7	U18	Ca Ciocca (sopra S. Lorenzo)	a.24
2,7	U23	Cascina Minetti (verso Vicoforte a dx)	a.24 b
2,7	U23	Cascina verso Vicoforte a dx	a.24 b
2,7	V22	Cascina Albengo (verso Vicoforte a dx)	a.24 b
3,2	M18	Casa via Cottol. P.zza S. Filippo N	a.24
3,2	M18	Oratorio filippini S	a.24
3,3	N18	Palazzo via S. Agostino x via Cigna Centro	a.24

3,3	O17	Palazzi via S. Lorenzo	a.24
3,3	O17	Palazzo S c.so Statuto E	a.24
3,3	O17	Palazzo via Prato (agosto) NE	a.24
1,10	AZ18	Cappella di Mezzavia	a.24
1,10	AZ18	Casc. Barberis, verso Vill E	a.24 b
1,10	AZ19	Casc. Do, verso Vill E	a.24 b
1,10	BA16	Casc. Baracchino, verso Vill W	a.24
1,10	BA19	Capp. S. Rocco (verso Vill E )	a.24
1,10	BA19	Casc. Capitano e capp. Di S. Rocco (verso Vill E)	a.24
1,11	AY22	Case Saccone (verso S. Lorenzo SW)	a.24 b
1,11	AY22	Case Sterpone (verso Sporting SW)	a.24 b
1,11	AY23	Casc. Rigata (strada Galla W)	a.24 b
1,11	AZ21	Edificio N Cascina Zanni 1	a.24 b
1,11	AZ21	Edificio N Cascina Zanni 2	a.24 b
1,11	AZ23	Casc. Bertolotti, N Gandolfi	a.24 b
1,11	AZ23	Mad. Della Neve, Robè Giusta	a.24
1,11	BA24	Casc. Gandolfi Soprani	a.24
1,11	BA24	Cascina Giberti sopra Gandolfi	a.24
1,4	AM15	Casc. Tra casc. Tealdi e casc. Guggioni	a.24 b
1,4	AN14	Cascina verso Roccadebaldi a dx	a.24 b
1,9	AS26	Casc. Siandra (via Grappine)	a.24 b
1,9	AU26	Fabbricato vicino Villa Sciolla 1(via delle Moglie)	a.24
1,9	AU26	Fabbricato vicino Villa Sciolla 2(via delle Moglie)	a.24
1,9	AV25	Casa	a.24 b
1,9	AW25	Cascina al confine con Vicoforte, str. Vernei	a.24
1,9	AX22	Palazzotto	a.24
2,1	A2	Cascina verso Roccadebaldi a sx	a.24 b
2,1	F8	Chiesa di S. Anna	a.24
2,10	AI30	Palazzo S. Quintino	a.24
2,10	AI31	Casc. Varin, sulla fv	a.24
2,10	AK31	Capp. Val d'Ellero	a.24
2,10	AK31	Cascina Val d'Ellero	a.24
2,11	AK17	Ex scuola Breolungi	a.24
2,11	AK18	Villa con affresco (Mad. Con bambino) in facciata	a.24
2,11	AL16	Casc. Gazzano, verso Roccadeb.	a.24
2,11	AL17	Casc. Contatore (N via Bertini)	a.24
2,12	AL17	Cappella Contatore (N via Bertini)	a.24
2,12	AL22	Parrocchia S. Giovanni	a.24
2,12	AM21	Casc. I Rossi, SW S. Giovanni	a.24 b
2,12	AM21	Casc. SE casc. Curetti (S. Giovanni)	a.24 b
2,12	AM23	Casc. Mad. Della Neve (SE S. Giovanni lungo Bozz.)	a.24
2,13	AL32	Casc. Zanon, NW Pascomonti	a.24
2,13	AM34	Cascina centro Pascomonti 1	a.24
2,13	AM34	Cascina centro Pascomonti 2	a.24
2,13	AM34	Cascina Lacot	a.24 b
2,13	AM34	Chiesa Parrocch. Pascomonti	a.24
2,14	AP5	Casa vicino parr. S. Biagio	a.24
2,14	AP5	Parrocchia S. Biagio	a.24
2,14	AQ6	Casc. Rubella, SE S. Biagio	a.24
2,15	AR10	Arco monastero Pogliola	a.24
2,15	AR10	Chiostro monastero Pogliola	a.24
2,15	AR10	Monastero di Pogliola - Forno	a.24 b
2,15	AR10	Parrocchiale Pogliola	a.24
2,16	AU16	Capp. S. Basilio (NE Merlo)	a.24
2,16	AV14	Ca Baravalle (vicino parr. Merlo)	a.24
2,16	AV15	Casc. Tonelli (E parr. Merlo, tutto)	a.24
2,16	AW16	Casc. Del Conte, SE Merlo	a.24
2,2	A14	Cascina SS 28N (agriturismo?)	a.24 b
2,2	F8	Area di fronte S. Anna	a.24
2,4	H14	Tiro a segno nazionale	a.24 b
2,5	M16	Villa Botta (stile razionalista arch. Dellepiane, Altipiano)	a.24
2,5	M16	Villa Manfredi (arch. Nino Gasco, Altipiano)	a.24
2,5	M17	Villa con facciata convessa	a.24 b
2,5	M17	Villa con torretta	a.24
2,5	M17	Villa in stile moresco	a.24
2,7	Q22	Edificio con affreschi (S. Croce)	a.24 b
2,7	V17	Cascina Dogliotti	a.24 b
2,7	V22	Cascina Albengo (verso Vicoforte a dx) 2	a.24 b
2,8	AG25	Gratteria, casc. Marchisio, E	a.24 b
2,8	AH23	Casc. Biasini (Gratteria, verso Breol)	a.24 b
2,8	AH23	Cascine Capellini (Gratteria, S chiesa)	a.24 b
2,8	AH23	Gratteria, chiesa parrocchiale	a.24
2,9	AH27	N chiesa Rifreddo	a.24 b
2,9	AH27	Rifreddo, via Pignolli N	a.24
2,9	AI27	Chiesa Rifreddo	a.24
2,9	AI27	Rifreddo, str. Princ. NE chiesa	a.24
2,9	AI28	SE chiesa Rifreddo	a.24 b
2,9	AJ28	Rifreddo, W A6 (non su base!)	a.24
3,1	I17	Chiesa del Ricovero	a.24
3,2	L18	Casa inizio via Beccaria N	a.24
3,2	L18	Casa inizio via Beccaria S	a.24
3,2	M17	Ali del mercato	a.24
3,2	M18	Casa via Beccaria (pescheria)	a.24
3,2	M18	Casa via Beccaria dav. Via Trona	a.24
3,2	M18	Casa via Cottol. P.zza S. Filippo S	a.24
3,2	M18	Edicola sopra via Cottolengo	a.24
3,2	M18	Ex scuole Battaglia (sosp. 1089)	a.24
3,2	M18	Oratorio filippini N	a.24
3,2	N18	Casa E meridiane	a.24
3,2	N18	Casa Viale	a.24
3,2	N18	Casa vicolo Moro E	a.24
3,2	N18	Casa vicolo Moro W	a.24
3,2	N18	Casa W meridiane	a.24
3,2	N18	Fontana del delfino	a.24
3,3	N17	Palazzo Levi	a.24
3,3	N18	Casa piazzetta Comino	a.24
3,3	N18	Casa via Bellino	a.24
3,3	N18	Casa via Funicolare	a.24
3,3	N18	Casa via S. Agost.	a.24
3,3	N18	Chiesa di S. Agostino	a.24
3,3	N18	Chiesetta S. Francesco	a.24
3,3	N18	Palazzo cortile S. Agost.	a.24
3,3	N18	Palazzo via S. Agost.	a.24
3,3	N18	Palazzo via S. Agostino x via Cigna N	a.24

3,3	O17	Palazzi via S. Lorenzo 1	a.24	3,6	N20	Casa via Carass. Centro	a.24
3,3	O17	Palazzo S c.so Statuto W	a.24	3,6	N20	Casa via Carass. N	a.24
3,3	O17	Palazzo via Prato NW	a.24	3,6	N20	Casa via Carass. S	a.24
3,3	O18	Casa Comino	a.24	3,6	N20	Casa via delle Scuole - N	a.24
3,3	O18	Casa Cordero	a.24	3,6	N20	Casa via delle Scuole - S	a.24
3,3	O18	Casa p.zza S. Maria Magg. 1	a.24	3,6	N20	Casa via delle Scuole - SE	a.24
3,3	O18	Casa p.zza S. Maria Magg. 2	a.24	3,6	N20	Casa via delle Scuole - SW	a.24
3,3	O18	Casa p.zza S. Maria Magg. 3	a.24	3,6	N20	Casa via delle Scuole, vicino ex cinema Iride	a.24
3,3	O18	Casa via PdV 1	a.24	3,6	N20	Casa via Grassi	a.24
3,3	O18	Casa via PdV 2	a.24	3,6	N20	Convitto via delle Scuole	a.24
3,3	O18	Casa via PdV 3	a.24	3,6	N20	Manica vescovado ingresso Belved.	a.24
3,4	P17	Cappella di S. Rocco - Rinchiuso	a.24	3,6	N20	Sala Ghislieri	a.24
3,4	P17	Chiesetta via Oderda	a.24	3,6	N20	Teatro Sociale	a.24
3,4	Q17	Oratorio Borgato	a.24	3,7	N20	Casa via Giolitti centro	a.24
3,5	H21	Casa via Fredda - Carassone	a.24	3,7	N20	Casa via Giolitti N	a.24
3,5	H21	Casa via Rosine E - Carassone	a.24	3,7	N20	Casa via S. Pio V N	a.24
3,5	H21	Manica convento Domenicane - Car.	a.24	3,7	N20	Casa via S. Pio x via Giolitti	a.24
3,5	H21	Palazzo via Caduti - Carassone	a.24	3,7	N21	Casa retro p.zza Maggiore SE	a.24
3,5	H21	Palazzo via Grammatica - Carassone	a.24	3,7	N21	Casa via Giolitti S	a.24
3,5	I21	Casa via Botta S	a.24	3,7	N21	Casa via Vico N portale	a.24
3,5	I21	Casa via Botta S interna	a.24	3,7	N21	Casa via Vico NW	a.24
3,5	I21	Casa via Botta SW - Carassone	a.24	3,7	N21	Casa via Vico S portale	a.24
3,5	I21	Convento Domenicane N - Carassone	a.24	3,7	O20	Casa via S. Pio V n.7 (in sosp. 1089)	a.24
3,5	I21	Scuola Elem. Carassone	a.24	3,7	O20	Manica Seminario	a.24
3,6	M20	Casa davanti Monte di Pietà	a.24	3,7	O20	Palazzo S Unione Monr.	a.24
3,6	M20	Casa del PdR via delle Scuole	a.24	3,7	O20	Palazzo vescovile	a.24
3,6	M20	Casa serv. Meteorologico	a.24	3,7	O20	Società Operaia via Vasco	a.24
3,6	M20	Casa via Carassone NW	a.24	3,7	O21	Casa via Vico centro	a.24
3,6	M20	Casa via Carassone SW	a.24	3,7	O21	Casa via Vico S	a.24
3,6	M20	Casa via Scuole x via Vitozzi	a.24	3,7	O21	Chiesa e convento Teresiane	a.24
3,6	M20	Convento Domen. - via di Carass.	a.24	3,7	O21	Collegio delle Orfane	a.24
3,6	M20	Porta di Carassone	a.24	3,7	O21	Palazzo via Vico SW	a.24
3,6	N20	Casa davanti al Duomo	a.24	3,7	O21	Porta di Vico	a.24
3,6	N20	Casa p.zza Maggiore - (Bruno)	a.24	3,7	O21	Zona ghetto	a.24
3,6	N20	Casa Servetti	a.24				

In riferimento alla legge 1497/39, nel Comune di Mondovì vi è una sola zona di tutela ambientale: la piazza d'Armi, ai piedi della Caserma Galliano (con decreto ministeriale in data 23/10/1956, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°283 dell'8/11/1956). L'oasi di Crava-Morozzo è invece salvaguardata dalla legge regionale (l.r. 7 settembre 1987 n.49: "Istituzione della Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo").

Il Territorio extraurbano di Mondovì, laddove non compromesso da uno sviluppo edilizio disomogeneo e frammentario, appartiene ad un più ampio sistema di coltivazioni che ha, nel tempo, costantemente segnato l'organizzazione del territorio, generando un diffuso sistema di insediamenti agricoli, costituito da cascine, rintracciabili nel territorio con una omogenea distribuzione, spesso pregevoli per impianto planimetrico e caratteristiche edilizie o storico-documentarie.

Il Piano intende quindi promuovere azioni volte alla salvaguardia ambientale delle aree ritenute di maggiore valenza naturalistica ed al mantenimento e rafforzamento delle attività e delle strutture agricole.

## **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:

#### zone residenziali consolidate:

per queste zone si è calcolato l'eventuale incremento di capacità insediativa residenziale utilizzando un indice pari a 64 mq/abitante, così come desunto dalle indagini di cui al Cap. 3.5.

#### zone residenziali e di completamento e ristrutturazione urbanistica:

Sulla base delle precedenti considerazioni e sulla condizione abitativa riscontrata in Mondovì relativa a recenti edificazioni, si è ritenuto di utilizzare un indice di utilizzazione abitativa intermedio tra quello calcolato (64 mq/ab) e quello rilevato dall'ISTAT (38 mq/ab).

Si è pertanto assunto un valore di 45 mq/ab (pari a 135 mc/ab) che è la media tra il valore medio tra i due indici  $((38 + 64) / 2 = 51)$  ed il valore ISTAT.

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**
- S.U.L. a servizi: **21.102 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 8236 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 535.752 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 influenti 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 consente un incremento funzionale "una tantum" della S.U.L. esistente, quale continuità con le norme del PRGC esistente ed al fine di consentire una maggiore flessibilità funzionale dei manufatti già esistenti. Nel caso delle aree contraddistinte con la sigla BR.III/c 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.

#### Zona BR.III

Questa classe raggruppa aree con una densità fondiaria media valutabile in circa 0,5 mq/mq. Il patrimonio edilizio esistente è quindi valutabile in  $S_f \times I_f = 1.505.923 \times 0,5 = 752.961$  mq (S.U.L.). L'incremento edilizio ammesso dalle NTA (+ max 20% S.U.L. esistente) comporta un potenziale incremento di + 150.592 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 =  $(150.592 \text{ mq} \times 0,6) / 64 \text{ mq/ab} = \mathbf{1.412 \text{ abitanti.}}$

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  $Sf \times If = 34.882 \times 0,4 = 13.953 \text{ mq}$  (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 + 4.883 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 =  $(4.883 \text{ mq} \times 0,75) / 64 \text{ mq/ab} = \mathbf{57 \text{ abitanti.}}$

- 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 1.510.173 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. In tali aree 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 e BR.IV/v raggruppano aree con una densità fondiaria media valutabile in circa 0,4 mq/mq. Il patrimonio edilizio esistente è quindi valutabile in  $Sf \times If = 1.510.173 \times 0,4 = 604.069 \text{ mq}$  (S.U.L.). L'incremento edilizio ammesso dalle NTA (+ max 10% S.U.L. esistente) comporta un potenziale incremento di + 60.496 mq di S.U.L.. Qualora tutta questa S.U.L. aggiuntiva si trasformasse in nuove unità immobiliari il contributo delle zone BR.IV/e, BR.IV/t e BR.IV/v all'incremento della capacità insediativa risulterebbe pari a:

ab. aggiuntivi =  $60.400 \text{ mq} / 64 = \mathbf{943 \text{ abitanti.}}$

- 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 38.011 mq di S.U.L.. Presupponendo che la totalità di queste nuove superfici comportino un incremento di capacità insediativa, si determina:

ab. aggiuntivi =  $38.011 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{845 \text{ abitanti}}$

•

#### 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 13.959 mq, si determina il seguente incremento di capacità insediativa:

ab. aggiuntivi =  $13.959 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{310 \text{ abitanti.}}$

#### Zona CR.II/c

Sulla base di una S.U.L. edificabile di 22.113 mq, si determina il seguente incremento di capacità insediativa:

ab. aggiuntivi =  $22.260 \text{ mq S.U.L.} / 45 \text{ mq/ab} = \mathbf{494 \text{ abitanti.}}$

- 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 841.915 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:

- **abitanti (CIRT): 2.357**
  - S.U.L. terziario commerciale: **24.158 mq**
  - S.U.L. a servizi: **284.707 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 84.746 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
- **-abitanti (CIRT): 485**
  - -S.U.L. terziario commerciale: **6.961 mq**
  - -S.U.L. a servizi: **17.713 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 111.816 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
- **-abitanti (CIRT): 416**
  - -S.U.L. terziario commerciale: **49.182 mq**
  - -S.U.L. a servizi: **49.747 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	1.469 abitanti
• zone BR.IV/e, BR.IV/t, BRIV/v	943 abitanti
• zone CR.I e CR.I/c	998 abitanti
• zone CR.II e CR.II/c	804 abitanti
• zone CR.III	2.357 abitanti
• zone EE, EP	200 abitanti
• zone TR	485 abitanti
• zone TT	416 abitanti

per un totale di **8.474 abitanti/vani equivalenti aggiuntivi**, pari ad un incremento del 38,6% degli abitanti residenti (21.940 ab. al 31/08/2001). Di questi, una quota pari a:

- 2.646 vani/abitanti (IUA, BR.IV, TR, TT), ovvero il 31,2% dell'incremento, è volto al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 1.469 vani/abitanti (BR.III), ovvero il 17,3 % dell'incremento, è volto al consolidamento del patrimonio edilizio esistente;
- 4.359 vani/abitanti, ovvero il 51,4 % 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 8.474 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:

$21.940 \text{ (ab. residenti al 31/08/2001)} + 8.474 \text{ (+ CIRT)} = \mathbf{30.414 \text{ abitanti}}$

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 252.978 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati:
  - S.U.L. terziario commerciale: **90.026 mq**
  - S.U.L. a servizi: **90.026 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**
  - S.U.L. 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**
  - S.U.L. a servizi: **141.712 mq**

- standard: 100% della S.U.L.;
- 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 128.195 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati di progetto:
  - St produttiva: **38.459 mq** (mix funzionale pari al 30%)
  - S.U.L. terziaria **49.463 mq** (mix funzionale pari al 70%)
  - S.U.L. a servizi: **52.631 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 106.365 mq a cui vengono attribuiti i seguenti dati di progetto:
  - S.U.L. terziaria: **12.305 mq**
  - S.U.L. a servizi: **12.305 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 = **24.158 mq**
  - TR: S.U.L. max = **6.961 mq**
  - TT: S.U.L. min = **49.182 mq**
  - per un valore complessivo di **80.301 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

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

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 + 8.474) = **30.414 ab**

2) Attività produttive e artigianali:

• esistenti (BI e BM x 50%) =	<b>1.787.445</b>	<b>mq Sf</b>
(attività esist. + completamenti)		
• progetto (DI e DM x 30%) =	<b>732.026</b>	
(nuovo impianto)	-----	
Totale	<b>2.519.471</b>	mq di superficie territoriale

3) Attività commerciali e terziarie:

• esistenti (BC, IC, BM x 50%) =	<b>443.251</b>	<b>mq</b>
(attività esist. + completamenti)		
• progetto (CC, DC, DM x 70%, TP, IUA, CR.III, TR, TT) =	<b>243.404</b>	<b>mq</b>
(nuovo impianto)	-----	
Totale	<b>686.655</b>	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:** 30.414 ab x 25 mq/ab = 760.350 mq

2) **attività produttive:**

- consolidate: 1.787.445mq (Sf) x 0,1 = 178.744 mq
- progetto: 732.076 mq (St) x 0,2 = 146.415 mq

Totale 325.159 mq

3) **attività commerciali e terziarie:**

- consolidate: 443.251 mq (S.U.L.) x 0,8 = 354.600 mq
- progetto: 243.404 mq (S.U.L.) x 1 = 243.404 mq

Totale 598.004 mq

di standard min.

(art. 21, l.u.r. 56/77)

**Totale complessivo servizi minimi (Tot 1+2+3) 1.683.513 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 espropriare (SP.I): **1.407.992 mq**

- 57.133 mq per l'istruzione;
- 128.668 mq per il parcheggio per residenza;
- 114.503 mq per insediamenti produttivi;
- 510.272 mq per le attrezzature comuni;
- 597.416 mq per il verde e le attrezzature sportive.

2) aree per servizi pubblici da dismettere all'interno degli S.U.E. nelle zone CC, CR.III, DC, DI, DM, IUA-PdR, TP, TR, TT: **669.346 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: **100.000 mq (stima)**

**Per un totale (1 + 2+ 3) di: (1.407.992 + 669.346 + 100.000) = 2.177.338 mq**

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di Piano lo standard urbanistico (art.21 l.u.r. 56/77) riferito agli abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a: (2.177.338 mq – 923.163 mq (standard relativi alle attività economiche Tot 2+3) ) / 30.414 ab = **41,23 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.

### 5.2.2 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	4,06	Verificato
Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere e attrezzature di interesse collettivo	SP.II/o SP.II/a	1	162.739	5,34	Verificato
Parchi pubblici urbani e comprensoriali	SP.II/p	15	704.853	23,13	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

### **5.3      Analisi di soglia**

L'art.14 comma 2, della L.R. 56/77 richiede che vengano individuate le “linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione, ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto ed alle caratteristiche del sito”.

Nel caso del Comune di Mondovì, dove non sono previste vere e proprie aree di espansione, bensì al massimo di “nuovo impianto” ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettera g), della L.R. 56/77, il problema si riduce dunque sostanzialmente ad alcune aree di completamento, di riordino o di trasformazione, già funzionalmente collegate e servite dal sistema esistente dei servizi.

Per tutte le aree in cui il P.R.G. prevede interventi di “nuovo impianto”, di “trasformazione” e di “sostituzione edilizie” all'attuale tessuto, è stato assunto il principio secondo cui i medesimi siano ricondotti completamente sotto il controllo della pubblica Amministrazione, sia sotto l'aspetto progettuale sia sotto quello urbanistico, concertando dunque una precisa capacità di verifica puntuale dei costi, dei livelli progettuali e della qualità di realizzazione degli spazi e delle opere pubbliche.

Il P.R.G. si è pertanto fatto carico di verificare e di imporre a priori i livelli di urbanizzazione di ciascuna area, sia in termini qualitativi che in termini quantitativi: per di più ciascuna area di nuovo impianto, le aree di trasformazione e quelle a più evidente problematicità sono state disciplinate da apposite schede d'area in cui, di volta in volta, può anche essere precisata l'esatta localizzazione delle aree servizi da cedere gratuitamente e attrezzate al Comune.

Per ciascuna area del P.R.G. si è anche fatto carico di valutare se, e in quale misura, fossero sufficienti i servizi indotti direttamente dall'intervento oppure fosse necessario porre a carico dello stesso deficit pregressi della zona di rifacimento.

Poiché inoltre tutte le aree comprese nelle zone di nuovo impianto risultano essere dotate di indice di fabbricabilità indipendentemente dalla destinazione a superficie fondiaria o a servizi oppure ancora ad infrastrutture, il piano comprende al suo interno un preciso modello perequativo, utile per l'acquisizione pubblica a costo zero di aree considerate importanti per l'organizzazione urbana locale o più complessiva.

E' peraltro da sottolineare come l'impossibilità di gestire soltanto pubblicamente le aree di servizi pubblici individuate sulla scorta del piano vigente, ma purtroppo mai acquisito tramite esproprio dalla pubblica Amministrazione, ha consigliato di rivedere non poche scelte di aree importanti del Comune (come ad esempio Altipiano), dove si è dimostrato più marcato che in altri posti il gap esistente fra le aree “vincolate sulla carta” per servizi e quelle “realmente acquisite” dal Comune: qui il piano ha dovuto quindi farsi carico di “appesantire” la quota infrastrutturale relativa alla nuova edificazione oltre i limiti minimi previsti dalla legge, e inoltre prefigurare una politica aperta al contributo privato per quanto riguardo la cessione e l'urbanizzazione delle aree.

Per finire si può segnalare che i valori di soglia considerati del P.R.G. sono riferiti ai seguenti fattori:

**A**

**soglie spaziali:**

2.1 - fattori connessi con le caratteristiche naturali dei luoghi e cioè:

- la morfologia del territorio comunale, che non presenta particolari dislivelli in corrispondenze delle aree di nuovo impianto;
- la natura geologica del suolo, che non determina scostamento nei valori di soglia essendo le caratteristiche dei terreni urbanizzandi omogenee su tutto il territorio;

2.2 – fattori connessi all’uso del suolo e cioè:

- le aree ad uso agricolo prevalentemente utilizzate per nuovi impianti urbani sono già in parte compromesse da un’edificazione impropria di bordo, oppure risultano intercluse o isolate da infrastrutture per il trasporto
- le aree residenziali interessate riguardano fasce di bordo del sistema già edificato del Comune;
- le aree industriali vanno considerate come completamento di quelle esistenti.

**B**

**soglie tecnologiche:**

Tutti gli interventi previsti dal P.R.G. sono facilmente alimentabili dalla rete primaria delle infrastrutture, la quale è potenzialmente adeguata alla nuova domanda.

## **6 IL SISTEMA GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI**

La spiccata caratterizzazione morfologica e insediativa del territorio comunale ha guidato le scelte progettuali del P.R.G., sottolineandone gli aspetti peculiari. Con questa premessa il Piano si è quindi proposto di cogliere tutti quei suggerimenti che, anche in continuità con la strumentazione urbanistica vigente, possono consentire una efficace razionalizzazione, sia sotto l'aspetto funzionale che ambientale, del territorio urbanizzato.

In questo senso sono stati ritenuti strutturanti quegli interventi sulla viabilità e sul territorio in generale rivolti a perseguire specifici obiettivi di riassetto urbanistico; essi sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- integrazione del sistema veicolare di scorrimento mediante il completamento della circonvallazione, costituente la variante alla S.S. n. 28, in modo da consentire un rapido collegamento nord-sud esterno all'abitato e conseguentemente favorire il decongestionamento delle aree centrali tra Breo e l'Altipiano. Tale arteria contribuirà inoltre a garantire una maggiore fruizione delle zone occidentali del capoluogo e, attraverso la più accentuata definizione dei margini urbani così ottenuta, a rendere più marcatamente percepibile il disegno urbano del nucleo abitato. A questa scelta progettuale si affiancano altri interventi, più spiccatamente locali, volti ad ampliare, rettificare ed integrare il sistema veicolare esistente;
- recupero e riqualificazione urbanistica dei Borghi storici attraverso interventi che consentano, da una parte, l'utilizzazione degli edifici secondo standard abitativi moderni e funzionali e, dall'altra, il ripristino delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti originari;
- riorganizzazione delle aree industriali esistenti accompagnata all'ampliamento e diversificazione dell'offerta di aree destinate ad attività produttive artigianali di nuovo impianto, promuovendo una contestuale migliore organizzazione dell'impianto urbanistico;
- trasformazione delle aree industriali dismesse in favore della residenza e del terziario con contestuale riqualificazione del tessuto urbano circostante;
- rafforzamento della dotazione di servizi sull'intero territorio comunale ed in particolare nelle zone dell'Altipiano e Borgo Ferrone, dove si riscontrano i maggiori fabbisogni pregressi;
- recupero, valorizzazione e difesa dell'ambiente agricolo e naturale con particolare riferimento alle zone di notevole valenza paesaggistica e ambientale. A questo proposito i punti di maggiore interesse presenti nella zona relativa al concentrico vengono individuati nei versanti della collina di Piazza ed in particolare nelle aree boscate ai lati della funicolare, a nord-ovest dell'ospedale, a sud della Caserma Galliano e lungo la strada da Piazza a Carassone. A queste si aggiungono il Belvedere di Piazza e la zona della stessa Caserma Galliano.

Particolare attenzione è stata rivolta inoltre all'individuazione dei meccanismi di acquisizione concreta di aree per servizi pubblici e alla loro urbanizzazione, nell'obiettivo di non gravare sulla finanza pubblica ma costituire diretto e contestuale

complemento degli interventi di sviluppo urbano realizzati dai soggetti privati attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

## **6.1 Il tessuto residenziale consolidato**

Il Piano Regolatore ha inteso classificare come tessuto residenziale consolidato l'insieme delle aree che non dimostrano né vocazione né necessità all'ulteriore trasformazione urbanistica; sono, in altre parole, le aree che hanno storicamente definito il carattere urbano del Comune, nei suoi spazi pubblici e privati, e che richiedono quindi interventi di solo rinnovamento edilizio.

Sono comprese in tale contesto sostanzialmente cinque tipologie di aree: le aree caratterizzate da edificazione multipiano intensiva (zona BR.I); le aree caratterizzate da edificazione risalente ai primi anni del Novecento, nella zona antistante la nuova stazione ferroviaria, che rispecchiano la trama viaria prevista dall'ampliamento Rigotti adattato dall'ing. Trigari e che non necessitano di un ulteriore incremento sull'edificato esistente (zona BR.I/s); gli insediamenti realizzati mediante strumenti attuativi (zona BR.II); le aree nelle quali si è verificata nel tempo la spontanea trasformazione, da tessuto agricolo a tessuto residenziale misto a bassa densità edilizia, a seguito dell'espansione dell'abitato (zona BR.III); le aree che mantengono ancora caratteristiche tipologiche agricole, pur essendo venuta meno la corrispondente attività (zona BR.IV) ed infine le aree residenziali di pregio naturalistico e ambientale (zona BR.V).

Nella maggior parte di questo territorio urbano, di più recente edificazione, il Piano Regolatore ha generalmente mantenuto le possibilità edificatorie esistenti, consentendo in qualche area modesti incrementi dei manufatti edilizi presenti (zone BR.III) per venire incontro a piccoli miglioramenti fisiologici degli edifici, derivanti da semplici necessità di ampliamento e di razionalizzazione degli spazi abitativi, senza aumento di vera capacità insediativa.

Più consistenti incrementi sull'edificato esistente sono stati invece riconosciuti ad alcune zone urbanistiche (BR.III/c e CR.I/c) dove si rende necessario innescare miglioramenti sulla viabilità o sugli spazi pubblici senza gravare sulle risorse della pubblica Amministrazione.

Al fine di rendere più snella e concreta la realizzazione di opere private di razionalizzazione e riqualificazione all'interno del tessuto residenziale consolidato, sono stati favoriti, tramite concessione singola, gli interventi edilizi che non modificano il sistema urbanistico esistente, non alterano le condizioni di accessibilità ed i rapporti fra spazi pubblici e privati.

Soltanto per gli interventi di maggiore entità è stato richiesto lo Strumento Urbanistico Esecutivo e la reconsiderazione del carico di servizi pubblici aggiuntivi. Ovunque, per questi interventi, è richiesto il rispetto dei disposti della Legge 122/89 riguardante i parcheggi privati.

## **6.2 Le aree di completamento residenziale**

La crescita del tessuto urbano residenziale ha determinato condizioni di differente utilizzazione fondiaria dei suoli, evidenziando zone di debole urbanizzazione o addirittura di incompiutezza sotto il profilo edilizio ed urbanistico oltreché sotto il profilo di un corretto rapporto fra spazi pubblici e privati. Tali zone sono state puntualmente individuate dal Piano Regolatore, proponendone la riorganizzazione soprattutto sotto il profilo ambientale, laddove per le modestissime proporzioni delle aree non sussistano più le condizioni per un uso del territorio diverso da quello urbano e non sembrano neppure realistiche le scelte che accollino al solo ente pubblico l'onere della loro acquisizione e successiva urbanizzazione.

La scelta più corretta è sembrata quella del completamento e dell'integrazione di tali aree con il tessuto residenziale circostante attraverso interventi generalmente semplici (Concessione edilizia singola) ovvero attraverso un regime di convenzionamento fra la parte pubblica e quella privata, che permetta la realizzazione di semplici infrastrutture mancanti o di servizi pubblici di vicinato, capaci di diffondere benefici effetti su di un intorno urbano più vasto.

In queste zone il completamento deve quindi essere generalmente inteso di tipo edilizio, essendo quanto mai improbabili interventi complessi che modifichino sensibilmente il disegno urbano esistente.

Anche in questo caso, in presenza di nuova viabilità o in presenza di interventi di urbanizzazione più consistenti, si è provveduto a subordinare gli interventi edilizi a Concessione edilizia convenzionata.

## **6.3 Le aree di trasformazione**

All'interno del tessuto residenziale è stata riscontrata la presenza puntuale di alcune disomogeneità provocate sia dalla localizzazione di insediamenti produttivi a carattere prevalentemente artigianale che di impianti industriali, ormai inglobati nella struttura urbana, con caratteristiche edilizie spesso non compatibili con la residenza.

Nei casi in cui durante la fase di indagine si siano rilevate condizioni di inutilizzo degli impianti e di particolare disomogeneità nei confronti dell'intorno urbano, il P.R.G. si è posto l'obiettivo della loro riconversione in tempi più o meno lunghi.

L'intento generale del Piano non è stato infatti quello di determinare irrealistiche e dannose interruzioni, a breve o medio termine, nella prosecuzione, qualora ancora esistente, dell'attività produttiva di queste imprese, bensì quello di consentire in pieno la continuità delle funzioni in atto indicando allo stesso tempo le possibili linee procedurali e progettuali per una loro conveniente trasformazione.

In questo senso il Piano ha cercato di individuare i giusti livelli economici che rendono possibile la trasformazione delle aree verso usi più consoni al tessuto urbano in cui sono localizzate.

Sono state inoltre individuate due classi di possibili trasformazioni in dipendenza della localizzazione e della tipologia dei manufatti: trasformazioni verso funzioni più propriamente terziarie e commerciali (zone TT) e trasformazioni verso funzioni più propriamente residenziali (zone TR).

A fronte di incentivi di tipo edificatorio, che tengono contemporaneamente conto del valore immobiliare e d'uso della situazione preesistente e della qualità ambientale dell'intorno, le trasformazioni proposte dal Piano consentono, in tutti i casi, di conseguire vantaggi per la collettività locale in termini di ricomposizione ambientale e di reperimento di aree a servizi in ambiti urbani di buona qualità.

## **6.4 Le aree residenziali di nuovo impianto**

Alle aree residenziali di nuovo impianto (zone CR.III) viene affidato un compito importante nella riqualificazione ambientale e funzionale delle aree marginali dell'edificato esistente.

Le peculiarità di tali aree riguardano infatti la risoluzione contestuale, e senza aggravio per l'Amministrazione pubblica, dei seguenti fondamentali problemi.

Sotto il profilo insediativo gli interventi sono mirati alla realizzazione di quartieri a bassa densità edilizia, comprendenti in alcuni casi anche modeste quote di attività commerciali (commercio al minuto di generi di elementare ed immediato consumo) e di attività terziarie (studi professionali, agenzie assicurative, ecc.) ovvero ancora attività artigianali al servizio delle persone e delle famiglie.

La possibilità di creare questo insieme di funzioni in alcune aree specifiche di espansione trova la sua giustificazione sia per la presenza, in loro prossimità, di importanti arterie urbane, che nella scelta progettuale del Piano di inglobare e integrare nelle zone residenziali di nuovo impianto anche situazioni di nuova polarizzazione urbana.

Sotto il profilo infrastrutturale il Piano individua, inoltre, meccanismi attuativi che, ove necessario, possano porre a totale carico dei concessionari la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria individuate in cartografia, oltre alla dismissione gratuita al Comune delle aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie.

Le motivazioni di questa scelta si evidenziano principalmente con la constatazione che l'Amministrazione comunale non possiede le risorse economiche per espropriare (a prezzo di mercato, con le leggi vigenti) le aree a servizio mancanti per raggiungere lo standard minimo previsto, e quindi deve porre a carico dei privati tale onere, che comunque viene ampiamente compensato dai benefici fondiari ottenibili nel momento in cui le proprietà interessate attueranno gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) previsti dalla presente Variante.

Al fine di favorire la reale fattibilità urbanistica degli interventi proposti sono stati previsti sempre P.E.C. funzionalmente indipendenti e quindi realizzabili anche in fasi successive. Una modalità alternativa è inoltre rappresentata dalla possibilità di realizzare, previo studio unitario d'ambito voluto da almeno 3/5 delle proprietà comprese nell'area interessata, soluzioni progettuali anche alternative al P.E.C. proposto

dal Piano che consentano l'edificazione di nuovi fabbricati per comparti eventualmente anche tramite Concessione Convenzionata.

Tra le aree residenziali di nuovo impianto il P.R.G.C. propone anche un sito per la realizzazione di una iniziativa di sperimentazione ambientale mediante l'utilizzo dei criteri costruttivi della "bioarchitettura". L'area CR.III/ si riferisce quindi alla proposta di insediamento di un "villaggio ecologico" da concepirsi, realizzarsi, monitorarsi durante la sua costruzione e la sua gestione, con sistemi innovativi e controllati da enti specializzati.

## **6.5 Le aree per attività produttive e commerciali**

La politica localizzativa per le attività produttive e commerciali seguita dal P.R.G. è stata quella del mantenimento e del consolidamento delle attività esistenti sul territorio comunale, qualora non si configurino contrasti con le destinazioni residenziali (ad eccezione di quei casi già trattati nelle aree di trasformazione).

In particolare sono state confermate le aree produttive presenti nella zona a nord del territorio comunale la cui localizzazione è giustificata, anche per quelle di nuovo impianto, dalla presenza di servizi e di adeguate infrastrutture territoriali tra cui la vicinanza con il sistema della mobilità (svincolo dell'Autostrada A6 Torino-Savona). Tale scelta risulta peraltro coerente e rispondente ai criteri Commerciali regionali.

In tutte le aree di nuovo impianto, la realizzazione di quanto previsto dal Piano viene compiuta tramite Strumento Urbanistico Esecutivo, in modo da garantire e disciplinare la localizzazione delle aree a servizio delle imprese che andranno ad insediarsi e la dismissione di aree per la realizzazione delle strade, così da ottenere una migliore organizzazione formale e funzionale di tali ambiti produttivi. In tale fase è sempre richiesta la verifica dell'intervento proposto ai criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune di Mondovì, garantendo il rispetto dei criteri condivisi dall'Amministrazione Comunale, l'adeguata accessibilità e la congrua dotazione di servizi pubblici.

Il Piano individua, inoltre, nel tessuto urbano consolidato, le aree per attività artigianali di piccole dimensioni che risultano, anche da un'indagine in loco, compatibili con la residenza.

## **6.6 I servizi pubblici**

Del dimensionamento generale dei servizi pubblici si è già riferito dettagliatamente nel precedente paragrafo 5.2; rimane qui da illustrare il significato e il valore che il Piano ha inteso assegnare a tali infrastrutture.

Per quanto riguarda l'impegno dell'Amministrazione comunale nel realizzare tali servizi, il P.R.G. si è realisticamente mosso dal presupposto che in futuro sempre più spesso le risorse pubbliche non consentiranno di impegnare sufficienti investimenti per l'acquisizione (di comune accordo o tramite esproprio) di tutte le aree necessarie per le

attrezzature pubbliche. Tenuto conto di questa particolare situazione, il Piano si è fatto carico, di indicare meccanismi attuativi che tendono a prevedere la realizzazione di nuove opere (anche per riequilibrare le aree che ne sono carenti) solo dove il territorio si andrà significativamente trasformando e ad incentivarne la costruzione a carico dei privati o direttamente in conto degli oneri concessori. Solo in alcuni limitati casi sono previsti servizi a totale carico dell'Amministrazione su aree da essa direttamente espropriate. È convinzione dell'Amministrazione che l'integrazione dei servizi di base ed il loro ulteriore potenziamento debbano prioritariamente essere attribuiti ai nuovi interventi edilizi e urbanistici che ne determinano l'esigenza.

Questo meccanismo è contenuto nelle norme che disciplinano soprattutto le aree di nuovo impianto, laddove si è trovato un equilibrio complessivo fra tre fattori:

- coinvolgimento di proprietari, al fine di non concentrare la rendita fondiaria assoluta in poche aree private;
- il mantenimento di indici territoriali contenuti rispetto a quelli delle aree consolidate;
- la dismissione di ampie aree a servizi pubblici capaci di elevare e mantenere il livello qualitativo dell'ambiente progettato.

Ovviamente in alcune delle predette aree rimane a carico della Pubblica Amministrazione la costruzione delle attrezzature pubbliche sulle aree gratuitamente dismesse: a tale spesa il Comune farà fronte direttamente con gli oneri urbanizzativi coordinando tale azione con tutte le opportunità ammesse dalla legislazione vigente.

## **6.7 I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano**

La presente Variante Generale al P.R.G. vigente assume fra i valori fondamentali dell'organizzazione territoriale quelli compositivi e formali dell'ambiente urbano. Tali valori presentano una forte componente pubblica e collettiva, in quanto solo dal decoro complessivo degli edifici (pubblici e privati), degli spazi ad essi pertinenti (i giardini e i cortili privati) e degli spazi pubblici (le vie, le strade, le piazze, i viali) può e deve derivare una vera qualificazione dell'ambiente urbano.

Tradizionalmente il controllo di tali valori è sempre demandato alla fase attuativa del Piano attraverso lo studio dettagliato degli strumenti esecutivi, la realizzazione delle opere pubbliche e la verifica delle componenti formali dei progetti edilizi. Al P.R.G. si è invece demandato il solo controllo funzionale e giuridico dell'utilizzazione del suolo.

Questa funzione è ormai ritenuta superata, per cui i Piani di questi ultimi anni hanno imboccato la strada della regolamentazione anche formale degli interventi specialmente laddove questi incidono più marcatamente sulla scala urbana.

In questo senso gli elaborati del P.R.G. di Mondovì danno il necessario rilievo alle norme e ai suggerimenti rivolti alla disciplina degli spazi pubblici e all'organizzazione armonica ed integrata dell'edificazione anche a piccola scala, come è quella di quartiere.

Solo cogliendo tutte le indicazioni fisico-funzionali e di identità urbana è infatti possibile proporre, attraverso il P.R.G., una soluzione progettuale che si presenti come integrazione e arricchimento delle realtà esistenti.

Dagli elaborati di progetto emerge inoltre l'intenzione del P.R.G. di favorire la realizzazione di un limite urbano chiaramente individuabile; si è voluto infatti rendere immediatamente percepibile, per chi proviene dall'esterno, il confine fra la città e la campagna, correggendo quello "sfrangiamento" del tessuto edificato marginale non più riconducibile all'ambiente naturalistico (perché ormai compromesso), ma nemmeno identificabile con quello urbano, di cui non possiede la compiutezza e la densità tipiche dell'ambiente costruito.

Una diversa intenzione progettuale, in tema di qualità urbana, riguarda gli spazi per servizi pubblici all'interno delle aree per insediamenti produttivi. In queste aree, infatti, è stata resa possibile una organizzazione urbanistica volta a consentire e incentivare la localizzazione di varie attività, anche a servizio dell'industria, che non sono riconducibili ai soli servizi assistenziali e dopolavoristici, ma potenzialmente estendibili anche a funzioni di supporto al lavoro delle imprese che andranno ad insediarsi nell'area e che potranno, così, essere sostenute da centri per l'elaborazione dei dati, da strutture ricettive, da strutture di assistenza ai mezzi di trasporto, ecc.

Per una realtà come Mondovì è stata ritenuta ottimale la localizzazione di tali attività in aree prossime agli insediamenti industriali anziché la creazione di concentrazioni terziarie al servizio delle imprese in luoghi separati e altamente specialistici.

Del resto, gli standard funzionali richiesti oggi per tali attività non sembrano riscontrabili nel tessuto edilizio esistente della città, né è pensabile individuare norme che consentano radicali trasformazioni in tale senso.

La realizzazione di tali centri di servizio a supporto delle imprese potrà, pertanto, migliorare l'equilibrio complessivo del Comune ed arricchire di preziosa vitalità le aree di nuova urbanizzazione a destinazione produttiva, soprattutto laddove sono localizzate attività miste di tipo artigianale-commerciale.

## **7 RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO**

### **AMBIENTALE (in applicazione della L.R. n. 40 del 14/12/98, art. 20 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”)**

Con la Legge Regionale 14 dicembre 1998, la Regione Piemonte ha inteso introdurre nuove attenzioni alla salvaguardia dell'ambiente, richiedendo apposite valutazioni già negli strumenti urbanistici che definiscono l'assetto del territorio e quindi in un momento che sta “a monte” di quello valutativo riservato alla progettazione delle opere (VIA) in ossequio alla Direttiva Europea.

Tali nuove attenzioni producono effetti nell'ambito del procedimento per la formazione degli strumenti urbanistici comunali in due direzioni: nella fase amministrativa, in quanto già in sede di adozione preliminare degli strumenti urbanistici i Comuni devono rispettare i disposti dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 20 della legge (coerenza generale con i principi della legge, produzione di informazioni relative alla compatibilità ambientale secondo uno schema formalizzato, evidenza e pubblicità della valutazione ambientale), mentre in fase di approvazione la Regione deve esaminare il piano con riferimento esplicito ai principi della legge (commi 3 e 4 dell'art. 20); sotto l'aspetto tecnico, gli strumenti urbanistici di nuova formazione devono contenere un apposito capitolo della Relazione illustrativa volto ad inquadrare la situazione generale pregressa e prevista dell'ambiente con riferimento alle voci di cui all'Allegato F della l.r. 40/98.

Poiché la modificazione del quadro legislativo è venuta ad incidere in un momento del processo formativo dei piani talvolta già avviato, il Presidente della Giunta Regionale ha raccolto l'esigenza di specificare, attraverso apposito comunicato del luglio 2000, in quale fase procedurale i Comuni fossero tenuti a rispondere formalmente alle richieste innovative dell'art. 20 l.r. 40/98, sottolineando che soltanto a partire dalla data di pubblicazione della predetta comunicazione (avvenuta il 15.11.2000) le Amministrazioni Comunali interessate all'adozione preliminare di varianti di revisione di P.R.G. erano tenute ad uniformarsi alle previsioni della legge in questione.

Alla luce di tale quadro legislativo e normativo il Comune di Mondovì, che ha adottato il progetto preliminare della revisione di P.R.G. in data anteriore a quella del 15.11.2000 (cioè il 27.7.2000) non è tenuto a rispondere in termini tecnici alle richieste della legge (cioè produzione di apposita relazione sulla base dell'allegato F della legge), mentre è tenuto a fare esplicitamente riferimento al comma 4, art. 20, l.r. 40/1998 nella delibera di adozione definitiva del P.R.G., consentendo a “qualunque soggetto di presentare all'autorità preposta all'approvazione” del progetto definitivo di P.R.G. “osservazioni in ordine alla compatibilità ambientale “del piano stesso nel periodo di pubblicazione dello stesso.

Ciononostante il Comune di Mondovì ha inteso ampiamente riferire, già in sede di progetto preliminare di P.R.G., circa le analisi, le ricadute e le attenzioni di carattere ambientale contenute nel piano in corso di formazione.

Solo al fine di rendere più evidente la lettura di tali considerazioni, la relazione contenuta nel progetto definitivo ha dunque inteso enucleare tale parte di natura ambientale, strutturandola nel rispetto rigoroso e secondo le parti indicate nell'Allegato F della l.r. 40/1998.

In tal senso il presente contributo vuole utilmente inserirsi nel rapporto che si sta consolidando fra la disciplina "urbanistica" e la sensibilità "ecologica-ambientale" presente anche al di fuori dell'ambito disciplinare. Alla luce di una attuazione ambientalmente sostenibile delle trasformazioni territoriali previste dal P.R.G., è dunque possibile riferire dettagliatamente circa "gli effetti, diretti e indiretti, dell'attuazione del Piano sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico e culturale" strutturando la presente relazione secondo i temi indicati nell'Allegato F della legge, qui di seguito riassunti:

- a) contenuto del Piano e suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente;
- b) caratteristiche ambientali delle aree significativamente interessate dal piano;
- c) problemi ambientali rilevanti ai fini del piano, con specifica attenzione alle aree sensibili ed alle aree urbane;
- d) gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti dalla legislazione e normativa vigente perseguiti nel piano;
- e) prevedibili impatti ambientali significativi e valutazione critica complessiva della ricadute positive e negative sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del Piano;
- f) alternative considerate in fase di elaborazione del Piano;
- g) misure previste per impedire, ridurre e, ove possibile, compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano;
- h) considerazioni conclusive.

## **7.1      Contenuto del piano e suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente**

La revisione generale del piano regolatore del Comune di Mondovì muove dalla necessità di continuare, da una parte, la cultura urbanistica della città, che può vantare uno sviluppo "pianificato" a partire dal Piano Regolatore "Rigotti" del 1906, al Piano "Vigliano" degli anni cinquanta, fino alla prima applicazione della legge regionale 56/77, e, dall'altra parte, di reimpostare le scelte di pianificazione territoriale alla luce di importanti e non previste sollecitazioni per così dire "esterne", come la localizzazione di una nuova sede del Politecnico di Torino, la realizzazione del nuovo Ospedale, le mutate condizioni di accessibilità prodotte dalla circonvallazione e dal completato raddoppio dell'autostrada Torino-Savona, fino alle recenti disposizioni legislative sul commercio, che hanno richiesto la definizione di un nuovo e urgente rapporto fra il Comune di Mondovì e il suo ambiente naturale e culturale di più immediato riferimento.

Tali modificazioni si sono peraltro innestate in un quadro sufficientemente stabile o solido dell'economia monregalese, verso il quale si sono dimostrate utili e necessarie

iniziative rivolte al miglioramento della qualità della vita, dell'ambiente e del relevantissimo patrimonio storico attraverso l'integrazione, più ancora che la sommatoria, delle seguenti azioni:

- l'elevazione della qualità ambientale urbana e la salvaguardia delle sue peculiarità storiche attraverso la conoscenza puntuale del suo patrimonio edilizio, rilevato diacronicamente e interpretato attraverso l'analisi di tutti i documenti storici e catastali a disposizione;
- il miglioramento dell'immagine urbana, ottenuta attraverso la fornitura degli elementi conoscitivi di base indispensabili per la formazione, parallela al piano, di un "piano per il colore e l'arredo urbano", adottato dal Comune nella fase di formazione del P.R.G.;
- la razionalizzazione della mobilità urbana ed extraurbana attraverso la formazione contestuale e integrata al P.R.G., del "piano del traffico", il quale ha dovuto tener conto sia delle innovazioni fondamentali che incidevano sul sistema di accessibilità esterna, sia degli spostamenti di "attrattività" che deriveranno al territorio urbano dalle scelte strategiche del P.R.G.;
- l'individuazione di alcune trasformazioni territoriali di valore strategico (come ad esempio quelle relative all'Altipiano) necessarie per riqualificare ambientalmente una periferia sviluppatasi senza obiettivi qualitativi e perfino carente dei servizi richiesti dall'art. 21 della l.u.r. 56/77: la trasformazione prevista dal piano si deve pertanto interpretare come strumento indispensabile per riequilibrare un tessuto urbano nei confronti delle più elevate polarità offerte dal centro di Breo, e, in secondo luogo, per dotarlo dei servizi mancanti senza ricorrere a forme non più proponibili di esproprio, quanto piuttosto alla compartecipazione privata negli interventi di nuovo insediamento;
- la salvaguardia delle aree agricole marginali ai centri edificati, che, nel processo di accrescimento fisico avvenuti negli anni ottanta e novanta e, grazie alla conformazione della normativa esistente, ha dovuto passare attraverso una chiara delimitazione fra "aree urbanizzate e urbanizzande" e aree riservate all'attività agricola, sia sotto l'aspetto della residenza sia sotto quello del lavoro;
- la salvaguardia delle aree naturali, in generale, rispetto agli stessi insediamenti agricoli, laddove tali aree venivano ad assumere un valore attivo o passivo di percezione paesaggistica non sopportante modificazione alcuna;
- la presenza attiva delle verifiche ambientali nei progetti infrastrutturali di interesse comunale;
- l'offerta di una iniziativa di sperimentazione ambientale riferita ad un "villaggio ecologico", da concepirsi, realizzarsi, monitorarsi durante la sua costruzione e la sua gestione, con sistemi innovativi e controllati da enti specializzati.

E' stato possibile perseguire tali obiettivi attraverso la predisposizione di una serie quanto mai puntuale di analisi sul sistema insediativo e naturale esistente, riferita principalmente ai seguenti aspetti:

- la collocazione geografica del territorio comunale e le sue caratteristiche idrogeomorfologiche;
- la ricostruzione storica delle principali vicende evolutive del territorio comunale;
- l'analisi dell'evoluzione demografica, interpretata attraverso i principali indicatori di settore;
- il rilievo di tutto il patrimonio edilizio esistente sul territorio, con particolare riferimento a quello storico, rilevato integralmente alla scala 1:250;

- l'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali e estrattivi;
- i servizi pubblici con il grado di attuazione in essere;
- le opere infrastrutturali a rete;
- il sistema della mobilità;
- il sistema commerciale attraverso l'adeguamento al D. Lgs 114/98;
- la salvaguardia ambientale attraverso il censimento di tutte le valenze positive esistenti sul territorio ed il censimento sistematico di tutti i vincoli da apporvi per la loro conservazione attiva e passiva.

La maggior parte delle indicazioni provenienti da tali analisi è stata sintetizzata in un documento programmatico del Piano, il quale, pur non avendo ancora valore formale ai sensi della legge urbanistica regionale, è indicato come elemento fondativo delle scelte urbanistiche in tutte le proposte di riforma a livello centrale e regionale.

Il Piano di Struttura o il Piano Direttore predisposto per il Comune di Mondovì ha così individuato i seguenti elementi strutturali e/o strutturanti il territorio:

- a) **il sistema ambientale naturale** (la struttura agricola del paesaggio extraurbano – il corso del fiume Ellero);
- b) **il sistema antropico, storico e di più recente formazione** (il sistema dei centri storici – il sistema insediativo di più recente costruzione – il sistema insediativo di nuovo impianto – il sistema insediativo delle frazioni – il sistema sparso);
- c) **il sistema infrastrutturale** (il nuovo livello di servizio dell'Autostrada TO-SV – la circonvallazione – il nuovo sistema di accesso a Carassone e a Piazza – il potenziamento del collegamento viario fra altipiano e Breo – il collegamento pedonale tra Piazza, Breo e Altipiano);
- d) **il sistema dei valori, funzionali e formali, che il nuovo piano intende proporre** (la creazione di una nuova immagine urbana sulla riva sinistra dell'Ellero – la formazione di tre “porte” lungo le principali direttrici di Villanova, di Torino e di cuneo – la riqualificazione delle fasce spondali dell'Ellero).

Il Piano conferma infine l'attuale comprensorio industriale con limitati aggiustamenti ai margini ed un miglioramento di accesso dalle principali arterie periferiche.

Per un'analisi più approfondita e puntuale degli obiettivi specifici e dei contenuti della revisione del Piano Regolatore, si rimanda in ogni caso alla Relazione illustrativa, ed in particolare al capitolo n. 4.

## 7.2 Caratteristiche ambientali delle aree significativamente interessate dal piano

Trattandosi di una revisione generale del Piano, le previsioni di modificazione, fisica e normativa, interessano trasversalmente tutto il territorio, ovviamente con evidenza decrescente dalle aree di nuovo insediamento a quelle interessate dai centri storici.

Secondo tale schema logico si possono individuare le seguenti aree significativamente interessate dalle nuove previsioni di Piano:

- aree di nuovo impianto: riguardano complessivamente territori posti ai margini dell'edificazione attuale, caratterizzati da insediamenti misti di edilizia residenziale isolata, complessi agricoli ormai trasformati o in via di trasformazione fisico funzionale, infrastrutturazione primaria e secondaria insufficiente per un livello insediativo urbano vero e proprio, ma ormai impropria per un ambiente naturale. Per tali aree è stata prevista una complessiva azione di riordino attraverso l'edificazione guidata di nuovi insediamenti aventi tutti i seguenti obiettivi contestuali:
  - ridefinire in maniera chiara e invalicabile (all'interno di questo P.R.G.) i confini dell'ambiente urbanizzato e quelli dell'ambiente agricolo e naturale;
  - delimitare il margine della città con un disegno urbano meditato e non casuale, frutto di un equilibrio positivo fra ambiti costruiti, aree verdi pubbliche e private e infrastrutture;
  - fornire i servizi mancanti alle aree urbane marginali esistenti, attraverso la contribuzione privata, vale a dire caricando il fabbisogno aggiuntivo dei servizi mancanti alla formazione della rendita fondiaria indotta dal P.R.G.;
  - incentivare una funzione stabilizzante all'interno di alcune frazioni e di alcune borgate del comune, indispensabile per "fissare" sul territorio servizi fondamentali, oltreché attività ed economie di assoluta importanza; inoltre per diminuire una naturale pressione verso le aree più dense e in particolare verso il Centro Storico;
- aree di completamento e di riordino: riguardano territori complessivamente già urbanizzati, dove la presenza di edificazione sparsa e casuale impone un'azione di riordino fisico e di riqualificazione ambientale. Tali aree, ormai sottratte definitivamente all'attività agricola e all'uso naturale del terreno, diventano un importante polmone di compensazione per il soddisfacimento di limitate necessità di ampliamento e di trasformazione, da soddisfare in loco prima di andare a compromettere nuove aree del tutto inedificate;
- aree di trasformazione: riguardano prevalentemente insediamenti produttivi per i quali non è più riproponibile la conferma a tempi medio-lunghi. Tale impossibilità è dovuta sostanzialmente a due circostanze principali: l'occupazione di aree caratterizzate da elevato pregio naturalistico all'interno del Comune (ad esempio aree industriali localizzate in prossimità di corsi d'acqua) oppure l'esigenza strategica, nell'organizzazione urbana, di utilizzare tali aree con altre e diverse prospettive. La trasformazione di tali aree è comunque prevista attraverso la diminuzione sostanziale dell'edificazione esistente, l'aumento degli spazi pubblici organizzati o restituiti allo stato naturale, il ridisegno dei siti, l'aumento della superficie permeabili della zona;
- insediamenti urbani di valore ambientale: riguardano porzioni consistenti del territorio edificato nelle quali è prevalsa l'esigenza di un'azione concreta e incisiva di riqualificazione nel più rigoroso mantenimento delle quantità edificate esistenti. Attraverso un rilievo filologico in scala 1:250 il piano introduce una normativa per la trasformazione dettagliata di tutti gli elementi trasformabili (dalla sostituzione edilizia pilotata fino al ripristino della componente edilizia incoerente con l'insieme)

impedendo nella maniera più assoluta il consumo di ulteriore spazio, sia pubblico che privato.

Per quanto riguarda le caratteristiche del territorio extraurbano si possono invece riferire le seguenti considerazioni.

Il territorio comunale non urbanizzato è prevalentemente occupato da attività agricole: il 25% circa dei suoli è caratterizzato da aree agricole intensive di elevata fertilità (II classe) e per il 65% da aree di media fertilità (III e IV classe). I boschi ed i castagneti occupano meno del 10% della superficie agraria, mentre i pascoli rappresentano poco meno del 2%.

Per quanto riguarda la definizione dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi si è fatto riferimento allo studio condotto dalla Regione Piemonte e dall'I.P.L.A. (Istituto per le Piante da Legno e l'Ambiente) sulla capacità d'uso dei suoli e la classificazione delle Unità di paesaggio.

Lo studio evidenzia come il territorio comunale sia caratterizzato da cinque diverse Unità di paesaggio e da tre diverse Classi di capacità d'uso. In particolare si rilevano le seguenti:

- Unità di paesaggio n. 32: le attitudini agricole vedono la presenza della cerealicoltura vernina ed estiva, leguminose da granella, patata, colture foraggere di prato stabile e avvicendate, colture frutticole, pioppo di ripa e di pieno campo associato con le colture agrarie; quelle forestali riguardano, invece, alcune specie legnose di pregio. La classe di capacità d'uso è la II, caratterizzata da suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture. In particolare si riscontrano scarsa profondità, pietrosità eccessiva (a tratti anche superficiale che comporta una modesta interferenza con le lavorazioni), drenaggio interno rapido che può richiedere fasi di irrigazione più ravvicinate. Queste limitazioni possono richiedere pratiche colturali per migliorare le proprietà del suolo, dal quale infatti si possono ottenere buone produzioni pur richiedendo maggiori apporti energetici tramite fertilizzazioni e irrigazioni. Tra le utilizzazioni prevalenti si riscontrano la cerealicoltura estiva (mais), colture foraggere prative e avvicendate e la cerealicoltura vernina (grano). Queste Unità di paesaggio sono presenti, frammiste alle Unità n. 66, nella parte nord orientale del territorio comunale compresa fra il capoluogo e i comuni di Rocca dei Baldi, Magliano Alpi, Carrù, Bastia Mondovì e Cigliè.
- Unità di paesaggio n. 42: le attitudini agricole, come quelle forestali, sono le stesse dell'Unità n. 32, con esclusione solo della patata e delle colture frutticole. La classe di capacità d'uso è la II dove, però, tra le moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture si riscontra anche un clima meno idoneo dovuto a fattori termici negativi che influiscono sulla loro scelta. Le utilizzazioni prevalenti riguardano le colture foraggere di prato stabile e avvicendate e la cerealicoltura estiva (mais). L'Unità di paesaggio n. 42 è presente esclusivamente nella zona occidentale del territorio ai confini con i Comuni di Pianfei, Margarita e Morozzo.
- Unità di paesaggio n. 62: le attitudini agricole riguardano le colture foraggere di prato stabile e avvicendate e la cerealicoltura estiva e vernina; quelle forestali, l'arboricoltura da legno. La classe di capacità d'uso è la III, dove i suoli presentano

alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture. Tra queste influiscono principalmente la scarsa profondità, la tessitura eccessivamente limo sa immediatamente soprastante stratificazioni di natura argillosa, il lento drenaggio interno, la presenza di falde superficiali temporanee. Questi suoli, che sovente presentano umidità eccessiva anche se drenati e strati induriti già a scarsa profondità, limitano il radicamento e stagionalmente provocano ristagni d'acqua restringendo il periodo utile per l'aratura, la semina e il raccolto dei prodotti. Questa Unità è localizzata a sud-ovest della città fino a raggiungere il confine con Villanova Mondovì.

- Unità di paesaggio n. 66: le attitudini agricole riguardano le colture foraggiere di prato stabile e avvicendate e la cerealicoltura estiva; quelle forestali riguardano principalmente le alberature di ripa. La classe di capacità d'uso è la III, come per l'Unità n. 62. Le limitazioni dei suoli riguardano anche tenori in limo e argilla presenti in strati orizzontali a pessima permeabilità, sotto stanti a strati superficiali più recenti ma di scarsa profondità. Questi suoli, che sovente presentano fenomeni di ristagno o umidità eccessiva difficilmente modificabili con drenaggi, limitano il radicamento; possono inoltre verificarsi difficoltà nella raccolta dei foraggi in coincidenza con piogge che rendono talvolta impraticabili queste superfici ai mezzi meccanici.
- Unità di paesaggio n. 86: riguarda il piano collinare prevalentemente agricolo fino a 750 metri di quota, su varie esposizioni. Le attitudini agricole riguardano le colture foraggiere avvicendate, i pascoli, la cerealicoltura e le leguminose da granella. E' inoltre presente la viticoltura, unitamente ad altre colture arboree. Le attitudini forestali vedono la presenza di cedui misti di latifoglie, di cerro e di castagno di buona produttività; l'arboricoltura da legno è presente in terreni abbandonati dall'agricoltura soprattutto in zone a pendio più accentuato. La classe di capacità d'uso è la IV, con suoli aventi molte limitazioni che restringono la scelta delle colture soprattutto per scarsa profondità, per tessitura a tratti eccessivamente limosa, per pietrosità (che comporta interferenza con le lavorazioni), per pendenza (generalmente compresa tra il 20% ed il 40%), ma anche per fenomeni erosivi. Le caratteristiche dei suoli, pur presentando limitazioni tali da collocarli nella IV classe, consentono pratiche agrarie che hanno comportato risultati economicamente positivi attraverso l'introduzione e la selezione di colture pregiate. L'Unità n. 86 la si può riscontrare nella parte di territorio comunale ad est del Torrente Ellero e rappresenta l'estrema continuità paesaggistica e ambientale con l'area storico- culturale delle Langhe.

Le caratteristiche geomorfologiche dell'altopiano di Mondovì hanno da tempo reso necessario ricorrere alla costruzione di notevoli opere di derivazione e di adduzione a scopo irriguo. L'attuale rete dei canali, risalente in parte al periodo medioevale, copre in modo abbastanza completo la zona pianeggiante anche se permangono difficoltà nel garantire una costante irrigazione alle colture praticate. Infatti, anche se i corsi d'acqua, le risorgive e le acque sotterranee della regione sono stati da tempo razionalmente sfruttati per l'irrigazione, vi è tuttora un forte squilibrio tra superficie da irrigare e quantità di acqua disponibile, soprattutto nel periodo di magra estivo quando i corsi d'acqua a regime torrentizio sono pressoché asciutti e anche le falde freatiche si riducono notevolmente.

Dal punto di vista climatologico, la zona appartiene alla fascia geoclimatica della regione padana caratterizzata da climi freddi, temperati d'estate e rigidi d'inverno. Mondovì, inoltre, fa parte della zona delle medie precipitazioni i cui valori annui si aggirano intorno ai 700-1000 mm. l'intensità massima si registra generalmente nel mese di novembre.

Frequenti ed abbondanti sono inoltre le nevicate nel periodo invernale mentre rare risultano le nebbie e le grandinate.

In relazione al complesso di infrastrutture territoriali presenti si evidenzia la loro diffusione sull'intero territorio comunale, dove sono intimamente frammiste alle aree urbanizzate sia residenziali che produttive. Da segnalare la vicinanza della città allo svincolo dell'Autostrada A6 (Torino-Savona) che costituisce, unitamente alla ferrovia l'elemento cardine del sistema della mobilità locale.

### **7.3 Problemi ambientali rilevanti ai fini del piano, con specifica attenzione alle aree sensibili e alle aree urbane.**

Non esistono attualmente nel Comune di Mondovì problemi ambientali di rilevante gravità, se si escludono quelli ordinari collegati alla vita di una città con caratteristiche di ottima polarità e di evidente dimensione demografica ed economica nell'ambito del territorio cuneese.

Si possono tuttavia evidenziare i seguenti problemi che il piano assume in eredità, con l'obiettivo di risolverli o per lo meno di individuare gli strumenti idonei e gestibili urbanisticamente per una loro risoluzione.

La concentrazione dei servizi pubblici, del commercio e delle principali attività economiche nell'area di Breo produce ovviamente una notevole affluenza di auto private e di mezzi pubblici, di passaggio e in sosta, che nel tempo hanno peggiorato le condizioni ambientali, sia sotto l'aspetto dell'inquinamento atmosferico che sotto quello acustico.

La situazione è però in via di sensibile miglioramento grazie ad alcuni provvedimenti viabilistici di sicuro beneficio: la realizzazione del parcheggio del Municipio ha diminuito la circolazione anomala di chi è in cerca di sosta, la razionalizzazione di alcuni incroci tramite rotonde ha reso più fluido il traffico, l'avvio dei lavori per la riattivazione della funicolare Breo-Piazza consente di garantire un accesso al centro storico più antico rapido, sicuro e svincolato dal mezzo tradizionale sulle quattro ruote.

Sempre sotto il profilo dell'accessibilità è da sottolineare come il collegamento Breo-Altipiano, previsto dal P.R.G. tramite un sistema di scale mobili e/o di ascensori urbani, contribuirà sicuramente a diminuire le percorrenze in auto o in autobus ed a ridurre gli inquinamenti conseguenti.

Al fine di consentire un corretto utilizzo di alcune nuove arterie previste dal P.R.G. (si pensa soprattutto alla viabilità di coronamento ovest sull'Altipiano), si sono inoltre adottate soluzioni planimetriche appositamente "sinuose" e irregolari (simili a quelle

delle park-way americane) in modo da impedire una loro utilizzazione come vie di scorrimento veloce e rendere gli spostamenti compatibili con l'ambiente.

Un altro problema che il P.R.G. ha cercato di risolvere ha riguardato la fruibilità naturale delle sponde dell'Ellero. Nel suo tratto urbano, il torrente ha catalizzato storicamente l'interesse di numerose aziende, le quali hanno utilizzato le sue acque come fonte energetica e, fino ad alcuni anni fa, come veicolo per le acque reflue. Ora tali localizzazioni non hanno più ragione d'essere, in quanto i fattori localizzativi delle industrie si basano su altri parametri: in tal senso il P.R.G. ha incentivato il trasferimento delle principali industrie a rischio o ambientalmente incompatibili con il corso d'acqua, cercando per quanto possibile di creare una continuità delle sponde fluviali da riservare ad attività ecocompatibili.

Il verde pubblico e privato ha costituito un altro punto di rilevante attenzione del P.R.G.

Sotto il profilo pubblico, oltre alla garanzia che venissero raggiunti gli standard previsti dall'art. 21 della l.r. 56/77 (oggi garantiti sulla carta da P.R.G.C. vigente, ma non realizzati) si è fatto leva sulla partecipazione privata alla organizzazione e alla gestione delle aree attrezzate, utilizzando forme di convenzionamento pubblico-privato per la manutenzione di alcuni spazi contigui o complementari a quelli privati. L'obiettivo del P.R.G. è che la qualità ambientale non costituisca soltanto un valore estetico, bensì si possa anche tradurre in una plusvalenza economica e commerciale.

In questo senso le norme del P.R.G. impongono, ad esempio, che una parte consistente dei lotti fondiari sia quelli di uso residenziale che quelli di uso produttivo, siano attrezzati a verde, sottraendo così il territorio ad estesi processi di impermeabilizzazione nociva al regime superficiale e sotterraneo delle acque.

## **7.4 Gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti dalla legislazione e dalla normativa vigente perseguiti dal piano**

La revisione del P.R.G. persegue evidentemente gli obiettivi di sostenibilità ambientale sanciti dalle norme comunitarie e da quelle nazionali e regionali che ad esse si riferiscono.

Tali obiettivi riguardano in particolare:

- il contenimento delle emissioni inquinanti nei corpi idrici attraverso l'esplicita applicazione delle direttive 91/676/CEE, 91/271/CEE, d. lgs 152/99;
- l'applicazione esplicita e sistematica delle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale, in ossequio al Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996;
- il contenimento e la razionalizzazione nella produzione dei rifiuti in applicazione delle direttive 91/156/CEE, 91/689/CEE, del D. Lgs 22/97, della Legge 142/90 e della L.R. 59/1995;
- il rispetto delle zone naturalistiche in applicazione delle direttive 92/43/CEE e 74/409/CEE;
- il contenimento delle emissioni acustiche in applicazione della L. 447/95, Nuovo Codice della Strada.

## **7.5 Prevedibili impatti ambientali significativi e valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano.**

Il Comune di Mondovì procede alla revisione generale del suo P.R.G. dopo circa 10 anni dalla formazione del piano precedente e dopo circa 20 anni dall'entrata in vigore della l.r. 56/77 che di fatto ha fissato in maniera precisa i principi ed i termini tecnici di una riforma urbanistica locale, ma sicuramente di portata nazionale.

Il nuovo P.R.G. è da considerarsi dunque come un momento di "assestamento generale" della vicenda urbanistica del Comune, accompagnata da una attenta e fertile gestione del P.R.G. precedente, dalla collaudata prima sperimentazione della l.r. 56/77 e da numerose varianti parziali che hanno via via adeguato il P.R.G. vigente alle necessità espresse da una società in evidente cambiamento.

In quest'ottica è evidente che l'impalcato dell'organizzazione territoriale emergente da questo nuovo P.R.G. non può discostarsi da quello storicamente prodotto da circa un secolo di pianificazione comunale, spesso in anticipo rispetto alle maturazioni della disciplina ufficiale (basti pensare al piano Rigotti del 1906).

Pertanto le sollecitazioni che sono pervenute a questa fase di cambiamento sembrano essere derivate da situazioni reali che il Comune di Mondovì si è trovato ad affrontare in assenza di previsioni e di adeguate soluzioni del piano precedente, il quale aveva sostanzialmente dovuto affrontare il grave problema formale di adeguamento della strumentazione esistente all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale 56/77.

Da allora (anni ottanta) ad oggi il Comune di Mondovì ha dovuto affrontare, uno per uno, molti problemi strutturali, la cui coerenza reciproca e complessiva verso il territorio, non poteva che essere riconsiderata all'interno di una revisione generale del P.R.G.

L'insediamento, la perdita o il trasferimento di alcune polarità urbane non possono così essere considerate influenti, né sotto l'aspetto funzionale né sotto quello ambientale.

Se ne citano solo alcune per testimoniare la portata generale sull'organizzazione territoriale.

Il nuovo insediamento del Politecnico di Torino (che conta ormai circa 2000 unità) ai margini dell'area storica di Breo ha posto problemi di accessibilità e di adattabilità di un tessuto urbano sicuramente non progettato per tale funzione. La sua attività in questi anni è stata assicurata da importanti e positive opere di adattamento di complessi conventuali, ma è evidente che in prospettiva futura si pongono almeno due ordini di problemi: uno legato alla individuazione di un organismo adatto e stabile (che il P.R.G. individua nell'area storica di Piazza), e l'altro ad una adeguata accessibilità sia dall'interno del Comune che dall'esterno dello stesso. Non ritenendo possibile che l'attuale struttura urbana di Breo possa essere in grado di sostenere l'impatto di una funzione di tale rilevanza in prospettiva futura, il P.R.G. ha fatto due scelte: "fermare" il traffico di adduzione all'Università nell'area dei Ravenet, collegandola pedonalmente con l'attuale insediamento di Breo e riattivare la funicolare Breo-Piazza per creare un

concreto cordone ombelicale fra i due borghi storici ed eventualmente fra i due nuclei staccati dal Politecnico.

La disponibilità della Cittadella lasciata libera dalla Guardia di Finanza, insieme alla presenza di importanti edifici a Piazza, consente al Politecnico di diventare in prospettiva il vero motore del recupero e delle riqualificazioni di questo importante tessuto storico.

Per altro la rilocalizzazione dell'Ospedale (dallo storico edificio di Piazza alla nuova area dell'Altipiano) produce effetti positivi e negativi legati alla liberazione di un'area certamente non adatta a sopportare i flussi indotti da un'attrezzatura di tale importanza, mentre solleva certamente problemi di nuova congestione in aree periferiche di Altipiano tradizionalmente rivolte alla residenza.

Facendosi carico di quest'ultima previsione il P.R.G. prevede un collegamento diretto della nuova struttura ospedaliera con la circonvallazione e seleziona alcune vie d'accesso sull'Altipiano stesso. Trattandosi di un'opera pubblica è evidente che la costruzione del nuovo ospedale dovrà essere eseguita nel pieno rispetto delle norme ambientali e di sicurezza, nazionali e comunitarie, a ciò deputate.

La dismissione del tronco ferroviario (ad una sola rotaia) fra la Stazione di Breo (disattivata) e quella (attiva) di Altipiano, ha suggerito, fra altre considerazioni, il recupero di ampie aree di frangia, sia a valle, in connessione con la vecchia stazione di Breo, sia a monte in adiacenza alla trincea ferroviaria che oggi attraversa un'area con importanti attrezzature di servizio (scuola e Istituto Sacra Famiglia). A valle l'area è oggi precariamente utilizzata per parcheggio, sul sedime della vecchia stazione ed a ridosso della scarpata di Altipiano, ma contribuisce a realizzare di fatto una frattura grave e inaccettabile fra la parte bassa di Breo e la parte alta di Altipiano. La favorevole circostanza della costituzione dell'assetto proprietario, di fatto in capo a due soli nominativi, Ferrovie e Italgas, ha suggerito di utilizzare tale sito strategico come elemento di ricucitura fra due parti della città, mediante collegamenti meccanizzati (scale mobili ed ascensori urbani) che riducono al minimo la realizzazione di nuove strade.

La trasformazione dell'area, sostanzialmente per servizi pubblici e privati, diventa così l'occasione irripetibile per rimodellare il territorio in maniera dolce e continua (com'era in origine) ed eliminare il salto innaturale prodotto dal taglio ferroviario dall'inizio del secolo.

A monte il P.R.G. prevede la possibilità di eliminare la trincea ferroviaria, riqualificando una superficie adiacente di notevoli dimensioni e, soprattutto, di razionalizzare l'immissione di via Cuneo sul tessuto dell'Altipiano.

Ovviamente non è ipotizzabile che gli interventi infrastrutturali possano essere attuati con sole risorse pubbliche: il piano prevede dunque che le trasformazioni strutturali di questa parte del territorio vengano ricomprese in più ampie iniziative di completamento, di trasformazione e di nuovo impianto di Altipiano, in grado di sostenere con gli oneri urbanizzativi tali opere di grande servizio e complessità.

Sotto il profilo ambientale risulta evidente che una parte del territorio (quella di Altipiano verso ovest) sarà parzialmente sottratta all'uso naturale (peraltro non pregiato), ma sarà anche recuperato da uno stato di latente abbandono dovuto principalmente alla trincea ferroviaria non più utilizzata.

L'area di rimodellatura delle scarpate di Altipiano verso il parcheggio della Stazione di Breo, qualora considerate all'interno di un attento progetto infrastrutturale ed edilizio, non potrà che produrre notevoli miglioramenti all'ambiente complessivo situato in sponda sinistra dell'Ellero, oggi connotato da una chiara condizione di precarietà se non di abbandono.

La possibilità (non scartata del P.R.G.) di mantenere un collegamento ferroviario (ovviamente rimodernato e messo a norma) fra l'Altipiano e la stazione di Breo, con funzioni di metropolitana locale, estesa magari fino a Bastia e con intendimenti anche turistici, può costituire il vero incentivo innovativo per il decollo dell'iniziativa.

L'attivazione del "trenino turistico", quella delle scale mobili e dell'ascensore urbano e infine la rimessa in funzione della funicolare Breo-Piazza può costituire pertanto un singolare richiamo di Mondovì come prima città del cuneese concretamente dotata di sistemi automatici, in sede fissa, per la movimentazione locale delle persone.

Non deve infine essere tralasciato il potenziale turistico che il Comune di Mondovì intende attivare e rivalutare attraverso il P.R.G. La possibilità di riqualificare completamente i suoi centri storici è la prima e più importante azione a favore di un turismo diffuso, legato alla cultura ed all'offerta complessiva della città piuttosto che non a pochi fatti specifici. A sostegno di questa nuova offerta il P.R.G. prevede anche una riqualificazione del commercio diffuso, della ricettività e delle attrazioni specifiche. In tale quadro va dunque anche a collocarsi la previsione di un'area attrezzata per il commercio specializzato, per la ricettività e per il tempo libero collocata in adiacenza al casello dell'autostrada Torino-Savona e quindi ben accessibile sia dall'area torinese che dall'entroterra ligure.

Le ricadute positive che questo piano ingenera nella struttura economico-sociale di Mondovì sono dunque molteplici: incidono direttamente sulla qualità della vita della popolazione in quanto si punta alla valorizzazione di fattori endogeni della storia e dell'economia interna senza introdurre energie esterne, tanto improbabili quanto difficili da contemperare con consolidati equilibri locali; interessano il paesaggio ed i beni storico culturali in quanto li pongono al centro della nuova organizzazione territoriale in piena coerenza con gli indirizzi regionali e di quella urbana incentrata sul completo ricupero e sulla valorizzazione delle aree già edificate e in particolare di tutti i centri storici, quelli maggiori di Breo e Piazza, ma anche quelli minori di Carassone, di Borgato, di Rinchiuso e di via Ripe.

La puntuale indicazione di complessi, edifici e semplici manufatti da recuperare con particolare attenzioni ha infine trovato sostanza nel modo piano proprio ad una attenta annotazione e precisi rimandi alle leggi di tutela (L. 1089/39 e/o L.U.R. 56/77, art. 24).

Si ricorda a tale proposito che lo stesso patrimonio vincolato ai sensi della Legge 1089/39 non risultava così evidente negli archivi comunali, né riscontrabile attraverso i relativi decreti di vincolo, mentre il P.R.G.C. ha cercato, anche con frequenti incontri con la Soprintendenza dei Monumenti, di risalire e documentare i relativi provvedimenti di vincolo.

## 7.6 Considerazioni conclusive

Le ricadute virtuose che devono attendersi da uno strumento urbanistico così complesso come il P.R.G.C. sono diverse da quelle ipotizzabili da una specifica opera o da un insieme circostanziato di opere.

Peraltro le attese di un P.R.G.C. derivano dall'intreccio, spesso non pienamente coglibile a priori, di una serie non piccola e non semplice di fattori: in ogni caso i risultati sono verificabili soltanto a scadenze medie o lunghe, anche se sono possibili ed auspicabili procedimenti di monitoraggio continuo durante la sua gestione.

Complessivamente il Comune non offre segnali di patologie particolari, anzi, se si escludono alcune smagliature dovute ad una edificazione di frangia non sempre controllata, che in verità ha talvolta contribuito a introdurre i fastidiosi segni tipici delle periferie urbane, si può affermare che la qualità del territorio costruito e naturale risulta ordinariamente di buon livello, tale cioè da suggerire attenzioni per il suo sviluppo piuttosto che urgenti rimedi per il passato.

Si può dire, in sintesi, che il Comune di Mondovì ha bisogno di essere attentamente guidato in un processo di crescita forse tanto impreveduto quanto favorevole nel panorama dell'ultimo decennio.

Ciò che si è chiesto al Piano è stato dunque la costruzione di un quadro prospettico nuovo, capace di compendiare la tradizione con l'innovazione, le spinte endogene alla crescita con quelle esogene, l'equilibrio all'interno della propria realtà e l'equilibrio all'interno di un territorio, molto più dilatato, dal capoluogo Cuneo, all'area metropolitana torinese, alla Riviera ligure, con cui il monregalese si è ormai venuto a rapportare saldamente in questi ultimi anni.

In questo processo di sviluppo ormai certo e in corso, Mondovì non poteva non trovare nell'ambiente la risorsa principale per ancorare i favorevoli presupposti di crescita a valori concreti, condivisi e connaturati nella propria storia.

Il passaggio difficile che questo Piano ha dovuto e voluto effettuare è stato dunque quello di individuare nuovi livelli di qualità della vita e dell'ambiente non già nella statica conservazione dei valori esistenti, bensì nella gestione attenta e dinamica della trasformazione, il che ha voluto anche dire, per certi versi, di crescita fisica del suo edificato. Del resto è ben presente nelle preoccupazioni dei cittadini e degli amministratori monregalesi che un certo processo di degrado e di impoverimento (per fortuna mantenutosi entro livelli controllabili) del maggior centro storico di Piazza non è dovuto a dinamiche di aggressione o di utilizzazione scorretta del patrimonio storico, bensì, all'inverso, ad un cedimento di interessi, ad uno scollamento di quel meraviglioso sito dell'economia e dei modelli di vita presenti ormai in altre parti del Comune.

La riqualificazione di Piazza ha dovuto dunque passare non già attraverso meccanismi "stabilizzanti", o di ripristino, come succede in altri centri storici, bensì attraverso meccanismi "incentivanti" del riutilizzo dei luoghi, ovviamente all'interno di un attento e rigoroso controllo dei valori architettonici, urbanistici, sociali: cosa che il P.R.G.C. ha inteso fare con uno sforzo documentario e progettuale non ordinario per realtà minori come Mondovì.

Lo stesso atteggiamento di sviluppo controllato e dinamico ha riguardato la “definizione formale, funzionale e ambientale” dei margini urbani della città.

Sull'esempio delle più note e celebrate situazioni del centro Europa, dove raramente città e campagna si fondono in un sistema urbano incomprensibile, incompleto, destrutturato quale è appunto la “periferia” delle grandi città, ma diversamente hanno saputo separare con intelligenza e grande impegno compositivo la parte urbana del comune da quella naturale, anche questo Piano ha voluto dare il massimo impegno al ridisegno della periferia, agendo in tre direzioni. In primo luogo si sono chiaramente separate le aree destinate alla nuova edificazione da quelle che devono rimanere libere; reciprocamente non affidate semplicemente ad un aggiornamento, ma definite già all'interno del Piano tramite un disegno urbano. In secondo luogo ha concentrato nelle aree marginali di ridisegno urbano una quantità insolita di servizi pubblici capaci di cogliere almeno due obiettivi: riequilibrare il deficit complessivo alcune parti del Comune e determinare attraverso gli stessi un livello di qualità urbana eccezionale nel panorama dell'offerta ordinaria di edifici nuovi. In terzo luogo ha voluto “fissare” i punti più significativi in cui la città si salda con il territorio tramite le principali arterie viarie: qui sono state segnalate le “porte” della città nuova, intese come luoghi di forte riconoscibilità urbana, in termini architettura, di servizi, di offerta commerciale, di qualità degli spazi pubblici.

Infine il Piano si è fatto carico di fornire alle attività che più direttamente incidono sul territorio naturale del Comune una prospettiva di miglioramenti e di sviluppo compatibile con la qualità ambientale dei luoghi e ulteriormente valorizzabile dalla stessa.

Attraverso i meccanismi del Piano tutto il patrimonio edilizio legato all'agricoltura è recuperabile, senza penalizzazioni e senza mistificazioni, nella convinzione che i valori del territorio si preservano ponendo attenzione al “come” si recupera e non al “se” si recupera. Abitare “in campagna” è una condizione implicita nel modello di vita di realtà come Mondovì e non può essere semplicisticamente e irrealisticament<sup>4e</sup> ricondotta a forme più o meno palese di attività agricola.

Per altro, al di fuori del riordino delle aree urbane di frangia e del recupero dell'edificazione sparsa, il P.R.G.C. non prevede alcun altro consumo di terreno naturale; anzi, introducendo particolari e specifiche aree di “attenzione” naturalistica e paesistica all'interno delle cosiddette aree agricole, tenta di rinsaldare il rapporto tra spazio naturalistico e spazio antropico tipico dei luoghi e della storia del Monregalese.