

VARIANTE GENERALE AL PRG COMUNE DI MONDOVI'

PTPD- Proposta Tecnica Progetto Definitivo
Relazione Illustrativa
dicembre 2025

Firmato digitalmente da:
Masillo Carmela
Firmato il 16/12/2025 10:02
Serie Certificato: 5011306
Valido dal 27/10/2025 al
27/10/2028
InfoCamere Qualified
Electronic Signature CA



Raggruppamento temporaneo: Arch. Raffaella Gambino, Arch. Luca Pagliettini, Arch. Federica Thomasset, Arch. Ezio Bardini, Pian. Terr. Massimiliano Dal Molin, StudioSilva s.r.l., Ing. Franco Bertellino, Ing. Dario Alberto, Dott. Geol. Edoardo Rabajoli, Dott. Geol. Teresio Barbero, Dott. Geol. Elena Cogo, coll. Pian. Terr. Patrizia Franco

0. PREMESSA	4
1. IMPOSTAZIONE DEL PIANO	6
1.1 Piano strutturale e Piano Operativo: applicazione dell'art 14bis della LR56/77	6
1.1.1 <i>Le modifiche della Legge Regionale</i>	6
1.1.2 <i>Le funzioni del Piano</i>	9
1.1.3 <i>La Componente Strutturale</i>	10
1.1.4 <i>La Componente Operativa</i>	12
1.2 Fasi di formazione e condivisione del Piano ai sensi della LR 56/77	13
1.3 Processo di formazione delle scelte	16
1.4 Adeguamento al PPR	19
1.5 Valutazione ambientale strategica	20
1.6 Aggiornamenti del quadro idrogeologico	21
1.7 Aggiornamento della normativa commerciale	22
1.8 Dalla Proposta tecnica di Progetto Preliminare al Progetto Preliminare: esiti della 1° Conferenza di Co-	23
pianificazione	
1.8.1 <i>Processo amministrativo e formazione della PTPP e del PP</i>	23
1.8.2 <i>Passaggio dalla Proposta tecnica di progetto Preliminare al Progetto Preliminare</i>	24
1.9 Osservazioni al Progetto Preliminare	30
1.9.1 <i>Criteri di analisi delle osservazioni</i>	31
1.9.2 <i>Esiti della valutazione: controdeduzioni</i>	32
1.10 Elaborati della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo	36
2. VINCOLI E PIANIFICAZIONE CONTERMINE	39
2.1 Assetto dei vincoli	39
2.2 Piani locali dei comuni contermini	55
3. DINAMICHE TERRITORIALI	61
3.1 I temi di fondo	61
3.2. Processo di formazione della città	62
3.2.1 Note di storia urbanistica della città	62
3.2.2 Stato attuativo delle previsioni e dei servizi	67
3.2.3 Consumo di suolo	85
3.3. Dinamiche socio-economiche	91
3.3.1 Dinamiche demografiche	91
3.3.2 Patrimonio abitativo	103
3.3.3 Occupazione e attività produttive	118
3.3.4 Attività commerciali	122
3.3.5 Fabbisogno abitativo	126
3.4 Caratteri e struttura del territorio agricolo	129
3.4.1 Dinamiche economiche del settore agricolo	129
3.4.2 Usi del suolo agricolo e caratteristiche della produzione	132
3.5 Problematiche idrogeologiche e sismiche	135
3.5.1 Aggiornamenti cartografici	135
3.5.2 Microzonazione sismica	136
4. VALUTAZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI	139
4.1 Sintesi valutative	139
4.2 Situazioni critiche	157
4.3 Ambiti paesistici locali	168
5. COMPONENTE STRUTTURALE	170
5.1 I presupposti	170
5.1.1 Il contesto di riferimento	170
5.1.2 Le opzioni di fondo	171
5.1.3 Il Quadro Strutturale (QS) e il Quadro Progettuale (QP)	173
5.2. Il Quadro Strutturale (QS): il piano delle condizioni	174
5.2.1 Ambiti paesaggistici locali	174
5.2.2 Beni e componenti	183
5.3 Il Quadro Progettuale (QP): strategie e azioni	188
5.3.1 Quadro Strategico (QS)	188
5.3.2 Progetti Strategici (PS)	205
5.3.3 Organizzazione del territorio e dei nodi strategici	212
5.4 Articolazione normativa della Componente Strutturale	218
6. COMPONENTE OPERATIVA	219
6.1 Rapporto tra Componente Strutturale e Componente Operativa	219
6.2 Componente Operativa: organizzazione del territorio	220

6.2.1 Organizzazione del territorio	221
6.2.2 Indicazioni specifiche della Componente operativa	228
6.3 Impostazione normativa complessiva del Piano	232
6.4 Modifiche Norme tecniche in relazione alle problematiche idrogeologiche e sismiche	240
6.5 Bilanci del Piano	244
6.5.1 Bilancio del consumo di suolo	244
6.5.2 Bilancio della capacità insediativa teorica	249
6.5.3 Bilancio dei servizi	257
6.5.4 Reiterazione dei vincoli	260
7. ADEGUAMENTO AI PIANI SOVRA-ORDINATI	262
7.1 . Piano Territoriale Regionale (PTR)	262
7.2 Piano territoriale Provinciale (PTP)	266
APPENDICE	273
SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO	

ALLEGATI FUORI TESTO

Allegato 1- Relazione di adeguamento al PPR *con le seguenti appendici:*

Appendice 1- Estratti dal PRG/1981

Appendice 2 -Esiti del tavolo tecnico propedeutico

Appendice 3- Relazione forestale

Allegato 2: Relazione di risposta ai pareri della 1° conferenza di Co-pianificazione

GLOSSARIO ACRONIMI

- PRG piano regolatore generale
- PPR piano paesaggistico regionale
- PTR piano territoriale regionale
- LUR Legge regionale 56/77
- DPR 380 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- QS quadro strutturale (art 14bis LUR)
- QP quadro progettuale(art 14bis LUR)
- REC rete ecologica locale
- PDCC Permesso di costruire convenzionato
- CE Commissione edilizia
- CLP Commissione locale del paesaggio
- Indirizzi regionali - D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012, n. 191-43016

0.PREMESSA

Il presente documento costituisce la Relazione Illustrativa della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo (di seguito PTPD) il quale è organizzato secondo i contenuti dell'art 14 bis della LR 56/77, come chiariti al capitolo 1.

La PTPD da cui è disceso il Progetto Preliminare conteneva in modo compiuto la *componente strutturale e operativa del Piano*, comprensiva di tutti gli elaborati richiesti, che hanno consentito di leggere: da una parte, i fattori di condizionamento delle scelte e le prospettive strategiche che il piano si pone; dall'altro la struttura organizzativa della componente operativa che da questi derivava in relazione al processo di costruzione del Piano.

In questo senso la PTPD si era assunta il compito di delineare e chiarire le principali *scelte strategiche*, rappresentandole con ricadute chiare ed inequivocabili, i cui effetti complessivi sul territorio sono univocamente riconoscibili, ma al tempo stesso lasciava spazio, laddove necessario, in considerazione delle attuali incerte prospettive, a margini di flessibilità da governare attraverso criteri e prestazioni.

La proposta di Variante si fonda sugli indirizzi definiti dall'Amministrazione Comunale (DCC n.49/2014) e sulle dinamiche che sono avvenute negli ultimi anni. Purtroppo il processo di formazione di piano, attivato tra il 2016/17 ha avuto un brusco rallentamento nel 2017, cui hanno fatto seguito gli ulteriori problemi connessi agli eventi pandemici tra 2020-2021.

La presente proposta di piano, che parte dai presupposti tuttora validi del 2017, si è adeguata al tempo trascorso (tre diversi cicli amministrativi) ed ha cercato di lasciare spazio ai processi ed alle dinamiche di rinnovamento che caratterizzeranno il Paese e l'Amministrazione Pubblica nei prossimi anni. Nuovi investimenti pubblici, come gli auspicabili cambiamenti nel rapporto pubblico-privato, o l'assunzione possibile di nuovi strumenti gestionali in vista dell'applicazione delle nuove strategie Europee e Nazionali dovranno trovare nel Piano una giusta collocazione.

L'obiettivo era ed è, *'definire uno strumento generale di pianificazione di carattere diverso e innovativo'*, vale a dire aperto e capace di recepire ed interpretare correttamente i cambiamenti legislativi, economici e sociali in corso. La proposta si articola su tre percorsi fondanti:

- *i condizionamenti* da porre alle prospettive d'intervento, riguardo alle risorse da preservare, al potenziamento della capacità di contrastare gli effetti climatici, o prevenire rischi per l'ambiente e la popolazione,
- *la riqualificazione degli assetti insediativi consolidati*, sia nella città che nel territorio rurale, su cui intervenire per migliorare le prestazioni senza modifiche strutturali, mantenendo l'organizzazione esistente, semplificando e rendendo il più possibile agevoli le procedure,
- *la rigenerazione e/o la trasformazione* delle aree più compromesse, disorganiche o degradate su cui privilegiare e far atterrare investimenti pubblici e privati, incentivando la cooperazione e l'integrazione operativa delle proposte, con chiare prestazioni da raggiungere e prevedendo la necessaria flessibilità per accogliere proposte e attese dei soggetti interessati.

Parte delle scelte progettuali della Variante confermano quanto già espresso dal PRG vigente, quando in piena sintonia con il complesso degli obiettivi posti e qualora non vi siano condizioni che ne suggeriscono una modificazione. Le modifiche sostanziali che la Variante propone si inquadrano su quattro opzioni di fondo, più avanti riprese:

- i, un netto ridimensionamento del Piano Vigente sia in termini di consumo di suolo che in termini di abitanti insediabili, con una chiara distinzione e definizione dei territori urbani e di quelli agricoli; scelta anticipata in parte dalla Variante Parziale 26/2020 approvata negli ultimi anni;
- ii, l'adeguamento del Piano agli adempimenti del PPR e quindi l'assunzione di politiche di conservazione, manutenzione, gestione e innovazione del paesaggio nell'ambito della riorganizzazione urbana, e nella configurazione di un ruolo polivalente al territorio rurale;
- iii, l'assunzione di un decisivo compattamento della città consolidata, nella prospettiva di una netta semplificazione del quadro delle regole, orientate ad incentivare il rinnovo del tessuto edilizio, e la rigenerazione delle aree degradate e/o dismesse;
- iii l'assunzione di una prospettiva di lungo periodo, che, in un quadro di sostanziale stabilità delle dinamiche sia abitative che produttive, delinea obiettivi strategici, anche se non ancora chiaramente riconducibili a scelte definite.

Data la fase sperimentale dell'applicazione dell'art 14 bis della LR56/77, rimasta come unica esperienza a livello regionale, in cui si è collocato il presente procedimento e stante il quadro legislativo piemontese, prima della stesura della proposta sono intercorsi alcuni momenti di confronto con i servizi regionali (sett.2016, gennaio-febbraio 2017, ago-nov. 2020), per condividere, nel quadro di una collaborazione e condivisione prevista dalla normativa, seppure al di fuori delle procedure istituzionali, una prima applicazione della LUR art 14bis, nel tentativo di rendere più esplicite alcune incertezze interpretative. Il processo di condivisione più incisiva del consueto ed eccedente i soli momenti istituzionali, ha caratterizzato anche la fase di passaggio dalla Proposta Tecnica al presente Progetto Preliminare (2023-2024) con il supporto collaborativo dei diversi enti prima tra tutti le Regione con cui è rimasto sempre aperto il confronto sui temi di maggiore importanza.

1. IMPOSTAZIONE DEL PIANO

1.1 Piano strutturale e piano operativo: applicazione dell'art 14bis della L.R.56/77

1.1.1 Le modifiche della Legge Regionale

Dal punto di vista metodologico, l'articolazione del Piano nelle due componenti - *strutturale e operativa* - previste dalle modifiche approvate dalla Regione Piemonte (art.14 bis della L.R.56/77), rappresenta un territorio poco 'esplorato' nella pratica urbanistica piemontese¹, ancorché ampiamente dibattuto, anche in relazione a quanto previsto nelle altre regioni italiane. Consideriamo quindi che la proposta di seguito illustrata assuma una valenza in qualche modo sperimentale nel panorama regionale, pur muovendosi all'interno di un quadro normativo sostanzialmente immutato, in cui l'approccio strutturale non è vincolante. Ci sentiamo quindi obbligati a definire e proporre, necessariamente con maggior precisione rispetto ai disposti normativi, il ruolo ed i contenuti delle diverse parti in cui si articola il Piano.

In applicazione dell'art.14 bis della LR L.R.56/77, la Variante *intende mantenere distinto il riconoscimento degli aspetti strutturali da quelli operativi*, cercando di definire un metodo ed un approccio, che possa in qualche misura anche stabilire dei reciproci ruoli e configurare l'azione della pianificazione nel tempo, cercando di avere un quadro di riferimento semplificato, ancorché efficace. Tale distinzione non trova preciso riscontro nella Legge Piemontese, in quanto la legge:

- non differenzia sufficientemente le due componenti né in termini di competenze né di compiti, non riconoscendo *'la natura plurale della pianificazione'*²;
- non prevede una specifica procedura per la loro autonoma formazione;
- assume che il Piano continui ad avere una configurazione unitaria ed una procedura unificata, in tutte le sue fasi formative e di condivisione;
- non incide se non marginalmente sulla 'conformatività' del piano prevista dalla legislazione vigente;
- non definisce nuove regole per le varianti che, come i fatti dimostrano, risultano essere il consueto metodo di operatività e di adattamento nel tempo dello strumento;
- non modifica gli elaborati che rimangono sostanzialmente simili a quelli della procedura tradizionale.

Le modifiche alla L.R. 56/1977 in qualche misura hanno perso l'occasione per definire regole per le varianti che, nel rispetto dell'obiettivo di fondo del Piano, potessero governare il mutare delle condizioni, oggi sempre meno prevedibili senza indebolire la struttura complessiva dello strumento. Inoltre, la scelta della L.R. 56/1977, ove portata a compimento, si sarebbe adeguatamente inserita nel contesto di riorganizzazione istituzionale in evoluzione (legge Delrio/2014), ove il piano strutturale sarebbe stato estremamente utile ai fini della pianificazione comunale, ma anche nella programmazione di scelte sovralocali a livello di singoli comuni, (sia entro che fuori i limiti della perequazione territoriale) ai fini della condivisione dei valori stabili e non negoziabili, chiaramente non arginabili e confinabili nei limiti comunali. Le proposte regionali che si sono di seguito formate in materia di Consumo di suolo sono infatti andate in questa direzione.

Ciò che si cerca di superare è la rigidità deterministica nel processo di formazione dello strumento urbanistico, volta tradizionalmente a regolamentare dall'alto verso il basso le azioni amministrative, non riconoscendo che in molti casi l'attuazione del piano necessita di un adattamento flessibile al mutare delle risorse e delle condizioni, in funzione all'impossibilità di prefigurare tempi di attuazione ed in ragione di dinamiche che il piano stesso non può prevedere né governare. Sono le situazioni che motivano frequentemente un numero rilevante di varianti parziali, come si è constatato in particolare negli ultimi anni, il cui risultato ha portato ad una perdita di controllo dei processi di trasformazione.

Dalle proposte di seguito illustrate, si evince che alcune importanti scelte strategiche (alcune anche condivise a diversi livelli di governo) non possono in questo momento essere pienamente supportate da indicazioni specifiche ed immediatamente operative, ma dovranno per forza essere ridefinite mediante atti successivi; atti che la Variante intende già ora definire chiaramente negli orientamenti e nei condizionamenti, e nelle prestazioni da raggiungere.

Sappiamo che diverse sono state le strade percorse da altre regioni³, e che tutte le diverse soluzioni, adottate mostrano delle debolezze e dei limiti, e soprattutto sono ancora insufficienti per rispondere

¹ alcune proposte sono state avviate: Progetto Rurbance per l'area del Ciriace, PRG di San Mauro Torinese ancora in itinere.....

² C.A.Barbieri *La necessità di una nuova pianificazione in Piemonte (contenuti e prospettive della Lr 3/2013 di modifica della Lr 56/77)* (Carlo Alberto Barbieri, INU, DIST-Politecnico e Università di Torino, 2013)

alle esigenze attuali, sebbene nascano per rendere più sostanziale ed efficace la stessa co-pianificazione.

Alle debolezze passate si aggiungono le necessità post-pandemiche emerse per cui sarà necessario trovare coerenza tra i nuovi programmi economici e i piani urbanistici per facilitare gli interventi finanziati dall'Europa, anche con probabile ricorso a *piani strategici* in grado di favorire la transizione *verde* e lo sviluppo *digitale*, nonché gli investimenti pubblici in raccordo con quelli privati. Le proposte che stanno emergendo vanno nella direzione di una razionalizzazione degli apparati e degli strumenti che presiedono al governo del territorio, in cui pare necessaria una semplificazione dei procedimenti, e nuovi strumenti di raccordo, anche di carattere intercomunale. In questo senso la Variante prova a chiarire il *quadro strategico* entro cui si pongono le proposte organizzative e riorganizzative del territorio del Comune, come strumento che potrà dialogare con le nuove prospettive che emergeranno.

La proposta che segue, cerca, nell'ambito delle "labilità" lasciate dalla Legge, di segnare *un percorso formativo ed organizzativo del piano*, che possa definire in modo chiaro ruoli e compiti delle due diverse componenti di piano, nel rispetto del quadro legislativo rimasto immutato, e nella prospettiva di contenere o per lo meno "guidare" le successive Varianti.

Essa tiene conto delle posizioni emerse nelle più riunioni di confronto con gli uffici regionali, che in parte ha modificato la processualità di formazione del Piano e la condivisione delle scelte proposte, essendo orientate in generale ad una Proposta di Progetto Preliminare che già contiene in se pressoché tutte le scelte sia strutturali che operative, con un'interpretazione, rispetto alle aspettative della Legge effettivamente distante.

Con la PTPP si era quindi in parte vanificata l'ipotesi proposta di una prima condivisione delle proposte "strutturali", dei "condizionamenti" e delle "strategie", cui far seguito con la definizione delle scelte per attuarle e perseguirle. Due momenti di formazione del piano che attengono a valutazioni diverse: le prime infatti attengono ai riconoscimenti strutturali ed agli obiettivi di piano, in relazione agli effetti che possono produrre concretamente sul territorio rapportandoli alle relazioni intercomunali e alle politiche sovra-ordinate; le seconde attengono invece alla rispondenza delle azioni del piano rispetto a quanto condiviso nella prima fase, valutando quindi le alternative operative più coerenti ed efficaci a raggiungere gli obiettivi posti.

La PTPP ha proposto alla luce del dibattito una sperimentazione 'a metà', che ha cercato comunque di definire alcuni concetti chiave del percorso:

- la componente *strutturale* (CS), è l'anima strategica del Piano che definisce *le condizioni* entro cui si può agire, dati i caratteri del territorio (Quadro strutturale, QS) e che individua *le scelte strategiche* di "medio-lungo periodo" (Quadro Progettuale, QP) che dovranno guidare e condizionare anche le eventuali modifiche successive, comprendendo le necessarie salvaguardie per quanto non ancora prefigurabile e/o le tutele, al fine di evitare preclusioni future al perseguimento degli obiettivi posti;
- la *componente operativa* (CO), è lo strumento che specifica *la parte organizzativa* e le regole da applicare, con indicazioni conformative della proprietà, ovvero *il braccio operativo* che agisce nell'ambito di contesti più certi e/o più facilmente configurabili, ove confluiscono tutte le determinazioni di breve-medio periodo, in tema di usi, dimensionamenti e condizionamenti alla trasformazione.

Tale divisione di ruoli ha permeato il *modello di costruzione del piano* da parte dell'Amministrazione, che si è sviluppato sostanzialmente in tre fasi:

1. nella prima, si è affrontato il "Quadro strutturale", le *condizioni* entro cui è possibile definire dei processi trasformativi, in riferimento in particolare all'applicazione del Piano Paesistico Regionale che definisce in modo sufficientemente chiaro il significato del termine "strutturale", ed a cui si è fatto ovviamente riferimento. In questa fase antecedente la formazione delle "Linee guida per l'attuazione del PPR" il comune ha avuto diretti contatti con gli uffici regionali per una verifica delle posizioni e delle proposte.

³ ad esempio, in Lombardia la componente strutturale del P.G.T. nel Documento di Piano (D.di P.) non è conformativo del regime dei suoli, ancorché il D.di P. delimiti e caratterizzi Piani Attuativi (P.A.) che con la sua approvazione vanno in attuazione, anche senza aspettare il Piano delle Regole. In Emilia Romagna il POC (Piano Operativo Comunale) assume una valenza quasi programmatica, con l'arricchimento di una robusta componente di progetto urbanistico, che in parte richiama i defunti PPA.

2. nella seconda, sulla base delle problematiche emerse a cui è necessario rispondere, con l'Amministrazione si sono definite le scelte strategiche, vale a dire il "Quadro Progettuale" e le sue ricadute sul territorio, facendo assumere al termine "progettuale" una valenza "strategica" per rispondere alla domanda sulle prospettive del territorio
3. nella terza fase, è stato predisposto il disegno organizzativo e l'articolazione delle regole (Piano operativo), che diventa la base della Componente Operativa e si riallaccia al consueto PRG.

La distinzione delle tre fasi vuole essere propedeutica anche *al processo di co-pianificazione* proponendo un modello per la condivisione delle scelte, basato sulla verifica di coerenza nei confronti dei 'principi condivisi', piuttosto che sulla validazione aspetti tecnici slegati dalla natura dei veri problemi da affrontare a livello locale. Si era ipotizzato, in questa direzione, che la Componente Strutturale (CS), nei due quadri proposti QS e QP potesse giocare un ruolo importante perché in essa si mettono a confronto e si compongono le politiche settoriali e quelle di livello sovra-ordinato, costruendo il telaio delle condizioni da condividere, anche successivamente alla chiusura del piano, al di là della "Componente operativa".

L'esplicitazione dei due Quadri (QS e QP) della Componente Strutturale (CS) consente anche un più facile rapporto con i Piani sovra-ordinati, rendendo comprensibili i principi di coerenza e di compatibilità: dal punto di vista dei condizionamenti paesistico-ambientali, il QS si confronta con il PPR; e dal punto di vista strategico-progettuale, il QP si confronta con il PTR. Modello che consente un confronto tran-scalare senza appiattirsi su principi di *conformità*, spesso resi di difficile applicazione alla scala di lettura delle problematiche locali rispetto a quella sovracomunale.

Nella prima ipotesi proposta (PTPP 2017 deposita con presa d'atto della Giunta in allora uscente, DGC aprile 2017) di attuazione dell'art. 14bis c.2/c.3 e c.6 per la formazione del Piano, le due componenti CS e CO erano sempre presenti, ma con modalità diverse in funzione delle diverse fasi procedurali, e mantenendo un loro specifico ruolo non solo in termini di traduzione tecnica elaborativa. In questa prospettiva i ruoli e i livelli di approfondimento diversi corrispondevano quindi a fasi procedurali diverse:

- con la *Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP)*, la Componente Strutturale avrebbe dovuto avere il peso maggiore, in quanto parte fondativa della proposta di Piano; mentre, la Componente Operativa anticipa solo gli elementi importanti per riscontrare le interferenze sul territorio dei condizionamenti e delle scelte strategiche, senza prefigurare la completa organizzazione.

- con il *Progetto Preliminare (PP)* la Componente Strutturale viene perfezionata in relazione agli esiti della prima conferenza, specificando a livello normativo le regole per la sua modificabilità, e la Componente Operativa assume in forma definitiva l'organizzazione del territorio e della disciplina.

Tale ipotesi non ha trovato pieno riscontro presso gli uffici.

Dopo un confronto operativo si è quindi assunta l'interpretazione prefigurata dagli uffici regionali per cui già con la *Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP)* del 2021 le componenti, CS e CO, sono entrambe sviluppate in egual misura, sempre in relazione all'art. 14bis c.2/c.3 e c.6 (sempre con rimando ai disposti dell'art.15c.1 e art.14 c.3bis/3ter) rappresentandole mediante le 3 Tavole di progetto: la Componente Strutturale, rappresentata da due tavole il QS e QP, e la Componente Operativa. La Componente Operativa è stata inoltre integrata dal primo confronto con gli aspetti relativi alla tutela idrogeologica.

Lo schema del successivo capitolo 1.2 rende conto dei ruoli e della interdipendenze tra le diverse componenti.

Rispetto l'ipotesi iniziale, che aveva contraddistinto la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare definita e recepita dalla Giunta uscente nel 2017, il processo condiviso in via preliminare con gli uffici regionali, è stato accolto dall'Amministrazione successiva (2017-2022) in termini di metodo, in quanto non modificava di fatto le scelte di merito operate ed il livello di precisazione raggiunto, due aspetti che spettano al Comune definire nell'ambito della propria competenza decisionale.

Il processo formativo ha quindi subito una lunga battuta d'arresto tra il 2017 ed il 2021 dovuto a molteplici problemi (non ultimo, ma non solo, quello pandemico) per ripartire all'inizio 2021 con la nuova Giunta. Questo ha permesso di definire ed adottare la Proposta Tecnica di Progetto preliminare solo a fine dicembre 2021, sullo scorcio di chiusura del ciclo amministrativo, ed aprire la 1° Conferenza di Co-pianificazione della primavera del 2022.

La 1° Conferenza è stata quindi aperta da una Giunta nuovamente uscente, ed è stata chiusa dalla presente Giunta (terzo ciclo amministrativo) che ne ha raccolto il testimone in continuità, ma naturalmente in totale autonomia e tenendo conto dei cambiamenti nel frattempo intercorsi..

1.1.2 Le funzioni del Piano

Per meglio finalizzare il ruolo delle due componenti del Piano vale la pena ricordare in sintesi le principali funzioni che il piano deve e può affrontare:

1. la *funzione giustificativa*, vale a dire il piano *motiva e argomenta* in modo trasparente le scelte che propone. Tale funzione si manifesta attraverso la predisposizione di un *quadro analitico* in gran parte ben definito dalla legge e dalle prassi consolidate. La complessità delle letture analitiche del territorio portata dalle politiche ambientali e paesistiche (e dai sempre più numerosi dispositivi settoriali) ha bisogno di essere ricondotta ad una "sintesi interpretativa" in cui le diverse visioni plurisetoriali ci permettono, a livello locale, da una parte, di cogliere le diverse problematichità e i diversi valori presenti sul territorio, contestualizzati nella complessità delle dinamiche territoriali, ambientali e sociali; e dall'altra di definire un percorso interpretativo che intercetta *la lettura strutturale* del territorio, volta a fare emergere gli oggetti, gli elementi e le relazioni che concorrono a caratterizzare le diverse aree territoriali ed a condizionarne i processi evolutivi.
2. la *funzione strategica*, vale a dire l'esplicitazione degli *obiettivi* e delle azioni perseguibili per raggiungerli, per rispondere alle problematichità individuate che si vogliono superare, definiti in rapporto alle opportunità che debbono essere colte e alle rigidità che debbono essere superate, per orientare le scelte e i processi trasformativi. Il quadro progettuale permette di dichiarare lo scopo delle scelte fatte, e di ciò che si vuole raggiungere, lasciando anche aperte modalità diverse per operare, oggi magari non conosciute. Esso è lo strumento che dovrebbe sia orientare le eventuali varianti successive ma anche supportare la valutazione delle proposte alternative nell'ambito dei piani attuativi. Le scelte strategiche ci permettono di distinguere gli obiettivi di breve, medio e lungo periodo, in modo da rispondere alle esigenze immediate e non eludibili senza perdere di vista un'organizzazione della città, i cui tempi attuativi sono necessariamente lunghi.
3. la *funzione programmatica*, vale a dire quella che regola i processi e le procedure attuative che saranno sempre più legate alla programmazione delle risorse finanziarie e umane, le quali sfuggono alla pratica urbanistica, e che nel post-pandemia sono destinate a modificare in modo sostanziale procedure e approcci. Tale funzione è da orientare verso pochi, ma chiari *progetti strategici*, anche se incerti nei tempi e nei modi, poiché spesso non sono facilmente o chiaramente identificabili le fonti di finanziamento, ma su cui è possibile inquadrare le scelte essenziali da condividere anche scontando un parziale sconfinamento su politiche non strettamente urbanistiche. In particolare per la ripresa è necessario essere in grado di scegliere quegli investimenti che a minor costo possono permettere maggiori opportunità. Sul Piano devono poter convergere politiche anche non direttamente "urbanistiche"; come sappiamo lo stesso termine "rigenerazione" porta con sé contenuti di tipo urbanistico-edilizio che non possono essere disgiunti da tematiche e azioni di tipo sociale e culturale.
4. la *funzione regolativa*, su cui tradizionalmente si esplica la tecnica urbanistica, vale a dire quella che esprime la disciplina degli usi, delle attività e dell'organizzazione del territorio in riferimento agli obiettivi strategici dati ed ai condizionamenti del quadro strutturale. Funzione che si esplica prevalentemente nel "Piano operativo", in quanto applica le scelte strategiche, nella loro dimensione già quantitativamente e organizzativamente individuabile. La funzione più scontata, ma che oggi ha bisogno di maggiori semplificazioni senza per questo rinunciare ad orientare i processi, che riguarderanno sempre di più aree già compromesse. Una semplificazione che richiama la necessità di regole più *performative* e meno *conformative*. Esse sono sicuramente più difficili da gestire perché impongono l'interpretazione degli indirizzi e la capacità di leggere le azioni indotte dalle proposte progettuali, e perché richiedono una capacità di coordinamento per uscire dalle maglie della "burocrazia urbanistica".

Occorre aggiungere che la recente modifica della LUR ha introdotto la necessità per il Piano di definire al completa rappresentazione dei vincoli (art 14 c.1 p.3 lett. dter). Tale operazione non deve essere confusa con l'operazione condotta dal Piano nella sua *'componente strutturale'* e se occorre nella sua "componente operativa", ove si individuano, come vedremo più avanti, beni e risorse, che si ritengono condizionanti e su cui intendono definire specifiche misure e/o prescrizioni *che producono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio*, ma che derivano da riconoscimenti e specifiche scelte di Piano e che potranno essere modificate solo da questo.

Ciò vale anche in applicazione del PPR, in cui le componenti paesistiche individuate dal comune, riscontrate nelle sintesi interpretative e regolamentate nel quadro strutturale, sono distinte concettualmente dalle categorie dei "beni paesaggistici" e delle "aree tutelate per Legge" (art.136,142 D. Lgs 42/2004) rappresentate appunto nella tavole dei "Vincoli", sulle quali agiscono discipline sovra-

ordinate di carattere prettamente "giuridico" e/o "autorizzativo", ancorché parti di esse possano essere riconosciute dal piano anche come elementi strutturali e condizionanti il territorio.

1.1.3 La Componente Strutturale

La *Componente Strutturale* (CS), come già detto ha assunto il ruolo di esplicitare la componente strategica e programmatica di lungo periodo del Piano (Quadro Progettuale, QP) e di definire quei condizionamenti alle trasformazioni che non sono negoziabili (Quadro strutturale, QS) e che hanno validità *a tempo indeterminato*. Esso non ha effetti conformativi per la proprietà degli immobili e non appone vincoli preordinati all'esproprio. Nei due Quadri previsti sono contenute tutte quelle determinazioni che saranno vincolanti nel processo, vale a dire essi ricomprendono un sistema di indirizzi e di misure a cui la CO ed eventuali varianti dovranno rispondere.

La visione è una *visione intercomunale*⁴, ed in questo senso costituisce un documento principale di condivisione delle scelte di carattere sovralocale, anche diretto alla stipula di accordi di pianificazione. In esso trovano attuazione e *applicazione i dispositivi del PPR e del PTR*, sia in termini di recepimento degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni che fanno capo alle diverse componenti individuate nel Comune, sia nella condivisione programmatica delle scelte strategiche di livello regionale, anche in relazione a investimenti della programmazioni di livello settoriale, che possono interessare il Comune (come l'università o la rete paesaggistica o il comparto produttivo/logistico).

La *Componente Strutturale* dovrebbe essere il principale strumento di condivisione e partecipazione da parte dei soggetti istituzionali, ma anche lo strumento prioritario di condivisione delle scelte con i portatori di interessi e di diritti, in quanto costituisce la base fondativa della *Proposta tecnica del Progetto Preliminare*, da discutere nella 1° conferenza.

Per la LR n.56/77 la componente strutturale è organizzata in due quadri (art. 14 bis): il quadro strutturale (QS) e il quadro progettuale (QP). La proposta elaborata ha assegnato due compiti concettualmente diversi ai due quadri, mantenendo una reciproca coerenza, come più avanti descritto:

QS, *il quadro strutturale* stabilisce, sulla base della sintesi interpretativa, il quadro delle condizioni "paesistiche e ambientali" entro cui è possibile operare le azioni di trasformazione. Esso definisce in sostanza gli argini invalicabili entro i quali il pensiero strategico può collocare le proprie mire. Il quadro riconosce i fattori costitutivi "della struttura paesistica e territoriale" del Comune e delle sue relazioni con le aree esterne, riconoscendo le componenti *che in ragione della loro rilevanza nei processi trasformativi, della loro stabilità, lunga durata e conoscibilità, connotano il territorio comunale e ne condizionano quindi la trasformabilità* (PPR/2015. art.7). Le sue componenti sono state individuate a partire dalle sintesi interpretative (cap.4. della Relazione di Piano) e sono rappresentate alla scala 1:10.000, nella tav. P2a e descritte nella relazione di Piano al cap. 5; esse orientano la configurazione delle categorie normative della CO, anche in adeguamento al PPR, definendone i criteri applicativi.

QP, *il quadro progettuale* stabilisce, a partire dagli indirizzi posti dell'Amministrazione, gli obiettivi della variante e le azioni per perseguirli, collocate in scenari di cambiamento di breve, medio e lungo periodo. Il disegno strategico descrive la città *futura*, con i suoi diversi spazi e gli elementi che li connettono, " i luoghi e le reti" che la fanno funzionare, con un disegno in grado di cogliere "connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche", che possono concorrere allo sviluppo e al miglioramento del territorio. Obiettivi, la cui attuazione può assumere connotazioni, flessibilità e anche procedure diversificate nel tempo, e non necessariamente confluire con lo stesso dettaglio nella CO. Le sue componenti sono rappresentate nella Tav. P2p, descritte ed esplicitate nelle tabelle incluse relazione al cap 5, in cui sono evidenti le priorità, gli obiettivi da raggiungere, in termini di qualità e di organizzazione, le azioni per raggiungerli, eventuali progetti strategici per sostenerli, corredati da schemi organizzativi.

Il *Quadro Strutturale*, contiene la descrizione "paesistica-ambientale" del territorio e ne orienta le politiche, non limitandosi a catalogare le diverse componenti, ma definendo le funzioni che le mantengono vive, le quali devono trovare riscontro, e non potranno essere disattese, nelle proposte organizzative della CO in tema di conservazione, recupero e riqualificazione. Esso mostra:

⁴ come auspicato dal Disegno di legge in corso

- i condizionamenti specifici da porre per evitare alterazioni inaccettabili delle componenti individuate e le opportunità che le singole componenti possono offrire allo sviluppo del territorio, in modo da permetterne una valorizzazione consapevole.
- definisce le misure cautelative da porre anche ad istanze programmatiche legate alla manutenzione delle risorse e alla promozione di progetti di miglioramento del paesaggio in quanto "quadro di vita dei cittadini".
- specifici beni e/o contesti di particolare valore, sulla base delle *Sintesi interpretative*, da sottoporre a specifiche determinazioni, considerando non solo il bene stesso, ma anche i suoi rapporti con l'immediato contesto.
- gli obiettivi di qualità paesistica da raggiungere, definiti per i diversi "ambiti locali di paesaggio" (PPR)

A tal proposito occorre precisare che il QS riconosce delle "categorie normative" attribuibili a specifiche determinazioni di limitazioni d'uso e di trasformazione che dovranno essere traghettate il più possibile nelle categorie normative della Componente Operativa (CO), cercando di evitare ridondanze e sovrapposizioni. Va precisato che tali componenti non necessariamente corrispondono a "categorie interpretative" che attengono a riconoscimenti di tipo disciplinare, e che trovano riscontro nelle sintesi interpretative (cap.4 della relazione)⁵

Il *Quadro Progettuale* assume una funzione *strategica-progettuale*, in cui possono confluire anche elementi di tipo programmatico, in parte esterni alle competenze proprie dell'urbanistica, ma fondamentali nel processo di co-pianificazione. Ha il ruolo di esplicitare le scelte del Piano in termini di sviluppo (valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e organizzazione), facendone emergere la coerenza con il QS. Il suo compito è indirizzare la CO nella definizione dell'organizzazione del territorio, che non potrà disattendere, e dovrà:

- *perseguire* gli obiettivi e le prestazioni richieste per ognuna delle *6 linee strategiche* individuate (obiettivi e azioni) in tav. P2b, nonché la funzionalità e la coerenza sul territorio espressa negli schemi grafici per ogni linea strategica;
- *ottemperare* al ruolo funzionale definito per le diverse parti di territorio rappresentato nella tavola P2b, vale a dire: *le aree agricole*, nella loro polifunzionalità ormai acclarata (produttiva, ecologica, formativa, ricreativa, paesistica); *le aree urbane consolidate* da articolare in relazione alle esigenze di rigenerazione e di riqualificazione; *le aree specialistiche*, da concentrare e compattare con il minor impatto possibile; *il sistema dell'accessibilità e dei servizi* ed infine *la rete ecologica*.
- *favorire* progetti innovativi nelle aree individuate nelle *aree di rigenerazione e riqualificazione urbana*, in cui il progetto urbanistico deve farsi carico non solo di attività di "rinnovamento urbano" (implicito nelle attività di demolizioni e ricostruzione), ma di interventi il cui carattere edilizio e formale deve confrontarsi ed affiancarsi ad azioni di natura culturale, sociale, economica ed ambientale, per migliorare il paesaggio e la qualità della vita, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione sociale.
- *favorire* la realizzazione dei '*progetti strategici*' individuati e rappresentati sulla tav P2b che afferiscono a una o più aree, a nodi urbani-territoriali di maggior potenzialità trasformativa, o di interesse prioritario ai fini dello sviluppo economico, sociale e culturale e della riqualificazione paesistica ed ambientale del territorio; progetti che spesso trattano di temi su cui è difficile anticipare soluzioni operative credibili sulle concrete intenzioni degli operatori sia pubblici che privati, ma su cui è necessario consolidare determinate scelte importanti, preservandone la fattibilità-

Per quanto riguarda i *progetti strategici* occorre precisare che essi debbono necessariamente essere sviluppati con il concorso di attività programmatiche, con specifiche politiche di spesa, e che comportano la concorrenza di scelte diverse per raggiungere gli obiettivi posti. Per questi progetti il piano si limita a tracciare gli scopi e gli obiettivi, le regole di coerenza, le prestazioni richieste e le verifiche successive, i soggetti eventualmente coinvolgibili, e ne definisce le eventuali salvaguardie, per impedire che possano essere operate scelte ostative. Esplicita inoltre le necessarie flessibilità per accogliere le esigenze che si potranno manifestare nell'ambito di uno sviluppo successivo del progetto con percorsi operativi e attuativi che dovranno dialogare con il QS.

La Componente Strutturale assume prioritaria importanza nella fase di elaborazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, ma mantiene il suo ruolo distinto anche nel Progetto Preliminare e Definitivo in quanto definisce le regole in tema di indirizzi e condizionamenti, e pone le regole per l'elaborazione di eventuali Varianti successive e il coordinamento delle politiche sovra-comunali.

⁵ Le componenti individuate dal Ppr sono cioè riscontrate nella Sintesi Interpretativa, ma le categorie normative del Piano sono diverse da quelle del PPR in quanto di riferimento univoco sul territorio, ancorché assumano al loro interno gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni previste del Ppr (vedi cap.7)

1.1.4 La Componente Operativa

La *Componente Operativa (CO)* definisce alle diverse scale l'Organizzazione del territorio ed ha una funzione prettamente regolativa che disciplina le azioni, gli interventi ed i progetti di breve periodo, proponendo una validità definita nel tempo (scelte non attuate possono essere modificate) e che hanno o possono avere effetti conformativi della proprietà degli immobili e/o definire vincoli preordinati all'esproprio.

Essa acquisisce i condizionamenti posti dalla CS, in particolare dal Quadro di Strutturale, nella definizione delle categorie di zona e nell'identificazione degli elementi da sottoporre a specifica tutela; articola il territorio nel rispetto degli indirizzi strategici e in determinazioni con effetti conformativi, definisce gli interventi di trasformazione di parte del territorio, in termini di riuso, rigenerazione, riqualificazione, completamento e nuovo impianto, entrando nella struttura "classica" del Piano prevista dalla LUR. Essa precisa: le modalità attuative, definendo strumentazioni operative e procedurali, la disciplina degli usi, le compensazioni ecologiche e le mitigazioni legate alle specificità delle singole zone, il sistema dei servizi, i criteri di progettazione, i criteri di realizzazione delle reti, definisce i criteri per gli interventi della riqualificazione e rigenerazione urbana.

Nei termini indicati, la CO definisce l'assetto normativo, in particolare negli ambiti di trasformazione, considerando regole di tipo:

- conformativo per il sistema dei servizi e per il sistema infrastrutturale,
- prestazionali per orientare le modalità di esecuzioni delle opere,
- di salvaguardia per le aree di cui i tempi e le modalità di attuazione sono ancora incerti,
- procedurali per governare nel breve periodo le attività esistenti e nel lungo periodo i processi di riconversione e rigenerazione delle aree compromesse;
- perequativo solo per le aree più complesse, senza obbligatoriamente estenderle sempre e dovunque, ma solo laddove servono alla soluzione dei problemi di trasformazione;
- qualitativo generale per migliorare la sostenibilità e compatibilità ambientale degli interventi sia nel contesto urbano che rurale;
- orientativo, prestazionale e procedurale per le varianti in attuazione dei progetti strategici.

La CO è costituita principalmente:

a, dal *sistema organizzativo del territorio*, espresso dalle tavole del piano a scala 1:10.000 per i territori rurali e a scala 1:2.000 e 1:500 per le aree urbane, che esprimono l'assetto funzionale nell'organizzazione dei diversi usi e delle principali reti (mobilità, verde, servizi....) su cui si individuano le determinazioni, che attengono alla definizione della città pubblica e di quella privata. In essa sono riconoscibili le zone, le reti e i progetti strategici che inducono procedure e salvaguardie.

b, dal *piano delle regole*, espresso dalle Norme di Piano, su cui si articolano le determinazioni generali, quelle legate alle singole tipologia di zona, quelle legate a specifiche componenti e a specifiche modalità di intervento.

c, dagli *elaborati di supporto*, quali gli elaborati:

- confronto con la 'Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica',
- assetto dei vincoli sovraordinati,
- assetto della rete commerciale,
- verifica di sostenibilità ambientale (VAS- VI).

che costituiscono riferimento per tematiche specifiche di regolamentazione degli interventi, in gran parte definite da dettami legislativi sovra-ordinati, i cui effetti indotti sulle scelte di piano sono già stati tenuti in conto nel Piano Strutturale.

Come detto in precedenza la CO aveva preso forma già nella PTPP nella rappresentazione delle tavole della serie P3 in scala 1:10.000 permettendo da subito di verificare le ricadute delle scelte e dei condizionamenti sul territorio dati dalla componente strutturale e dai vincoli idrogeologici; con il Progetto Preliminare e Definitivo il Piano Operativo si completa in tutte le sue parti.

1.2 Fasi di formazione e di condivisione del Piano ai sensi della L.R. 56/77

Dal punto di vista strettamente procedurale la presente variante si configura come una *Variante strutturale generale ai sensi dell'art.17 c.3) della LUR*, che come tale seguirà la procedura di cui all'art.15 della medesima con i contenuti dell'art.14bis.

I due schemi che seguono illustrano in termini sintetici:

- gli aspetti e l'organizzazione dei contenuti di cui all'art 14bis evidenziando il rapporto tra i contenuti di struttura ed operativi nel quadro complessivo della struttura della Variante. In ragione dell'applicazione dell'art 14 bis illustrata al capitolo precedente, lo schema evidenzia la ricaduta del nuovo modello strutturale in relazione ai tempi ed al ruolo delle diverse fasi di approvazione della Variante;
- i termini ed i tempi della procedura prevista dalla LUR, evidenziando le tempistiche e le responsabilità diverse in carico alle diverse fasi previste.

Sulla base di quanto detto in precedenza il percorso di sviluppo del Piano, sinteticamente rappresentato nel primo schema 'Formazione del Piano' che precede, vede tre fasi per l'elaborazione del Piano:

I, La **prima fase** consiste nella *definizione e condivisione delle scelte* (che corrisponde alla fase procedurale della 1° conferenza di Co-pianificazione), in cui sono definite le "invarianti" territoriali" (QS) e le prospettive di conservazione attiva dei diversi ambiti ed in cui vengono prefigurati gli scenari urbanistici e ambientali del cambiamento", inquadrati in una prospettiva di scelte di lungo periodo (QP), con riscontro delle ricadute operative sull'organizzazione del territorio. La prima fase si concretizza con la redazione della PTPP articolata in:

a. *Componente Strutturale (CS)*, a sua volta organizzata nel:

- 1a Quadro Strutturale (QP), vale a dire nel piano dei condizionamenti a scala 1: 10.000, che dialoga con i dettami del PPR, da non confondere con i vincoli che sono recepiti in una tavola a se stante;
- 1b Quadro Progettuale (QS), vale a dire nel piano di indirizzo e di definizione delle scelte strategiche, che deve dialogare con i piani sovraordinati e con i comuni contermini.

b. *Componente Operativa (CO)* che rappresenta e contiene alla scala 1:10.000 le indicazioni espresse dalla Componente Strutturale, nella dimensione e nelle scelte che l'Amministrazione ha considerato mature nella discussione e che potranno affinarsi nelle fasi successive, ma già sufficienti a valutazioni di coerenza tra componente strutturale e componente operativa.

c. Alle due componenti si affiancano necessariamente gli esiti dei due processi di formazione del quadro di stato del territorio, ovvero il quadro conoscitivo analitico e la specificazione dei contenuti del processo valutativo (fase di scoping VAS).

La fase corrisponde alla predisposizione della **Proposta tecnica di Progetto Preliminare** ed alla conseguente 1° conferenza di Co-pianificazione nonché al primo confronto partecipativo con i cittadini e con gli enti con la raccolta dei pareri e delle osservazioni. Sono auspicabili e, a nostro avviso, necessari confronti preliminari con gli enti della Conferenza (Regione/Provincia) oltretutto con gli enti con competenze ambientali al fine di verificare ed individuare le problematiche di fondo sia generali che settoriali.

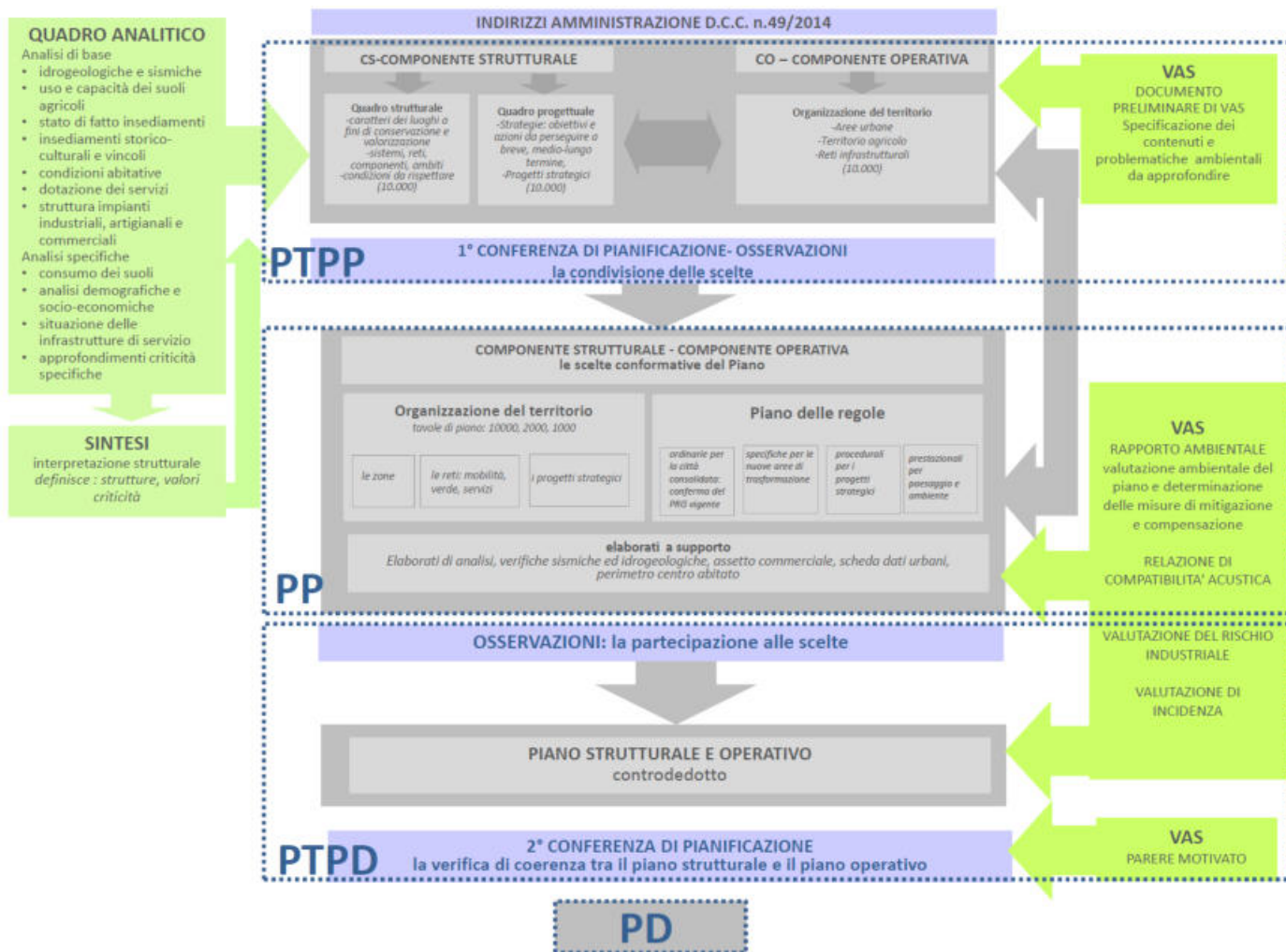
Viene inoltre affrontato in questa fase il **tavolo propedeutico per l'adeguamento al PPR**, possibile seppure non obbligatorio per le Varianti generali.

II, La **seconda fase** comprende la condivisione della CS con le osservazioni pervenute dalla 1° conferenza, e la redazione della CO, in tutte le sue articolazioni con la stesura delle regole. Vengono cioè definite le strumentazioni operative e procedurali, l'articolazione del territorio nel dettaglio, la disciplina degli usi e delle modificazioni entrando così nella struttura "classica" del Piano, e recependo le indicazioni pervenute dagli enti e dai cittadini durante la 1° Conferenza.

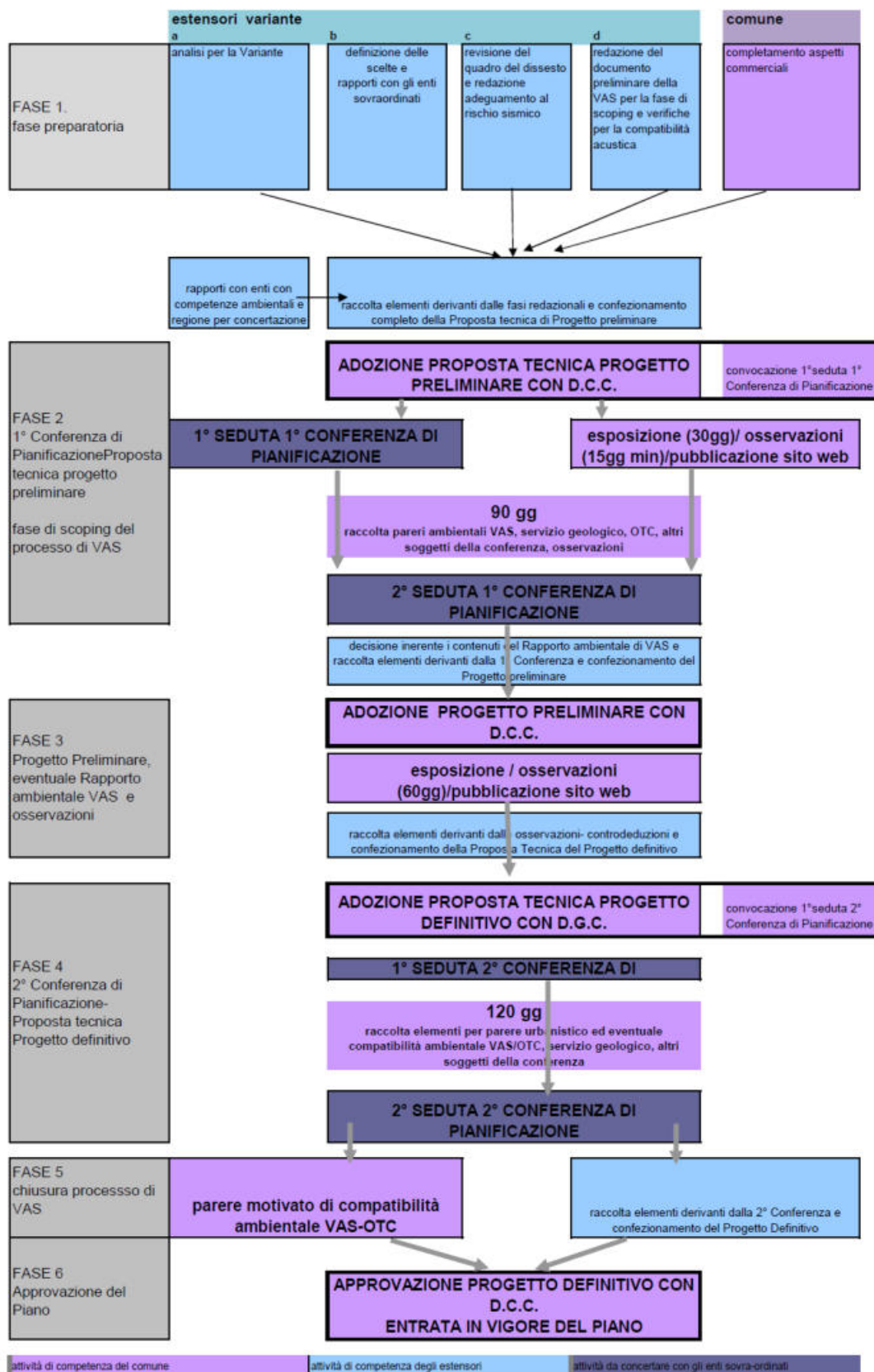
Tale fase corrisponde alla predisposizione del **Progetto Preliminare** comprensivo di Componente Strutturale e Operativa, nonché della relativa VASI (la VI- Valutazione di incidenza pur essendo in presenza di un sito di interesse comunitario non si è resa necessaria, vedi parere Parco).

III, La **terza fase** definisce la conclusione del Piano, che corrisponde alla fase della **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo** e alla fase partecipativa delle osservazioni sul Progetto Preliminare, e permette, mediante la 2° conferenza, la verifica della coerenza tra CS e CO e porta all'assunzione di pareri e osservazioni sia dei cittadini che dei diversi enti.

Nell'ambito della 2° conferenza viene concluso anche il processo valutativo con la predisposizione del **parere motivato di compatibilità** (formulato dall'Organo tecnico comunale a partire dai diversi pareri degli enti con competenze ambientali). Alla luce sia dei pareri della 2° conferenza che del parere motivato viene quindi concluso l'iter e predisposto il Piano (Progetto Definitivo) che sarà oggetto di approvazione da parte del comune.



Il secondo schema 'Tempi del Piano', riassume sinteticamente i tempi delle diverse fasi dell'iter formativo descritto.



Tempi del Piano

1.3 Processo di formazione delle scelte

La formazione delle scelte della Variante parte, come anticipato in premessa, dal quadro degli indirizzi definiti dall'Amministrazione Comunale precedente nella Delibera del 2014 (DCC n.49/2014), definita sulla base di quanto emerso e concordato nei verbali dei "tavoli di lavoro tecnico-politico" costituiti appositamente tra il 2013/14. Il processo di formazione è quindi stato portato avanti dalla presente Amministrazione riprendendo a fasi alterne a partire dall'estate del 2018, con tavoli di confronto su argomenti e temi che, nel frattempo, avevano maturato degli sviluppi diversi. In particolare è stata avviata una Variante Parziale (la VP26/2020), anticipatoria di alcune delle scelte del Piano, che, su pressione dei soggetti interessati, ha escluso alcune aree edificabili del Piano vigente, tutte coerenti con le scelte già attivate per la definizione del perimetro dell'area urbana nel quadro della presente Variante.

A valle quindi dell'obiettivo primario espresso in Delibera di definire uno strumento generale di pianificazione di carattere *diverso ed innovativo*, occorre conseguire:

- un più equilibrato rapporto tra l'impiego del suolo e la salvaguardia dell'ambiente,
- il contenimento di consumo del suolo favorendo il compattamento ed il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente rispetto ad ulteriori espansioni,
- la promozione di più elevati livelli di qualità e vivibilità ambientale ed urbana, mediante: azioni di ricucitura dei tessuti edilizi sparsi e disomogenei, creazione e/o la cura e la manutenzione, laddove già esistenti, di idonee infrastrutture, la valorizzazione e l'abbellimento degli spazi pubblici di relazione,
- l'individuazione di equilibrati interventi progettuali in contesti di riconosciuta rilevanza strategica,
- la definizione di un sistema di regole chiare per migliorare i rapporti tra il cittadino e l'istituzione, favorendo in tal modo semplificazione e trasparenza.

Il Documento Unico di Programmazione ⁶ articolato in 16 *missioni* riprende alcuni degli obiettivi perseguiti negli anni dall'Amministrazione, che la Variante vuole contribuire a raggiungere e sviluppare, in parte consolidando scelte già operate in parte proponendo nuove scelte adeguate ai processi in corso. Di seguito gli obiettivi del DUP vengono sinteticamente richiamati, in funzione della loro rilevanza per la Variante:

- *garantire piena ed ampia sostenibilità delle scelte di assetto urbanistico e territoriale*, con una diminuzione di consumo di suolo e concrete opportunità di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente (Missione 08, DUP), anche attraverso un programma di interventi coordinati per la riqualificazione della città consolidata, la messa in sicurezza dei grandi contenitori (Teatro sociale e Ex Caserma Reale);
- *rispondere al fabbisogno alloggiativo delle fasce più deboli* della popolazione, attuando i PEEP già previsti ed investendo in altre forme innovative (social housing) (Missione 08, DUP);
- *confermare e rafforzare il ruolo della "città degli studi"*, confermando la struttura dei servizi scolastici (polo scolastico) e creando le condizioni per la permanenza di un insediamento universitario (Missione 04, DUP), attraverso la promozione diversificata dell'offerta universitaria in città, con la conferma di un utilizzo a questi fini delle ex Scuole Battaglia e del complesso dei Padri Filippini, su cui sono già stati fatti investimenti;
- *promuovere e potenziare "Mondovì Città d'arte e Cultura"*, favorendo la collaborazione costante tra enti pubblici ed operatori privati per la valorizzazione turistica e commerciale della Città (Missione 07, DUP), nonché attraverso l'organizzazione di eventi⁷ capaci di attirare flussi turistici verso la Città, e la messa in rete delle diverse realtà, pubbliche e private, operanti sul territorio (Missione 05, DUP); oltreché la realizzazione dei progetti già avviati (Biblioteca civica- Museo della Ceramica Polo formativo culturale delle Orfane- ", Chiostro di San Domenico, Percorso di valorizzazione dei Bastioni dell'ex Cittadella - Parco delle Mura - Mondovì Piazza);
- *offrire un sistema integrato di servizi e di strutture per la pratica sportiva*, migliorando la fruibilità delle diverse strutture, con l'ampliamento dell'offerta di aree sportive comunali e la

⁶ DUP 2016/18

⁷ Confermando quelle consolidate quali Raduno Aerostatico Internazionale dell'Epifania, Carnevale, Fiera di Primavera, Doi Pass per Mondovì, Mostra dell'Artigianato, Feu d'Ia Madonna, Peccati di Gola, animazione natalizia

- riqualificazione/ottimizzazione delle strutture esistenti, la collaborazione con le Scuole e con le locali Associazioni sportive nella realizzazione di progetti ed eventi (Missione 06, DUP);
- *assicurare la tutela e la salvaguardia del territorio dal punto di vista idrogeologico e geomorfologico*, sia con interventi preventivi di vigilanza, sia con interventi puntuali di messa in sicurezza delle situazioni a rischio (Missione 09, DUP); migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato e superare le attuali carenze del sistema;
 - *organizzare e migliorare il sistema della mobilità pubblica comunale*, (ascensore Piazza D'Armi, riqualificazione del parcheggio San Giorgio a Piazza, riordino della viabilità nell'area industriale), anche con una dotazione efficiente e protetta di percorsi ciclopeditoni nella città (Missione 10, DUP);
 - *garantire efficienza e qualità nell'erogazione dei servizi cimiteriali*, nella loro funzione non solo igienico sanitaria, ma anche sociale (Missione 12, DUP);
 - *sostenere la creazione e la riqualificazione delle attività*, in particolare nei confronti delle PMI e delle fasce deboli dell'imprenditoria, attraverso incentivi, attività di sostegno e qualificazione dei centri storici, nonché facilitando le procedure burocratiche (Missione 14, DUP);
 - tutelare e promuovere le produzioni agricole di qualità e le tradizioni agroalimentari locali, attraverso la promozione della filiera corta e il sostegno alla polifunzionalità dell'agricoltura (Missione 16, DUP).

Il processo di formazione del Piano è stato condiviso con gli uffici e l'amministrazione, e le fasi analitiche e quelle progettuali, sono state condotte in modo integrato, con aggiustamenti progressivi, dando largo spazio ad incontri⁸ mirati sui singoli temi, che hanno permesso di accelerare il processo di apprendimento delle problematiche esistenti e da affrontare. Incontri che hanno portato a definire i temi di fondo orientando gli approfondimenti analitici.

Negli incontri si sono definiti alcuni criteri, in particolare per il compattamento delle aree urbane e la definizione delle aree urbane, già in parte definiti nei tavoli di lavoro citati:

- compattare l'edificazione, eliminare le situazioni di frangia, conservare la continuità delle aree agricole,

⁸ **Sintesi incontri prima fase formativa della PTPP fino al 2017:** 15/6/2016 - Sindaco, Assessore-Rossi, Meineri, Segretario-Armone, Aimo, (Gambino – Thomasset): percorso formativo della Variante e linee di fondo, tempi

Guglielmotto, (Barbero, Gambino-Thomasset): aspetti idrogeologici

15/6/2016 - incontro con i consiglieri: temi generali della Variante e problemi specifici

23/6/2016 - Meineri, Aimo (Gambino -Dal Molin):temi generali e specifici della Variante

30/6/2016 -Meineri, Aimo (Gambino-Dal Molin): aree produttive e aree residenziali- SUE

14/7/2016 - Meineri, Aimo (Gambino): problematiche inerenti i nuclei frazionali

20/7/2016 - Meineri, Aimo, Assessore-Rossi (Gambino-Thomasset): valutazione delle richieste pervenute da parte dei cittadini 2005-2016

9/8/2016 – Martorano (Gambino): problematiche prioritarie delle reti infrastrutturali

14/9/2016- incontro con gli uffici regionali: Direttore Ambiente, Governo e Tutela del territorio- RONCO, istruttore Colombo, Assessore-Rossi, Meineri, Aimo, (Gambino – Thomasset)

21/9/2016 - Assessore-Rossi, Meineri, Aimo, (Gambino – Thomasset): prime proposte variante su aspetti specifici-consumo di suolo

30/9/2016- Meineri, Aimo, (Gambino – Thomasset- Dal Molin): prime proposte variante su aspetti specifici-consumo di suolo

19/10/2016- Sindaco, Assessore-Rossi, Meineri, Segretario-Armone, Aimo, (Gambino – Thomasset- Dal Molin): illustrazione contenuti generali variante

Sintesi incontri seconda fase formativa della PTPP dall'estate 2018/2021:

11/5/2018:primo incontro nuova Giunta(Gambino-Thomasset)

17/5/2018,7/6/2018, 14/6/2018, 30/6/2018, 6/7/2018, 20/7/2018: incontri illustrativi con Giunta(Gambino-Thomasset)

26/9/2018, 22/11/2018, 14/12/2018: incontri tecnici con assessore e uffici(Gambino-Thomasset)

16/1/2019: incontro con uffici Regionali Governo e Tutela del territorio- Paludi, PPR –Savio, Assessore-Carboni, Meineri, Aimo, (Gambino – Thomasset)

17/4/2019,18/1/2019, 5/2/2020 : incontri tecnici con assessore e uffici(Gambino-Thomasset)

8/7/2020 incontro con uffici Regionali Governo e Tutela del territorio: Paludi, Visentini, Copianificazione Cuneo, Mola, Riba, Porcari, Colombo, Soprintendenza (Dessi, Restano), Assessore-Carboni, Massillo (Gambino – Thomasset)

17/7/2020, 6/11/2020: incontro con uffici Regionali Copianificazione Cuneo, Mola, Riba, Porcari, Assessore-Carboni, (Gambino – Thomasset)

15/7/2020, 7/11/2020,18/11/2020 : incontri tecnici con assessore e uffici(Gambino-Thomasset)

- rigenerare e riqualificare i luoghi strategici per la città, in particolare nelle aree destrutturate e/o sottoutilizzate,
- privilegiare il recupero rispetto alla nuova edificazione,
- favorire per le zone consolidate la qualificazione estetica degli edifici e degli spazi pubblici, anche semplificando i cambi di destinazione d'uso, adeguando le modalità di intervento alle nuove prescrizioni di legge (demolizione e ricostruzione), ammettendo limitati ampliamenti se funzionali alla riqualificazione.

Tali obiettivi hanno indotto a prefigurare:

- l'esclusione di nuove previsioni di zone di espansione residenziale (CRIII):
- la verifica delle zone di espansione (sia residenziali che artigianali) previste, non attuate, e non in itinere (CRIII-DM), con l'intento di procedere ad una loro eliminazione, se in aree in contrasto con il paesaggio e l'ambiente, e/o se ricadenti in aree prive di dotazioni infrastrutturali e di reti di sottoservizi non dotabili sul medio-breve periodo, e/o se non contribuiscono alla compattazione e alla definizione di un margine urbano;
- la verifica delle zone di completamento residenziali e misto (CRI/II-BM) non ancora realizzate o in via di realizzazione, per valutarne la congruità, escludendo le aree di fatto prive di caratteri di complementarietà, definirne eventuali compattamenti in base alle richieste presentate dai cittadini, o in base alle interferenze con le componenti strutturali e/o con aree sensibili o critiche;
- la verifica delle dimensioni territoriali delle BRV (zona residenziale collinare in ambito urbano) per contenerle alle sole parti già edificate, tenendo conto del loro valore paesistico, della rilevante presenza di aree agricole al loro interno, delle eventuali criticità infrastrutturali rilevanti connesse alle reti ed alla viabilità;
- la valutazione delle aree di ulteriore edificazione in relazione all'efficienza di carico delle reti urbanizzative e dei sotto-servizi, realisticamente preventivabili nel prossimo decennio;
- eliminazione delle zone "EP destinate alle aziende agricole", di fatto a pieno titolo parte delle zone EE, definendo per contro regole precise, nei casi di dismissione o non necessità dell'uso agricolo, in relazione alla tipologia della struttura;
- la verifica delle BRIII, residenziali consolidate in zone agricole;
- il riconoscimento degli edifici di interesse storico-documentario in aree agricole, da conservare anche con modificazione degli usi, che ne permettano il recupero;
- l'acquisizione delle richieste di nuova edificazione nei nuclei frazionali atte a compattare l'area ed a consolidare il ruolo della frazione;
- l'eliminazione degli usi produttivi non interni al polo produttivo e non attuati; confermando gli usi produttivi in atto, anche se "isolati", considerando gli interventi necessari per consentire la prosecuzione delle attività, se compatibili con l'ambiente e con il paesaggio, e con la predisposizione di regole trasformative nel caso di dismissione dell'attività.

Inoltre, il comune ha ritenuto opportuno e doveroso operare una disamina delle numerose richieste pervenute a partire dal 2004 fino al 2020 (immediatamente a latere dell'approvazione del vigente PRG) da parte dei cittadini in merito a criticità o necessità. Si tratta di richieste di cittadini definite in un arco temporale molto lungo, e che in parte sono probabilmente superate, fatta eccezione per le recenti, ma che comunque rilevano delle esigenze fonte di riflessione per il piano. Le *richieste di nuova edificazione* pervenute all'Amministrazione, sono state analizzate per eventualmente accogliere quelle che possono contribuire ad una migliore definizione del margine urbano, per una maggior compattezza dell'insediamento con il minor consumo di suolo, o quelle ricadenti in aree già compromesse.

Per la disamina delle richieste operata, fatte salve naturalmente le correzioni degli errori materiali rilevati dai cittadini, sono stati assunti alcuni criteri di fondo per la loro valutazione:

- dimensioni rilevanti tali da costituire nuove aree di espansione non compatibili con i criteri prima enunciati
- localizzazione in contesti di interesse ambientale e paesistico o variamente tutelati
- localizzazione isolate in contesti prettamente agricoli,
- interferenza con aree non completamente escluse dal rischio idrogeologico, secondo la classificazione aggiornata della pericolosità idrogeologica.
- disfunzionalità alla definizione di un margine urbano, a migliorare situazioni critiche e/o a potenziare il sistema del verde urbano

Le proposte pervenute sono in totale 219, di cui circa il 28% è pervenuto negli anni tra il 2005/2009 ovvero nel primo quinquennio di vigenza del piano, e in diversi casi sono già superate.

Le proposte sono state quindi divise in famiglie di appartenenza in funzione della tipologia, dei criteri di cui sopra e del ruolo che possono assumere in sede di definizione del Piano:

<i>tipo richiesta</i>	<i>num</i>	<i>%</i>
Stralcio di aree attualmente edificabili, pervenute tutte in tempi relativamente recenti (2011/2016): sono state recepite quasi globalmente ad eccezione di aree incluse nel tessuto urbano consolidato.	21	8,9
Nuove aree edificabili, alcune molte isolate, di notevole dimensioni, in contesti prettamente agricoli, esterne alle aree urbane definite dal PRGC vigente, e giudicate incoerenti con gli obiettivi posti ed escluse	85	36,2
Modifica delle zone urbane di PRG (variazioni perimetri, modifiche d'uso, edifici agricoli da destinare alla residenza...): di queste 32 sono valutate coerenti con i criteri posti, e 31 sono state valutate incoerenti. Le prime rientrano nel perimetro dell'area urbana disegnata dalla Variante e la loro eventuale conferma potrà avvenire in sede di dettaglio del Piano operativo, nel rispetto dei limiti posti dalla variante in termini di consumo di suolo.	65	27,7
Verifica della pericolosità geomorfologica (area collinare di San Lorenzo o localizzate in alcuni altri punti specifici): sono state tutte valutate in relazione alla revisione delle condizioni di pericolosità geomorfologica e sismica operata dalla Variante	27	11,5
Modifica del perimetro delle aree dei centri storici o di modifiche alle tutele art 24 LR56/77 o a vincoli sovraordinati: in generale si è ritenuto di non modificare le tutele attualmente previste e approvate da Regione Piemonte e Soprintendenza, ad eccezione delle doverose correzioni di errori materiali (n. 3)	5	2,1
Modifiche normative: complessivamente sono state valutate tutte utili e funzionali alla ridefinizione del testo normativo: verranno quindi considerate in sede di stesura delle Norme.	30	12,8
Modifica delle zone commerciali: è stata presentata una sola richiesta che verrà valutata dall'amministrazione nel quadro della revisione dei <i>Criteri per il commercio</i> , operazione in corso che accompagnerà il Progetto preliminare	1	0,4
Correzioni di errori materiali o interpretativi che sono state convenientemente operate tutto ove possibile dalla Variante in questa prima fase di PTPP-Piano strutturale e che al meglio potranno essere definite in sede di Progetto preliminare/piano operativo	1	0,4
	255	100

A queste si associano le richieste di stralcio che hanno definito la Variante Parziale n.26/2020, che come detto ha anticipato la Variante Generale ed ha concluso il suo iter precedentemente all'adozione della PTPP.

1.4 Adeguamento al PPR

La Variante aveva da subito previsto di adeguarsi al PPR, anche se il processo di costruzione del Piano stesso si è avviato, e concluso nella sua prima stesura, prima dell'approvazione del PPR (aprile 2017), e certamente molto prima della stesura delle Linee Guida per l'adeguamento definite dalla Regione (2019), come illustrato nella relazione di adeguamento al PPR.

L'impostazione del Piano ha assunto in termini organici la filosofia del PPR nella struttura organizzativa stessa, avendo fatto proprie non solo le indicazioni strategiche, ma anche quelle di merito, affinando il piano della conoscenza ed assumendo le indicazioni del PPR all'interno della struttura normativa del Piano come a seguire illustrato.

In questo senso la "logica scalare" che supporta il PPR, è stata certamente di supporto⁹ ed in particolare lo è stata la chiara distinzione tra gli ambiti di paesaggio, (che il Codice del 2004 ha portato alla ribalta avviando quella "territorializzazione" del paesaggio che viene spesso considerata la svolta fondamentale della "Convenzione Europea del Paesaggio", e i beni paesaggistici, eredi di una lunga e solida tradizione protezionista.

⁹ PPR -articolazione per livelli delle norme riassumibile in:

- **Quadro** strutturale regionale, il cui campo d'applicazione è il territorio regionale con le conseguenti articolazioni.
- **Ambiti e Unità** di paesaggio, che mediante apposite Schede si applica a porzioni più o meno estese del territorio regionale, previamente individuate a copertura dell'intero territorio,
- **Aree, zone e componenti**, di varia natura e dimensione e connotazione funzionale, a copertura di parti più o meno estese del territorio regionale,
- **Beni** paesaggistici individuati ai sensi del Codice b.c. oggetto di specifiche forme di protezione, di varia natura e incidenza territoriale,
- **Reti** di connessione volte a conservare la continuità e l'agibilità dei sistemi ecologici, fruitivi e storico-culturali.

L'“apertura alla complessità” propria dell'approccio paesistico, che discende dall'applicazione di Codice e PPR, e che si ritrova sia nel territorio urbano che in quello rurale o naturale, conferisce alle zone di PRG, elementi chiave dell'articolazione spaziale del piano, un carattere comprensivo e un ruolo “coprente” nei confronti del territorio, ma sottolinea il fatto che tale comprensività non è esaustiva rispetto al riconoscimento delle diverse identità territoriali.

L'approccio paesistico nei termini del Codice/2004 e del PPR/17 potrebbe prevedere, semplicisticamente, ai fini della coerenza trans-scalare con la pianificazione sovraordinata, l'inserimento di norme mutate direttamente da essa, scontrandosi però con situazioni specifiche problematiche quali, emblematicamente, quelle relative ai centri storici. Per ragioni di metodo (per l'importanza che nel caso specifico di Mondovì va attribuita all'articolazione dei processi di piano in rapporto ai centri storici e per l'interesse specifico dei centri nell'evoluzione della centralità urbana dell'area monregalese) e per ragioni di merito, sembra infatti evidente che la zonizzazione da sola rappresenta una risposta inadeguata alle domande in atto e si delinea l'esigenza di una risposta progettuale più complessa, che vede incrociarsi le indicazioni della pianificazione locale con quelle sovraordinate a tutti i livelli.

Quindi il problema del rapporto trans-scalare in chiave paesistica è più complesso, parte dall'ambiguità e dalla polivalenza del concetto stesso di paesaggio. Un concetto che ha un ruolo cruciale nei processi di significazione e non soltanto di incessante trasformazione fisica, morfologica, economica e socioculturale dei territori contemporanei. In termini concreti, il territorio (o meglio ancora, il territorio “storico”, prodotto evolutivo di quei processi) è interpretabile come un instabile mosaico di paesaggi. Le diverse letture scientifiche che convergono nell'interpretazione *olistica* del paesaggio consentono di apprezzarne la diversificazione bio-culturale, ai fini della conoscenza e delle politiche di governo. Non sorprende quindi che l'analisi territoriale abbia attribuito una crescente importanza al paesaggio: i paesaggi, come “volto” del territorio e inversamente il territorio come espressione e supporto dell'immagine paesistica.

In questa direzione la Variante ha dato ampio spazio alle *Sintesi interpretative*, che permettono di mettere a confronto i diversi profili di lettura (cap. 4) e su queste a riconosciuto i “luoghi e gli elementi” bisognosi di specifiche determinazioni a riscontro e traduzione a livello locale delle indicazioni del PPR (PPR/2017 art.7), come illustrato nel cap.4.

Come già detto le componenti strutturali che discendono dal PPR, ma non solo da esso, saranno distinte concettualmente dalle categorie dei “beni paesaggistici” e “delle aree tutelate per Legge” (art.136,142 D. Lgs 42/2004) rappresentate nella tavole dei “Vincoli” e verificate in relazione alle indicazioni fornite dal PPR, sui cui agiscono le discipline sovra-ordinate e le procedure autorizzative.

Con l'introduzione delle Linee Guida regionali del 2019, il confronto tra la Variante e il PPR è stato operato con le modalità richieste e trova riscontro nell'apposita relazione definita a latere del *Tavolo Propedeutico per l'adeguamento* che si è tenuto dal 31/3/2021 al 13/3/2021 con gli uffici Regionali e la Soprintendenza ¹⁰.

1.5 Valutazione ambientale strategica

In relazione al vigente Dlgs 152/2006 e come corretto dal seguente Dlgs 4/2008 s.m.i. Norme in materia ambientale che prevede la redazione della Valutazione Ambientale Strategica ‘VAS’, si specifica che ai sensi dell'art.6 c.2) del citato decreto, la presente variante ricade tra gli strumenti per i quali deve essere operata la VAS in quanto :”... *possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale*”.

In tal senso ed in applicazione della DGR 25-2977 del 2016 ed in base alle modifiche intervenute nelle procedure della LUR, di cui all'art 3bis, il comune procede parallelamente all'adozione della PTPP della Variante e del Documento preliminare della VAS (redatto ai sensi della DGR n. 21-892/2015), trattandosi di una Variante generale che come tale dovrà essere sottoposta al processo valutativo.

Il *Documento tecnico preliminare* è necessario per l'espletamento della fase di scoping/specificazione, nel quale, in relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, si consultano i soggetti competenti in materia ambientale e si

¹⁰Vedi Allegato – ‘Piano paesaggistico regionale – relazione di adeguamento’, per tutti i dettagli.

definiscono in contraddittorio, oltre che l'autorità regionale preposta alla VAS, i contenuti da inserire nel Rapporto Ambientale.

Sarà verificata la necessità di procedere alla valutazione del *rischio industriale*, in assenza di aziende a rischio di incidente rilevante (RIR) sul territorio comunale o nelle immediatamente contigue con effetti sul territorio comunale, di cui alle indicazioni metodologiche ed ai disposti di cui alla DGR N.17-377/luglio 2010 ('Linee guida regionali') .

➡ E' stata verificata in sede di 1° Conferenza con l'Ente di Gestione delle Aree Protette delle Alpi Marittime, gestore del parco Naturale delle alpi marittime e della ZSC IT1160003 "Oasi di Crava - Morozzo" la necessità degli approfondimenti necessari per la valutazione di incidenza del SIC in funzione dell'art.44 della LR19/09 in considerazione degli effettivi possibili impatti sulla finalità di conservazione degli habitat dell'area di Natura 2000. L'ente ha risposto escludendo dalla procedura di Valutazione di incidenza la Variante generale con parere/determina dirigenziale del 19/2/2022 (prot 0005048 del 11/08/2022 Tit I CI Fasc).

La Valutazione ambientale strategica affronta quindi la valutazione delle proposte di Variante mediante il Rapporto ambientale al quale vengono affiancati, come di legge:

- la *Valutazione del rischio industriale* come definito in sede di scoping,
- la *Proposta di Piano di monitoraggio*, volto a definire in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto , le risorse, le responsabilità ed i ruoli, definire i tempi e modalità per l'attuazione di quanto previsto;
- la *Relazione di compatibilità acustica* ai sensi della LR52/00, facente parte integrante della complessiva valutazione ambientale;
- la *Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale*.

In particolare la relazione di compatibilità acustica verrà redatta in stretta sinergia con la valutazione ambientale strategica e costituirà elaborato di accompagnamento del Progetto Preliminare e non della PTPP, con la quale si fornisce comunque un documento preliminare nel merito.

La revisione della Classificazione verrà invece redatta al termine del processo di Piano dovendo costituire adeguamento allo stesso. Il metodo di lavoro per l'elaborazione della proposta di revisione del piano di classificazione acustica si basa sulle indicazioni fornite dalla D.G.R. 85-3802/2001 della Regione Piemonte, fondata sul principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli di inquinamento acustico ritenuti compatibili con le attività umane in essa svolte.

La procedura prevista ai fini del processo di VAS implica che sia il Comune l'Autorità competente per la VAS. Il Comune di Mondovì è dotato al proprio interno dell'Organo tecnico comunale per la VAS, ovvero di una '*struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente*', di cui si avvarrà per il procedimento della presente Variante.

1.6 Aggiornamenti del quadro idrogeologico

Il PRG di Mondovì è stato adeguato al PAI in occasione dell'ultima Variante generale (2004), necessita dell'adeguamento alla normativa sismica in vigore dagli anni successivi. Trattandosi di una variante generale, sarà inoltre da verificare e perfezionare ove necessario lo stesso adeguamento al PAI, in funzione delle modificazioni introdotte legislativamente a livello regionale (D.G.R. n. 64-7417 del 7/04/2014) e in relazione ad una verifica ed eventuale aggiornamento del quadro del dissesto del PAI e del PGRA.

Ciò è avvenuto in sede di 1 Conferenza sulla base (vedi allegati) dei dati derivanti da studi, banche dati regionali, sopralluoghi mirati e verrà seguito da alcune operazioni indispensabili relative a :

- della classe IIIb in sottoclassi ai sensi della Circolare P.G.R. 8/05/1996 7/LAP e s.m.i.;
- individuazione delle linee di intervento di riassetto territoriale per ciascun ambito considerato ricadente nelle sottoclassi della classe IIIb con identificazione della tipologia delle opere da realizzare;
- conseguenti proposte di modifiche e integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione.

Solo in fase di Progetto Preliminare (luglio 2024), ovvero a seguito della 1° Conferenza sono state quindi predisposte le schede di inquadramento geologico, idrogeologico e del dissesto relative ai diversi ambiti territoriali interessati dalla Variante, comprensive di cartografia di dettaglio.

Per quanto riguarda la Microzonazione sismica è stata predisposta l'analisi e l'individuazione di zone del territorio comunale caratterizzate da comportamento sismico omogeneo attraverso uno studio di Microzonazione Sismica di livello 1, completo di relativa cartografia e database, corrispondente al livello 1 degli "Indirizzi e criteri generali per gli studi di Microzonazione Sismica", predisposto secondo l'allegato A alla Determinazione Dirigenziale Regione Piemonte n. 540/DB1400 del 09.03.2012.

La raccolta e informatizzazione dei dati pregressi, rappresentati essenzialmente da indagini geognostiche effettuate nell'ambito di opere e di interventi edilizi pubblici e privati, reperibili presso gli uffici comunali, regionali e dell'Arpa Piemonte ed i rilievi geologici in sito finalizzati alla raccolta di dati, propedeutici alla stesura della cartografia tematica con la conseguente suddivisione del territorio in microzone a comportamento sismico omogeneo (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS), si sono relazionate alla definizione delle linee di progetto e quindi in funzione degli ambiti territoriali insediati e che saranno oggetto di trasformazioni ed un loro intorno significativo. Si stanno eseguendo prove con il metodo MASW (Multichannel Analysis of Surface Waves), indispensabili per ricavare il parametro Vs30, richiesto dalla nuova normativa antisismica.

A seguito dell'approvazione della Deliberazione della Giunta Regionale 24 marzo 2025, n. 8-905 Legge regionale n. 56/1977. Approvazione dei "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica", si è intervenuti per modificare ed integrare l'apparato delle norme geologico-tecniche, nei limiti delle possibilità ammesse dalla presente fase controdeduttiva del Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, da sottoporre alla 2 Conferenza di Co-pianificazione.

1.7 Aggiornamento della normativa commerciale

Per quanto riguarda la normativa commerciale si precisa che il PRG di Mondovì è adeguato alla normativa commerciale di cui alla LR 28/99 e alla DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e smi recante "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D. Lgs. 31.3.1998 n. 114", con i *'Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita'* che sono stati approvati nel 2007.

In relazione all'evoluzione normativa (DGR n. 191 – 43016/2012) ed alle modifiche avvenute a livello territoriale negli anni 2007/2016, è stato necessario il perfezionamento e l'adeguamento dei *'Criteri'* alle normative in vigore, aggiornamento dei Criteri che è stato approvato in data 29/4/2019 con DCC n.18 che è stato recepito con DCC n. 27 del 30/07/2019 da apposita Variante parziale n°24 al P.R.G.C. vigente.

I contenuti saranno quindi integralmente assunti dalla presente Variante .

L'Amministrazione aveva infatti ritenuto opportuno effettuare una ricognizione attuale del territorio comunale per analizzare e valutare, a distanza di tempo, le esigenze e le possibilità di sviluppo del settore commerciale di Mondovì al fine di effettuare, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative di settore, una revisione dei Criteri ormai datati. Gli obiettivi sottesi alla revisione sono quelli di rafforzare l'importanza commerciale di Mondovì, di incentivare il commercio e la valorizzazione dei "luoghi del commercio" nelle aree centrali di più antica formazione, agevolare l'apertura di pubblici esercizi in tutto il contesto urbano, incentivare l'apertura di esercizi commerciali di vicinato, favorire lo sviluppo di diverse tipologie di strutture distributive di offerta commerciale in prossimità dei contesti residenziali e di migliorare i servizi resi al cittadino e più in generale di migliorare la rispondenza delle norme urbanistiche agli orientamenti della programmazione commerciale;

La revisione ha visto le seguenti principali innovazioni:

- ampliamento dell'addensamento storico rilevante A1/1 di Breo;
- ampliamento dell'addensamento storico rilevante di A1/2 di Piazza;
- ampliamento dell'addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Monteregale, Corso Europa fino a ricomprendere le zone di Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 di Piazza della Repubblica;
- adeguamento dell'addensamento commerciale A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via Del Vecchio;
- ampliamento dell'addensamento commerciale A4/3 di Via Torino;
- riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4/4 di Via Langhe suddividendolo in A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe;
- adeguamento dell'addensamento commerciale A4/5 di Carassone;

- introduzione di tre nuovi addensamenti commerciali A4, due in Via Cuneo (A4/7 di Via Cuneo sud e A4/8 di Via Cuneo nord) ed uno in località Gherbiana (A4/6 Via Gherbiana, Piazza Gherbiana, Via Durando);
- riconoscimento della localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe, già oggetto di autoriconoscimento.

In sede di Progetto Preliminare sono state eliminate le due localizzazioni L2 dalla programmazione urbanistico-commerciale, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29/04/2019, le localizzazioni L2/2 di Via Tanaro e L2/3 di Corso Milano - Corso Firenze in ragione di quanto segue:

-la Localizzazione commerciale L.2/2 di Via Tanaro, non attuata, nel corso degli anni è stata oggetto di contenzioso giurisdizionale, ormai estinto, e di recente ha visto la presentazione di richiesta di stralcio della destinazione urbanistica da parte della proprietà;

-la Localizzazione L.2/3 di Corso Milano-Corso Firenze aveva visto l'approvazione del Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) relativo all'intera localizzazione, con del. C.C. N. 51/2008; tale Progetto è condizione pregiudiziale per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione di titoli edilizi, o per l'attuazione con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), ai sensi del comma 2.5 art. 14 D.C.R. 191-43016; tuttavia nel corso degli anni non si è manifestato un interesse commerciale per una sua concreta attuazione da parte degli operatori mediante la richiesta di titoli autorizzativi per la nuova apertura di tipologie di strutture distributive classificabili in medie e grandi strutture di vendita.

Si aggiunge che la Localizzazione L.2/1 corrisponde ad una precedente localizzazione di tipo L.3 (Mondovicino), oggi non più riconoscibile, che è già stata riclassificata come L.2, poiché al suo interno sono state autorizzate grandi strutture di vendita, in applicazione del D. Lgs. 114/98.

1.8 Dalla Proposta tecnica di Progetto Preliminare al Progetto Preliminare: esiti della 1° Conferenza di Co-pianificazione

1.8.1 Processo amministrativo e formazione della PTPP e del PP

Il processo di formazione del Piano era iniziato nel 2017 con la prima redazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (PTPP 2017 deposita con presa d'atto della Giunta in allora uscente, DGC aprile 2017) in applicazione dell'art. 14bis c.2/c.3 e c.6 della LR56/77 riconoscendo le due componenti ovvero la Componente Strutturale e la Componente Operativa di cui all'articolo 14bis, attribuendo loro funzioni diverse in relazione alle diverse fasi procedurali e con uno specifico ruolo non solo in termini di traduzione tecnica elaborativa. In questa prospettiva i ruoli e i livelli di approfondimento diversi corrispondevano quindi a fasi procedurali diverse:

- con la *Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP)*, la Componente Strutturale avrebbe dovuto avere il peso maggiore, in quanto parte fondativa della proposta di Piano; mentre, la Componente Operativa anticipa solo gli elementi importanti per riscontrare le interferenze sul territorio dei condizionamenti e delle scelte strategiche, senza prefigurare la completa organizzazione.
- con il *Progetto Preliminare (PP)* la Componente Strutturale viene perfezionata in relazione agli esiti della prima conferenza, specificando a livello normativo le regole per la sua modificabilità, e la Componente Operativa assume in forma definitiva l'organizzazione del territorio e della disciplina.

Trattandosi di una procedura sperimentale l'ipotesi prefigurata è stata condivisa e perfezionata in accordo con la Regione Piemonte ed è stata declinata in modo parzialmente diverso. Si è quindi assunta l'interpretazione condivisa con gli uffici regionali per cui già con la *Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP)* le componenti, CS e CO, venivano entrambe sviluppate in egual misura, sempre in relazione all'art. 14bis c.2/c.3 e c.6 (sempre con rimando ai disposti dell'art.15c.1 e art.14 c.3bis/3ter) rappresentandole mediante le 3 Tavole di progetto: la Componente Strutturale, rappresentata da due tavole il QS e QP, e la Componente Operativa. La componente operativa è stata inoltre integrata dal primo confronto con gli aspetti relativi alla tutela idrogeologica.

Rispetto l'ipotesi iniziale, che aveva contraddistinto la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare recepita dalla Giunta uscente nel 2017, il processo condiviso con gli uffici regionali, è stato accolto dall'Amministrazione successiva (amministrazione operativa tra il 2017-2022) in termini di metodo, in quanto non modificava di fatto le scelte di merito operate ed il livello di precisazione raggiunto, due aspetti che spetta al Comune definire nell'ambito della propria competenza decisionale.

Il processo formativo ha quindi subito una battuta d'arresto tra il 2017 ed il 2021 per ripartire inizio 2021 con la nuova Giunta che ha adottato la Proposta Tecnica di Progetto preliminare solo a fine dicembre 2021, ed ha aperto la 1° Conferenza di Co-pianificazione della primavera del 2022.

La 1° Conferenza è stata quindi aperta da una Giunta nuovamente uscente, che ha attivato la prima Seduta (aprile 2022), mentre la seconda Seduta (luglio 2022) è stata chiusa dalla presente Giunta (terzo ciclo amministrativo). I successivi eventi (2023-2024) hanno visto un dialogo più serrato con gli enti sovraordinati sia per ridefinire i rapporti della nuova attuale Giunta, sia per mettere a punto tecnicamente il Progetto Preliminare a fronte delle osservazioni pervenute dagli enti al termine della 1° Conferenza di Co-pianificazione.

1.8.2 Passaggio dalla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare al Progetto Preliminare

Il presente capitolo sintetizza quindi la fase di passaggio dalla Proposta tecnica di progetto preliminare enucleandone gli aspetti di fondo al fine di semplificare la lettura, sia della successiva Relazione illustrativa e degli elaborati di Piano, che della relazione specifica che rende atto puntualmente del recepimento dei pareri, ovvero **Allegato 2: Relazione di risposta ai pareri della 1° conferenza di Co-pianificazione**.

Si riassumono brevemente gli elementi fattuali che hanno contraddistinto le fasi fino ad oggi esperite:

La PTPP è stata adottata in data 23/12/2021 con DCC n.56.

La 1° Conferenza di Co-pianificazione si è aperta il 28/4/2022 con l'Amministrazione l'epoca in scadenza e si è chiusa il 14/7/2022 con la nuova amministrazione insediatasi poste elezioni amministrative 2022.

La Consultazione prevista sui temi e sui contenuti proposti dal Documento Tecnico preliminare ha avuto luogo in concorrenza con la prima conferenza di Co-pianificazione ovvero tra la prima e la seconda seduta, nel rispetto dei tempi di legge.

In sede di 1 Conferenza sono pervenuti i seguenti **pareri e contributi**:

- Parere AIPO, ricevuto in data 15/04/2022 al prot. n. 14491;
- Parere A.S.L. CN1, ricevuto in data 20/04/2022 al prot. n.14995;
- Parere Organo Tecnico Comunale, ricevuto in data 12/07/2022 al prot. n. 26033;
- Parere Comune di Carrù, ricevuto in data 12/07/2022 al prot. n. 26047;
- Parere Provincia di Cuneo, ricevuto in data 12/07/2022 al prot. n. 26057;
- Parere Regione Piemonte Direzione Ambiente Energia e Territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale, ricevuto in data 14/07/2022 al prot. n.26365 e corredato dei seguenti allegati:
 - contributo dell'Organo Tecnico Regionale (Allegato 1) - trasmesso anche con nota
 - ricevuta in data 14/07/2022 al prot. n. 26359,
 - contributo del Settore Tecnico Regionale di Cuneo (Allegato 2),
 - contributo del Settore Commercio e terziario (Allegato 3) ed esiti del tavolo
 - tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del comune di Mondovì in
 - adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Allegato 4);
- Parere del Ministero della Cultura, Segretariato Generale, Segretariato Regionale per il Piemonte, ricevuto in data 14/07/2022 al prot. n. 26379;
- Parere dell'A.R.P.A. emesso in sede di Conferenza e ricevuto in data 19/07/2022 al prot. n.26811.

I soggetti, comprendenti quelli con competenze ambientali, che sono stati consultati in sede di prima Conferenza sono i seguenti (in grigio quelli che hanno partecipato alle due sedute):

- REGIONE PIEMONTE - Direzione Ambiente, Energia e Territorio;
- PROVINCIA DI CUNEO;
- MINISTERO DELLA CULTURA - Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza
- Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo;
- A.R.P.A. PIEMONTE – Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Ovest;
- A.S.L. CN1;
- Autorità comunale competente per la VAS: OTC;
- COMANDO PROVINCIALE CARABINIERI FORESTALE DELLO STATO – Stazione
- Carabinieri Forestale di Mondovì;
- ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE – Riserva di Crava Morozzo;
- AGENZIA INTERREGIONALE PER IL FIUME PO (AIPO);
- ANAS;
- RETE FERROVIARIA ITALIANA SpA;
- AGENZIA INTERREGIONALE PER IL FIUME PO (AIPO);
- SOC. MONDO ACQUA SpA;
- COMUNE DI BASTIA MONDOVI';

- COMUNE DI BRIAGLIA;
- COMUNE DI CARRU';
- COMUNE DI CIGLIE';
- COMUNE DI MAGLIANO ALPI;
- COMUNE DI MARGARITA;
- COMUNE DI MONASTERO DI VASCO;
- COMUNE DI MOROZZO;
- COMUNE DI NIELLA TANARO;
- COMUNE DI PIANFEI;
- COMUNE DI ROCCA DE' BALDI;
- COMUNE DI VICOFORTE;
- COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

Il Progetto Preliminare viene quindi accompagnato da un apposito documento che titola: '**Relazione di risposta ai pareri della 1* Conferenza di Co-pianificazione**' che costituisce all'Allegato 2 della Relazione illustrativa, cui si rimanda per i dettagli di merito e di chiarimento delle ricadute del processo di co-pianificazione.

Sono pervenute 137 osservazioni da parte dei cittadini, di cui 124 nei termini e 13 fuori termini di esposizione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.

Si rimanda per le risposte al documento che titola '**Sintesi delle Osservazioni alla proposta tecnica di progetto preliminare**' che costituisce elaborato autonomo comprensivo di tavola di 'Localizzazione delle osservazioni alla PTPP'.

Come si è detto il processo formativo ha quindi subito una lunga battuta d'arresto tra il 2017 ed il 2021 per ripartire verso la fine del 2020, con la Giunta precedente alla attuale, adottando la Proposta Tecnica di Progetto preliminare a fine dicembre 2021, sullo scorcio di chiusura del ciclo amministrativo, ed aprendo la 1° Conferenza di Co-pianificazione della primavera del 2022.

La 1° Conferenza è stata quindi aperta da una Giunta uscente, che ha attivato la prima Seduta (aprile 2022), mentre la seconda Seduta (luglio 2022) è stata chiusa dalla presente Giunta (terzo ciclo amministrativo) che ne ha raccolto il testimone in continuità, operando a partire dagli elementi emersi in prima Seduta e ripartendo dai pareri e dai contributi pervenuti dagli enti in sede di Seconda Seduta di 1° Conferenza.

I successivi eventi (2023-2024) hanno visto una serie di incontri informali ed operativi con Regione Piemonte e più precisamente con il Settore Urbanistica Piemonte Occidentale, accompagnato in alcuni casi dal settore Pianificazione regionale per il governo del territorio, dal Settore Foreste e dalla Soprintendenza per mettere a punto tecnicamente il Progetto Preliminare partendo dalle osservazioni pervenute da parte degli enti in seconda seduta della 1° Conferenza di Co-pianificazione. Gli incontri sono avvenuti nelle seguenti date:

12 luglio 2023
 17 aprile 2024
 24 maggio 2024
 17 giugno 2024
 27 giugno 2024.

I numerosi elementi emersi dalla 1° Conferenza attengono principalmente a due considerazioni di fondo:

- la *condivisione sostanziale delle modalità e delle scelte di merito per l'adeguamento al PPR*;
- la *difficoltà di comprensione e le conseguenti cautele che ne derivano nei giudizi espressi dagli enti sulla formulazione della PTPP, in assenza di un testo normativo completo*, disponendo la PTPP di uno schema con esplicitazione dei concetti e dei contenuti sintetizzati, ma non della norma nella formulazione finale.

I pareri degli enti regionali hanno scontato quindi la scelta, peraltro lecita nell'ambito della presente procedura art 14bis - e come tale infatti accettata in termini formali dagli enti in 1° Conferenza (1° seduta) - di mantenere un **assetto programmatico e strutturale** non predisponendo un testo normativo completo, ma uno schema delle norme. Atteggiamento condiviso con l'unico altro esempio di applicazione dell'art 14bis (comune di San Mauro Torinese, Variante poi non portata a termine dal Comune).

Ciò ha prodotto da parte degli enti una maggiore difficoltà nel comprendere a fondo tutte le ricadute possibili delle scelte, ed ha quindi indotto pareri cautelativi rispetto alle proposte operate, motivati dal timore che espressioni necessariamente tardive (ovvero in 2* Conferenza di pianificazione) da parte

loro su aspetti specifici, non affrontati in 1° Conferenza, possano mettere in crisi il procedimento approvativo.

Questo è stato ed è il tema di fondo, rispetto al quale l'Amministrazione Comunale e la Regione Piemonte si sono collaborativamente confrontate, durante gli incontri citati e che ha visto l'assunzione da parte dell'Amministrazione di una linea comportamentale che potesse andare incontro in misura massima possibile ai pareri ricevuti in via formale durante la 1° Conferenza, ma anche a quanto espresso in termini collaborativi di co-pianificazione negli incontri, nell'ottica di fare tesoro delle indicazioni avute, pur confermando alcune scelte ritenute strutturali, che si convalidano con il Progetto Preliminare.

Occorre premettere due elementi essenziali del passaggio da Proposta tecnica di Progetto Preliminare a Progetto Preliminare, che connota in generale le due fasi, ma certamente in modo particolare la presente applicazione della procedura art. 14bis:

- il PP ha dato forma compiuta nel rigoroso rispetto di quanto espresso dalla PTPP, al maggiore livello di dettaglio (scale 5000/2000/500), articolando le aree urbane e agricole nelle diverse categorie previste dallo schema normativo e dalla tavola P3 della componente operativa
- il PP ha tenuto conto nel fare ciò dei pareri pervenuti e delle osservazioni dei cittadini, intervenendo in alcuni casi con soluzioni anche innovative rispetto alla PTPP.

Le modifiche principali intercorse dalla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare ed il Progetto Preliminare, derivanti dai **Pareri di 1° Conferenza**, come riscontrabili dall'insieme dei pareri pervenuti (cfr Relazione di risposta ai pareri della 1° Conferenza di Co-pianificazione') e dalla **Fase di osservazioni**, (cfr Sintesi delle osservazioni alla proposta tecnica di progetto preliminare) sono evidenziati a seguire. Perfezionamenti e modifiche minori non vengono citate a seguire ma si ritrovano nella lettura dei pareri e dei relativi recepimenti cui si fa rimando.

Nella sintesi si riporta a sinistra il contenuto ed a destra l'esito di cui il Progetto preliminare (PP) dà atto. Nell'immagine inserita a seguire si visualizzano territorialmente le ricadute (con lettera identificativa a,b..).

Temi oggetto di modifica

Perimetro dell'area urbana (a), sia come categoria concettuale che come riscontro territoriale. Il tema è forse uno di quelli che maggiormente ha subito le ripercussioni di un'assenza di norma di dettaglio (seppure ampiamente definito nei documenti) e che ha ingenerato problemi interpretativi. E' peraltro un aspetto che, seppure filosoficamente rilevante, non rappresenta un elemento dirimente rispetto alle scelte di piano relative al riconoscimento delle aree urbane e delle aree agricole, le quali mantengono, come era chiaramente affermato, la loro rispettiva valenza.

Sul tema si è espressa anche diffusamente la cittadinanza che, correttamente ne ha riconosciuto la valenza di limite, ed ha richiesto in diversi punti un adeguamento e/o un inglobamento di singole aree.

Ricaduta in PP

PP: si è ritenuto di accogliere l'osservazione ed eliminare il limite in quanto tale

Aree di rigenerazione urbana (b): aree estese che attengono alle parti urbane a maggior eterogeneità funzionale, rispetto alle quali non è stato ritenuto utile un assetto unitario e/o una possibilità di riconversione complessiva. Il tema ha trovato la condivisione della attuale Amministrazione e quindi viene agevolmente superato con un approccio di maggior dettaglio che, senza nulla togliere agli obiettivi di fondo per le aree coinvolte, porta ad individuare i diversi tessuti urbani riconoscendone caratteristiche proprie e disciplinandoli in modo autonomo, enucleandone le porzioni che puntualmente potranno essere oggetto di riqualificazione o rigenerazione.

Vengono quindi articolate nelle diverse tipologie di aree di Piano : DB, DM, DMr, DS e nei relativi spazi a servizi SP1/pp, enucleando le parti di tipo residenziale ancora presenti (BR1/BR2)

PP: si è ritenuto di accogliere l'osservazione ed operare come descritto.

Aree di 'salvaguardia' (c): ovvero le aree agricole estese che interessano le porzioni a nord del polo produttivo attuale, dell'ospedale

PP: si mantengono le indicazioni

ed a nord del sito produttivo Lannutti. Il parere si è legato ad una interpretazione forse eccessivamente cautelativa del termine 'salvaguardia'. Dal confronto tecnico sul tema si è potuto condividere una sostanziale accettazione delle ragioni per cui si erano definite dette aree, concordando sulla necessità di una modalità espressiva radicalmente diversa della norma e di una revisione delle aree. cioè è stato operato eliminando l'area presso lo stabilimento Lannutti e definendo una

programmatiche
riformulando piu
precisamente la
definizione e ridefinendo
in parte le aree
identificate

Obiezioni su interventi puntuali (d) sollevati da Settore urbanistica, settore PPR e Soprintendenza, emersi anche in sede di incontri di copianificazione:

- interventi nell'area della 'Madonnina',
- interventi a Pascomonti,
- intervento di completamento a Mondovicino,
- area di espansione lungo v.Gratteria, direzione via Tanaro
- area zona sud- via Vecchia di Pianfei,
- viabilità di progetto della tangenziale e opere connesse

Si accolgono tutte le osservazioni con le due eccezioni relative:

- area zona sud- via Vecchia di Pianfei che viene mantenuto come intervento strategico per il completamento della Piscina confermando e modificando le scelte in termini di contenimento, L'area è inoltre interessata da una modifica proposta in sede di osservazioni dai cittadini di cui l'amministrazione ha inteso proporre l'accoglimento con l'introduzione di un nuovo tracciato alternativo per la Via Vecchia di Pianfei.
- interventi viabilistici relativi alla Tangenziale- terzo lotto sono in fase attuativa e non modificabili, quindi risultano per il Piano una presa d'atto.

Osservazioni tecniche (non riscontrabili direttamente in cartografia)

Consumo di suolo: vengono ricordate le modalità di conteggio e le necessità di definire al meglio le parti che vengono desigillate. Il tema nella primavera 2023 ha subito una definizione specifica da parte della Regione che ha naturalmente richiesto un complessivo riconteggio che ha portato (in ragione delle modifiche di disciplina operate dalla Regione) ad una riduzione ulteriore del consumo previsto dalla Variante

Dimensionamento del Piano: rispetto al dimensionamento che viene ritenuto 'abbastanza condivisibile' vengono richiesti chiarimenti, specifiche ed un maggior dettaglio dei dati. Anche in questo caso si tratta di una formulazione differente e già prevista cui si aderisce.

Osservazioni tecniche in merito a

- verifiche dei servizi e riconsiderazione attribuzioni,
- verifica stato attuativo delle aree specialistiche,
- centro abitato in funzione del Comunicazione regionale/2013,
- usi civici,
- indagini su patrimonio edilizio esistente e patrimonio storico rurale,
- approfondimenti di alcuni aspetti analitici
- vincoli beni culturali

Osservazioni dei cittadini

modifica alla viabilità di Via vecchia di Pianfei (e), zona sud fornace Pilone: viene proposta un'ipotesi di riposizionamento della via vecchia di Pianfei per ovviare alla criticità delle interferenze.

reintegrazioni di aree di completamento non inserite in PTPP(f), in parte legate a procedimenti partiti successivamente, in parte a procedimenti che si devono essere attivati, già tutte presenti nello strumento vigente

PP: le osservazioni vengono in parte accolte ed in parte parzialmente accolte (area in zona sud, tangenziale terzo lotto)

PP: l'osservazione è accolta con l'obbligato riconteggio in base alla mutata metodologia

PP: l'osservazione è accolta con il perfezionamento delle formulazione del dato

PP: le osservazioni si intendono sempre accolte nei limiti dei dati e delle informazioni disponibili o reperibili

PP: accolta ed adattata con rivisitazione dell'accesso da sud

PP: accolte ove i procedimenti erano nel frattempo attivati o dove potevano risultare comunque coerenti con i contesti di appartenenza

inserimento di tre lotti nuovi(g) : zona san Bernardo delle Forche, zona Tiro a segno, area Lannutti verso ovest, non presenti nello strumento in vigore



e con QS/QP
PP: accolte in ragione della contenutezza delle richieste e della coerenza con i contesti di appartenenza e con QS/QP

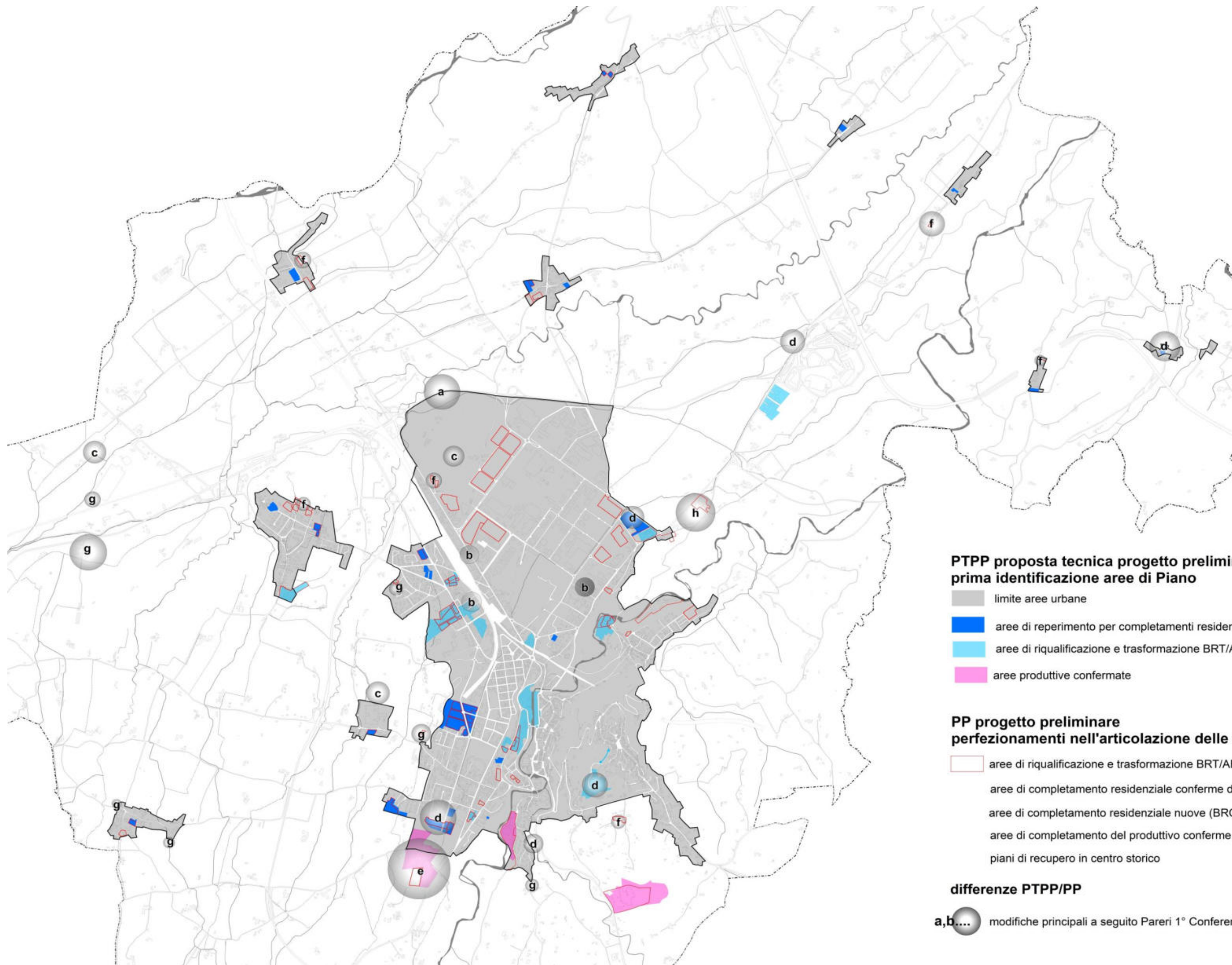
riconoscimenti di tessuti urbani e isolati esistenti(h): caso della località del Crist, di alcune attività produttive, dell'insediamento di via vecchia di Monastero



PP: accolte trattandosi di tessuti tutti esistenti, disciplinabili senza interferenze con i contesti di appartenenza

Si tratta nel complesso nonostante l'apparente densità, di **modifiche che non hanno inciso sulla scelte fondo e sui presupposti della PTPP**, anche nel caso della modifica di via Vecchia di Pianfei che di fatto risponde ad una criticità evidente relativamente ad un sito produttivo che intende confermare la propria permanenza e sviluppo sul territorio.

L'immagine che segue visualizza i temi principali permettendone una più agevole comprensione.



**PTPP proposta tecnica progetto preliminare:
prima identificazione aree di Piano**

- limite aree urbane
- aree di reperimento per completamenti residenziale (BRC/C)
- aree di riqualificazione e trasformazione BRT/ARU
- aree produttive confermate

**PP progetto preliminare
perfezionamenti nell'articolazione delle aree di Piano**

- aree di riqualificazione e trasformazione BRT/ARU
- aree di completamento residenziale conferme da vigente (BRC/C)
- aree di completamento residenziale nuove (BRC)
- aree di completamento del produttivo conferme da vigente (DI)
- piani di recupero in centro storico

differenze PTPP/PP

- a, b, ... modifiche principali a seguito Pareri 1° Conferenza e Osservazioni

1.9 Osservazioni al Progetto Preliminare

Il Progetto Preliminare è stato adottato con DCC n.40 in data 29/7/2024, in seguito, prima della pubblicazione, in ragione di un errore grafico sulle 7 tavole del centro storico l'amministrazione ha deciso di riadottarle con DCC n.47 del 30/9/2024 e procedere in seguito alla pubblicazione

La pubblicazione è avvenuta tra 4 ottobre 2024 e il **3 dicembre 2024** e nei termini di scadenza sono pervenute 310 osservazioni mentre 5 sono pervenute fuori termine per un totale di 315.

Immediatamente dopo l'adozione nella fase di pubblicazione il comune ha aperto un **percorso di ascolto** e di **accompagnamento nella formulazione delle osservazioni** che si è svolto nel mese di novembre 2024 e che ha visto coinvolti amministrazione, uffici, tecnici e soprattutto Ordini professionali ed associazioni di categoria. Gli incontri sono avvenuti:

- 23/10/2024 e 6/11/2024 con **ordini professionali** (architetti, geometri, ingegneri, agronomi e forestali)
- -in novembre in sedute diverse con gli uffici ed i diversi settori del comune
- 19/11/2024 con un **'Open Day'** aperto alla popolazione con servizio sportello e ascolto diretto delle istanze e dei problemi (25 incontri singoli).

Le osservazioni sono state suddivise in due gruppi:

- 1°GRUPPO: osservazioni presentate da cittadini o società a tutela di interessi delle proprietà e di interessi privati

- 2° GRUPPO: osservazioni presentate da Enti, Ordini e Collegi Professionali, Associazioni di categoria e Associazioni di cittadini portatori di interessi collettivi, Settori interni all'Amministrazione Comunale

Il 2° gruppo è stato suddiviso ulteriormente per tipologia di richiesta ed ha interessato i seguenti temi:

numero osservazioni sul tema		tipo	% incidenza su totale	
29	A	A-interesse collettivo: ovvero temi generali di interesse collettivo . tra queste le tre osservazioni del comune (uffici dei diversi settori e polizia municipale	9,2%	9,2%
49	B	B-nuova edificazione e conferma di edificazione previgente:	15,3%	90,8%
50	C	C-modifiche area urbanistica : ovvero richieste di perfezionamenti al disegno e/o alle condizioni puntuali delle diverse aree urbanistiche	15,9%	
14	D	D-modifiche in DB,DM, DS; ovvero richieste specificamente legate alle aree del sistema produttivo	4,5%	
8	E	E-modifiche in agricolo	2,5%	
27	F	F-ampliamenti in BR1: ovvero la richiesta di riconfermare l'ampliamento percentuale previgente nelle aree ad oggi classificate BR1 o BRM(vedi sotto)	8,6%	
3	G	G-ampliamenti in BRM, come sopra ma riferito alle aree insediate di Montereale	1,0%	
17	H	H-declassamento A2/A3: richieste di revisione dell'identificazione delle aree A2 ed A3 riportandole all'agricolo o al BR	5,4%	
12	I	I-richieste in A2/A3: richieste specifiche di modifiche alle aree A2 e A3 (dimensioni, accessi)	3,8%	
4	L	L-modifica di intervento in CS	1,3%	
3	M	M-eliminazione edificabilità	1,0%	
6	N	N-eliminazione o inserimento servizi	1,9%	

numero osservazioni sul tema		tipo	% incidenza su totale	
17	O	O-richiesta di aree BR in agricolo	5,4%	
2	P	P-Precisazioni e specifiche per il recupero ex agricoli	0,6%	
9	Q	Q-modifica aspetti geologici	2,9%	
28	R	R-modifica normativa	8,9%	
18	S	S-modifica vincoli	5,7%	
10	T	T-norma transitoria	3,2%	
8	U	U-Varie di dettaglio :rettifica carte analisi, bassi fabbricati, aggiornamento cartografia	2,5%	
1		non pertinente	0,3%	
315			100,0%	100,0%

Le 315 osservazioni pervenute sono suddivisibili secondo la classificazione dei due grandi gruppi individuati, secondo la seguente distinzione:

- 286 osservazioni inerenti INTERESSI PRIVATI
- 29 osservazioni inerenti INTERESSI COLLETTIVI

La suddivisione delle osservazioni, scorporate nelle varie richieste, ha consentito di controdedurre puntualmente le singole istanze presentate e di apportare le modifiche, conseguenti all'accoglimento, agli elaborati di Piano.

Contestualmente alla catalogazione e classificazioni delle osservazioni secondo le modalità descritte si è proceduto alla localizzazione delle osservazioni in una tavola dedicata in scala 1:10.000, articolata in este e ovest e rappresentata a livello esemplificativo a fianco.

Non sono pervenute osservazioni relative ai documenti di VAS .

1.9.1 Criteri di analisi delle osservazioni

L'analisi e la valutazione delle osservazioni è stata effettuata sulla base di criteri di trasparenza e di parità di trattamento al fine di perseguire l'obiettivo di verificare e migliorare le scelte del Piano.

Le osservazioni sono state valutate tutte in seduta congiunta con la commissione consiliare che si è espressa in termini di scelte di opportunità demandando la verifica della coerenza con il Piano alla parte tecnica .

In linea generale i principi secondo i quali sono state analizzate le osservazioni sono:

- principi di conformità rispetto alla L.R. 56/77, ai piani generali sovraordinati e ai piani di settore;
- principi di coerenza rispetto ai vari contributi volti a rafforzare, implementare e definire ulteriormente gli obiettivi, le azioni e le scelte del Piano;
- principi di perseguimento della sostenibilità ambientale e territoriale del Piano.

Alla luce di quanto sopra e ed in relazione di **specifici criteri** per le aree di cui si chiedeva una ulteriore trasformabilità (voci B, ed in quota parte in funzione della richiesta anche per le C, D) si sono applicati seguenti criteri :

accoglibile la trasformazione nei seguenti casi, sempre previo verifica degli esiti complessivi nel bilancio di Piano:

- le aree erano già previste nella pianificazione vigente
- non sono in aperto contrasto con PPR Piano Paesaggistico Regionale (beni o componenti) possono essere cioè compatibili
- ricadono in tessuti B/D/S consolidati e vengono riclassificate
- sono relative ad attività produttive che motivatamente ne manifestano la necessità (cioè potrebbero al limite agire con un SUAP)
- sono o possono essere considerate di interesse generale
- sono raccordate al sistema delle urbanizzazioni (viabilità e sottoservizi)
- non ricadono in classi di pericolosità 3 neppure parzialmente

non accoglibile nei seguenti casi:

- sono isolate in zona agricola
- confliggono con componenti o beni del PPR Piano Paesaggistico Regionale
- non sono collegabili alle urbanizzazioni se non con difficoltà o con tracciati lunghi
- ricadono in classi di pericolosità idrogeologica III, anche in parte
- sono osservazioni già presentate e respinte nell'iter del Piano

1.9.2 Esiti della valutazione: controdeduzioni

L'analisi è stata sempre condivisa con la Commissione Consigliare che ha agito fin da subito in parallelo all'istruttoria tecnica ed numerose sedute nel mese di gennaio e febbraio 2025 ha rivisto tutte le osservazioni.

La metodologia applicata per la valutazione delle osservazioni si è basata nell'esplicitazione dell'esito di sintesi così espresso:

- accoglibile
- implicitamente accoglibile
- parzialmente accoglibile
- non accoglibile
- non pertinente

a cui fa seguito nel parere contro deduttivo, la motivazione dell'esito proposto, riportato nell'elaborato controdeduttivo facente parte integrante della PTPD.

Ne è emerso quanto segue:

- nella categoria "Accoglibile" rientrano le osservazioni il cui accoglimento viene considerato coerente con obiettivi, azioni e strategie del Piano o il cui contenuto risulta allineato con il Piano e costituisce opportunità per un migliore approfondimento o rafforzamento dei contenuti.
- nell'attribuzione di esito di "Parzialmente accoglibile" rientrano le osservazioni il cui parziale accoglimento risulta allineato con obiettivi e strategie del Piano, ma che trovano rispondenza parziale rispetto alla richiesta manifestata nell'osservazione; sono inoltre state valutate complessivamente "parzialmente accoglibili" le osservazioni suddivise e disaggregate in più punti aventi valutazioni differenti.
- nella valutazione "Non accoglibile" rientrano le osservazioni non coerenti con principi, obiettivi e strategie del Piano o non conformi alla normativa sovraordinata.
- si precisa che, in taluni casi, la proposta controdeduttiva valuta l'osservazione quale "Implicitamente accoglibile" laddove, pur comprendendo e condividendo l'intento proposto, non è necessario modificare alcun elaborato del PUG, in quanto già ammissibile o già previsto dal Piano stesso.
- è stata ritenuta "Non pertinente" l'osservazione il cui contenuto è risultato estraneo ai contenuti del Piano..

L'esito porta a quanto segue:

non accoglibili	47	14,9%	15,8%
parzialmente accoglibile comprensive delle 2 osservazioni del comune	156	49,6%	83,2%
accoglibile	111	35,2%	
non pertinente	1	0,3%	
	315	100, %	100, %

Emergono le seguenti considerazioni sui temi maggiormente sentiti che quindi sono stati attenzionati e auspicabilmente risolti, portando ad elevati livelli di accoglimento, ma senza produrre passi indietro nelle scelte.

Il tema del **recupero del patrimonio esistente**, di vitale importanza che ha visto le seguenti declinazioni in sede di osservazioni:

- l'esigenza di un ampliamento fisiologico e funzionale nelle BR1, BRR, BRM (circa il 10% delle osservazioni voce F, G), tema cui si è data risposta senza modificare lo zoning del piano, ma reintroducendo un ampliamento minimo del 20% già presente nel piano vigente
- l'esigenza di vedere riconosciute le destinazioni residenziali in area agricola (circa il 5,4% delle osservazioni voce O) che di fatto il Piano disciplina già con il Progetto preliminare all'art 27 c.5 e rispetto alle quali si è quindi perfezionata la norma per renderla maggiormente efficace nella gestione del patrimonio esistente, senza tuttavia derogare dalla scelta di fondo ovvero quella di non riconoscere tasselli isolati di area urbana nel territorio rurale
- il tema del recupero del patrimonio ex rurale che certamente è stato affrontato in diverse osservazioni, molte delle quali ricadenti tra le modifiche normative (voce E, P, R), che ha condotto al perfezionamento dell'art 27 c.2
- il tema delle A3/A2 come possibilità di più intensa trasformabilità del patrimonio storico, peraltro ad oggi già tutelato dalla zona BRIV di cui le A3/A2 sono in larga misura eredi (voce H, I). L'applicabilità e l'efficacia della norma per il recupero è stata migliorata cercando di mediare tra l'esigenza irrinunciabile di tutela e l'obsolescenza e la difficoltà di operare in tessuti fragili e deteriorati.

Il tema della parziale **conferma dell'edificabilità residua del PRG vigente**, (voce B per circa il 15% delle osservazioni) che ha visto riproporre piccole aree di completamento previgenti, tutte di frangia all'edificato delle aree urbane e solo molto di rado operare richieste di lotti avulsi da contesti infrastrutturati. La scelta da parte dell'Amministrazione è stata quella di accogliere le richieste tutto dove non creavano problemi o conflitti insormontabili, sia con le componenti del PPR che con le altre limitazioni del Piano (idrogeologica. Fasce di rispetto, vincoli diversi) che con la funzionalità urbana. Si tratta di una scelta politica importante che tuttavia non destruttura la logica del piano né nei bilanci (CIT, Consumo di suolo) né nella funzionalità, dando per contro uno spazio ampio ma rigoroso alla condivisione del piano con i cittadini, senza arroccamenti ideologici. Una scelta che implicato per l'amministrazione e gli uffici un lavoro intenso nella revisione del Progetto Preliminare per riuscire a rispondere positivamente tutto ove era possibile, tenendo ferme le scelte fatte e quindi trovando soluzioni di volta in volta diverse per rispondere ai problemi che venivano posti.

Il tema dei **'grandi interventi di trasformazione o sviluppo'** (voce C, D) che hanno visto fortunatamente la possibilità di interloquire con le proprietà delle aree oggetto delle maggiori trasformazioni (Gazzola, Saisef, Ceramiche Musso, ed incentro storico Caserma Durando, ex Michelotti, Alberghiero) e quindi di intervenire per definire una linea condivisa, operazione di fatto già iniziata all'"Open Day" di novembre 2024.

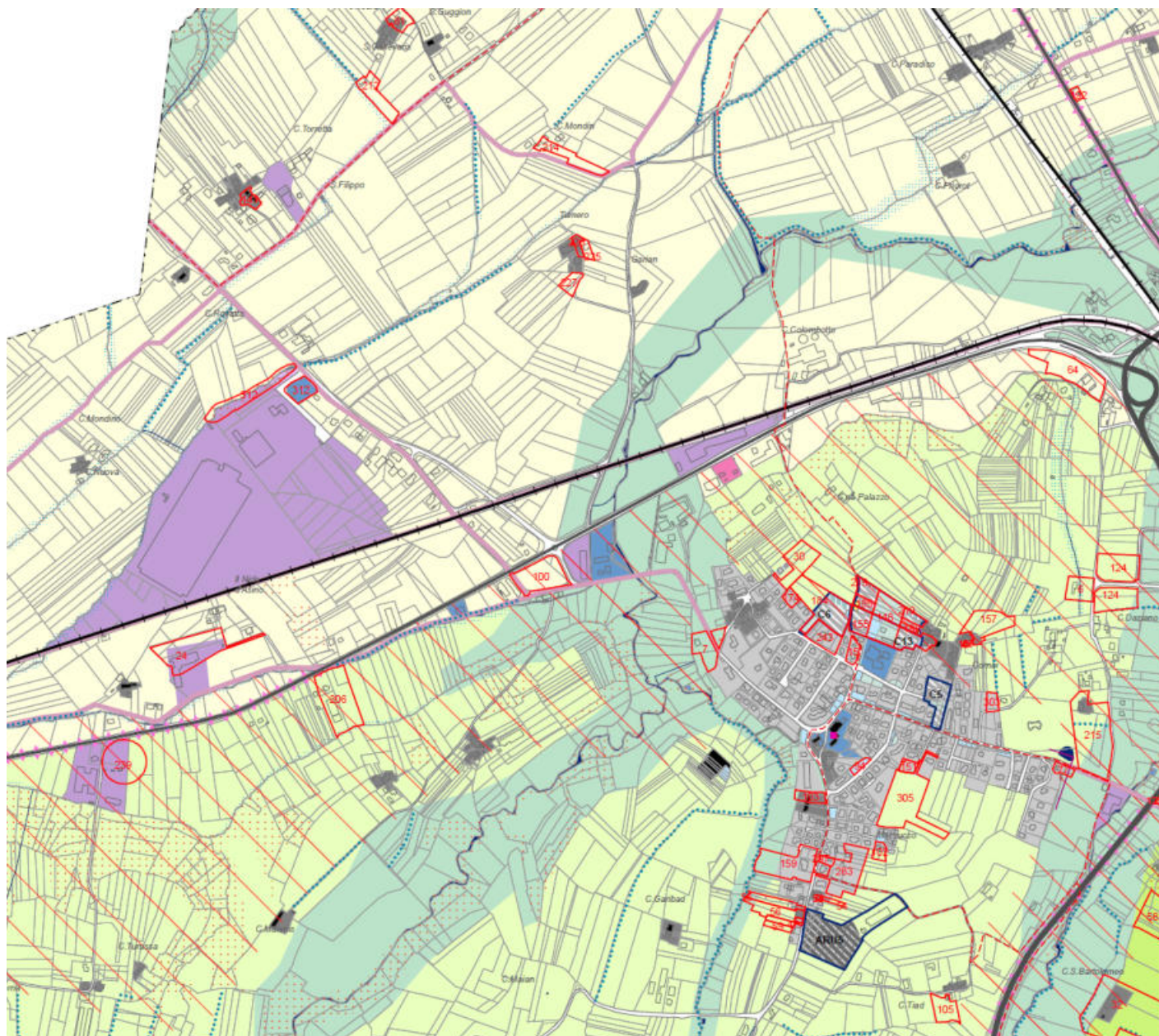
Il tema delle **modifiche normative**, (voce R che incide all'8,9%) per le quali si è cercato di perseguire la linea della massima accoglienza tutto dove l'osservazione era utile a rendere più chiaro e funzionale lo strumento, in questo caso con l'apporto molto costruttivo e collaborativo degli Ordini professionali e dei privati, e naturalmente con una partecipazione corale degli uffici.

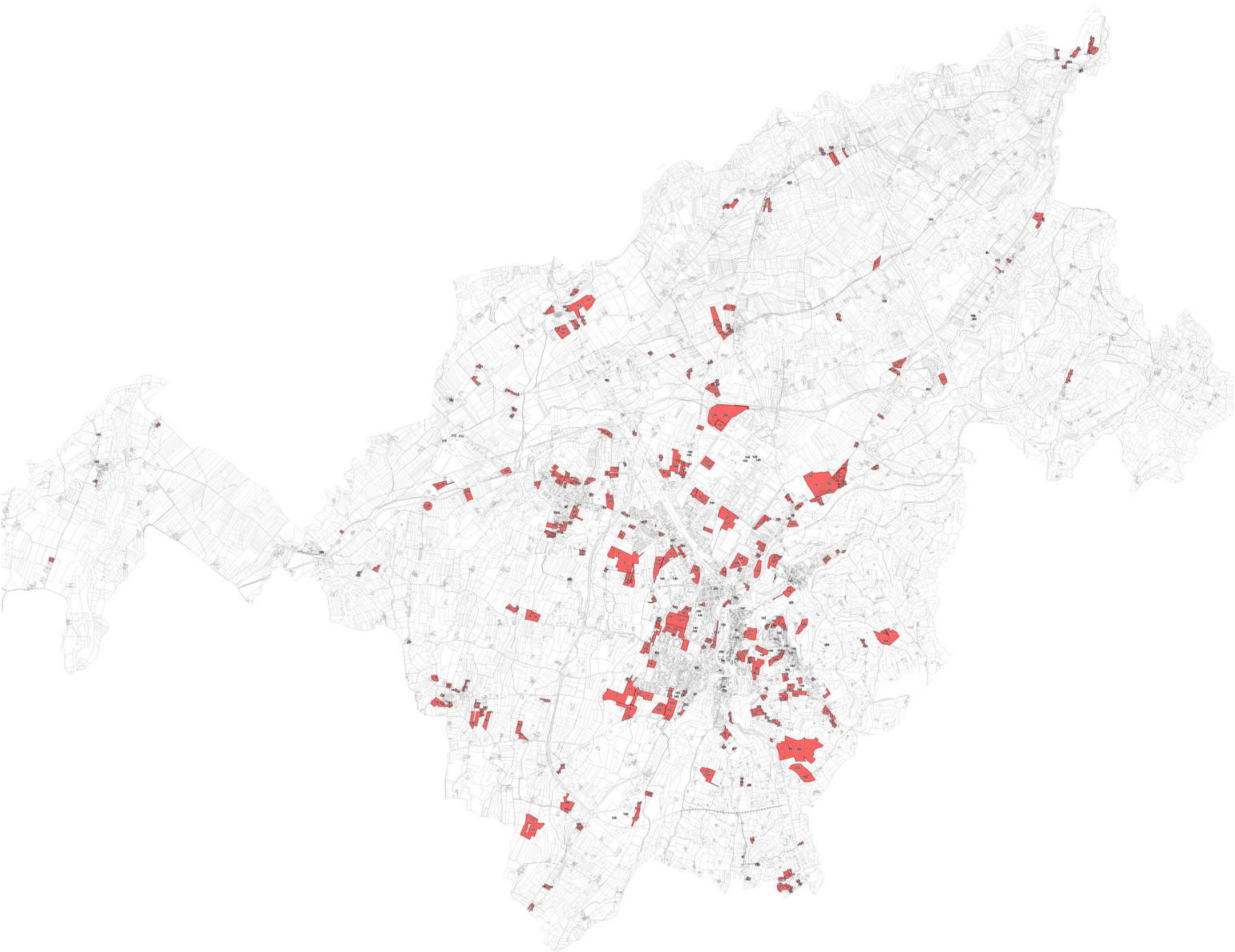
Si è quindi giunti ad un testo normativo con numerosi interventi che tuttavia non ne destrutturano la logica. Due esempi per tutti la collaborazione con le professionalità operanti sul territorio per la norma delle aree agricole e l'affinamento delle norme transitorie. Decisamente meno rilevanti seppure presenti sporadicamente le richieste per i centri storici (1,3%), per gli aspetti geologici (2,9%), le modifiche a servizi (1,9%) o a vincoli (5,7 %).

Si rimanda quindi all'elaborato delle controdeduzioni completo che accompagna la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo. Segue immagine della localizzazione delle osservazioni.

Le osservazioni vengono localizzate sulla tavola del Progetto Preliminare per rendere confrontabile la richiesta rispetto allo strumento adottato, al 10000 quindi sulle due tavole est/ovest di cui segue dettaglio.

Estratto Tavola di Localizzazione delle osservazioni (scala 1:10.000 est/ovest)





1. 10 Elaborati della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Gli elaborati del PP sono definiti all'art 14bis c.6) e dall'art 14 c.3bis) e 3 ter) della LR56/77, in funzione dell'articolazione delle due componenti come descritta al c.2) e 3) dello stesso art 14bis.

Rispetto all'articolato degli elaborati proposta nella tabella che segue occorre ancora precisare che i contenuti delle analisi ricomprese nella Relazione illustrativa e quelli ricompresi nell'attuale Documento Tecnico preliminare della VAS (che in seguito prenderà la forma più completa del Rapporto Ambientale) si intendono come *complementari* ovvero si demanda alla:

- Relazione illustrativa l'approfondimento dei temi legate alle dinamiche territoriali e Paesistiche (vedi cap 3-4),
- Rapporto Ambientale la disamina delle tematiche più strettamente ambientali (sistemi agro-naturalistici, situazione delle componenti ambientali quali suolo, aria, acque, problematiche connesse agli inquinamenti, assetto e problemi dei sistemi a rete).

A seguire l'elenco ragionato degli elaborati del *Progetto Preliminare* con riferimento alla LUR ed all'art 14 bis e con la specifica dei contenuti.

Si precisa in merito agli elaborati che sono state apportate le seguenti modifiche:

- 1) *le tavole P3b.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche (2 tavole ovest/est 1:10.000) sono state sostituite con le tavole alla scala 1:5.000 serie P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000 coprenti parimenti il territorio in scala di maggior dettaglio.*
In sede di Proposta tecnica di Progetto Definitivo per agevolare e rendere più chiara la leggibilità della sovrapposizione della Carta di sintesi sulla tavola di Piano, si è sdoppiata la tavola serie P5 1/11 in due elaborati che diventano la P51/11 e la P5g1/11 e che riportano entrambi l'articolazione delle aree di Piano permettendo con la P5g di agevolare l'immediatezza della comprensione anche per i cittadini. La tavola non modifica in alcun modo disposti ed articolazione normativa fornendone esclusivamente una migliore leggibilità e quindi certezza interpretativa.
- 2) *le tavole della serie:*
A5.a.1/2 - Beni paesaggistici (2 tavole ovest/est 1:10.000)
A5.b.1/2 - Componenti paesaggistiche del PRG (2 tavole ovest/est 1:10.000)
A5.c.1/2 - Percezione visiva (2 tavole ovest/est 1:10.000)
A5.d.1/2 - Confronto ipotesi Variante (2 tavole ovest/est 1:10.000)
Sono diventate come da richiesta regionale:
PPR.1 1/2 – Adeguamento PPR- Beni paesaggistici– 1:10.000
PPR.2.1/2 – Adeguamento PPR- Componenti paesaggistiche - 1:10.000
PPR.3.1/2– Adeguamento PPR- Percezione visiva - 1:10.000
PPR.4.1/2 – Adeguamento PPR- Raffronto - 1:10.000
- 3) *le tre tavole della serie:*
A5a1_1/2_Confronto_boschi (2 tavole est/ovest 1:10.000)
A5.b.1.1/2 - Confronto morfologie (2 tavole ovest/est 1:10.000)
A5.b.2.1/2 - Componenti paesaggistiche del PPR (2 tavole ovest/est 1:10.000)
erano tavole di supporto per il processo giustificativo dell'adeguamento e vengono eliminate avendo assolto al loro ruolo
- 4) *la tavola A6.1/2 - Consumo di suolo viene riportata all'interno della tavola P0 – previsioni sovraordinate – (1:15.000) come da richiesta regionale*
- 5) *vengono introdotte le seguenti tavole di analisi a partire dalla richieste operate in sede di 1 Conferenza:*
A5.- Elementi per la rete ecologica comunale – 1:15.000
A6 - Centri storici – stato conservativo e funzionalità- 1:1.000
A7.1/2 -Morfologie e tessuti insediativi (capoluogo/frazioni) - 1:5.000/1:20.000
A8 - Schedatura aree di impianto storico in territorio agricolo (elaborato testuale)
A9 - Reiterazione dei vincoli – 1:15.000

riferimento alle componente strutturale e operativa di cui art.14bis c. c.2,3,4	Riferimenti alla LUR art 14bis c.2,3,4	titolo elaborato di Piano, come da art 2 NTA Elenco elaborati
Componente strutturale- Quadro Strutturale	relazione illustrativa art 14 c.1) n.1):	Relazione illustrativa
	Comprensiva dell'adeguamento al PPR in base al Regolamento regionale per adeguamento al PPR	Allegato 1 Relazione adeguamento al PPR Appendice 1-Estratti dal PRG/1981 Appendice 2 -Esiti del tavolo tecnico propedeutico Appendice 3- Relazione forestale Con le relative tavole: PPR.1 1/2 – Adeguamento PPR- Beni paesaggistici– 1:10.000 PPR.2.1/2 – Adeguamento PPR- Componenti paesaggistiche - 1:10.000 PPR.3.1/2– Adeguamento PPR- Percezione visiva - 1:10.000 PPR.4.1/2 – Adeguamento PPR- Raffronto - 1:10.000
	Comprensiva delle risposte ai pareri ed alle osservazioni pervenute	Allegato 2: Relazione di risposta ai pareri della 1° conferenza di Copianificazione Allegato 3: Sintesi delle osservazioni alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare con tavola fuori testo 'Localizzazione delle osservazioni alla PTPP' – 1:15.000
	art 14 c.1) n.2): allegati tecnici ed in specifico: punto a)	A1.1/2 - Sintesi interpretative– 1:10.000 A2.1/2 - Copertura del suolo in atto, capacità d'uso e consumo suolo - 1:10.000 A3.1/2 - Stato di attuazione del PRG vigente – 1:10.000 A4.1/2 - Stato di attuazione dei servizi, delle reti e sistema delle proprietà pubbliche (ovest-est) – 1:10.000 A5.- Elementi per la rete ecologica comunale – 1:15.000 A6 - Centri storici – stato conservativo e funzionalità- 1:1.000 A7.1/2 -Morfologie e tessuti insediativi (capoluogo/frazioni) - 1:5.000/1:20.000 A8 - Schedatura aree di impianto storico in territorio agricolo A9 - Reiterazione dei vincoli – 1:15.000
	allegati tecnici art.15 c.2 : documentazione geologica, idraulica e sismica prevista dalle discipline in materia	- <i>elaborati geologici</i> : GA01 - Relazione geologica illustrativa GB01A/B/C - Carta del dissesto idrogeologico -1:10.000 -studio di Microzonazione sismica - Livello 1 degli ICMS: GA01S - Relazione geologico-tecnica per la microzonazione GB01SA/B - Carta delle indagini – 1:5.000 GB02SA/B/C - Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica – 1:10.000 GB03A/B/C/D/E/F/G/H/I/L - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica -1:5.000 GB02A/B/C- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:10.000
	art 14 c.1) n.2): punto c)	Scheda dei dati urbani
	art 14 c.1) n.2): punto cbis)	Verifica della compatibilità acustica
	art 14 c.1) n.3) :lett a)	P1 –pianificazione contermini (1:25.000)
	art 14 c.1) n.3) lett dter)	P4.1/2- Assetto dei vincoli (1:10.000)
Componente strutturale- quadro progettuale	art 14 c.1) n.3) :lett0a) rapporto tra le previsioni del piano e gli strumenti di pianificazione	P0 – previsioni sovraordinate – (1:25.000/10.000) elaborato contenente anche la verifica del consumo di suolo
	art 14 c.1) n.3) lett b)	P2a.1/2-- Componente strutturale - Quadro strutturale (1:10.000)
	lett b)	P2a.1/2 Componente strutturale - Quadro progettuale (1:10.000)
	documentazione necessaria a definire l'assetto generale delle ipotesi di sviluppo e di qualificazione del territorio oggetto di pianificazione e della dotazione complessiva di	Relazione illustrativa

riferimento alle componente strutturale e operativa di cui art.14bis c. c.2,3,4	Riferimenti alla LUR art 14bis c.2,3,4	titolo elaborato di Piano, come da art 2 NTA Elenco elaborati
	standard pubblici o di uso pubblico di cui agli articoli 21 e 22	
Componente operativa	Art 14 c.1 num2) lett b)	GA01T - Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
	Art 14 c.1 num3) lett c)	P3.1/2 Componente operativa Organizzazione del territorio (1:10.000) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio – 1:5.000 P5g.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000 P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane – 1:2.000
	Art 14 c.1 num3) lett d)	P7.1/7 - Componente operativa - Organizzazione della città storica -1:500
	Art 14 c.1 num3) lett dbis)	P8 – Centro abitato e pianificazione commerciale – 1:15.000
	Art 14 c.1) num4)	Norme di attuazione
	Art 14 c.1) num 4bis)	Elaborati del procedimento di VAS Rapporto ambientale ai sensi del Dlgs.152/06 e s.m.i. con allegata 'Valutazione del rischio industriale (DGR 17-377/2010)' Sintesi non tecnica Piano di monitoraggio Allegati cartografici fuori testo: V1 - Aree ed elementi di vulnerabilità territoriale – 1:10.000 V2 - Aree ed elementi di vulnerabilità ambientale – 1:10.000 V3 - Aree di compensazione – 1:15.000
		NON DOVUTO Allegato 1 – Valutazione di incidenza –
	art 14 c.2) : documenti per la pianificazione commerciale	P8 – Centro abitato e pianificazione commerciale – 1:15.000
	punto cter) elaborati previsti in materia di industrie a rischio di incidente rilevante	NON DOVUTO ELABORATO RIR- vedere allegato VAS per Valutazione del rischio industriale

2. VINCOLI E PIANIFICAZIONE CONTERMINE

2.1 Assetto dei vincoli

La modifica alla LUR, approvata dal Consiglio Regionale il 19.03.2013, ha introdotto tra gli elaborati di PRG (vedi la lettera d ter del punto 3 del comma 1 dell'art. 14): " *la completa rappresentazione dei vincoli che insistono sul territorio*". Si tratta di un elemento di apprezzabile importanza, la cui introduzione segna un punto di ordine in una prassi abbastanza disordinata che ha visto, nel tempo, la maggiore o minore completezza della coerenza tra il piano locale e il sistema dei vincoli e delle limitazioni di natura sovracomunale. E' importante perché i vincoli sovraordinati costituiscono preconditione al piano locale e non sono quindi materia di discussione o contrattazione (per lo meno a questo livello). La variante intende inserire *la completa rappresentazione dei vincoli in un elaborato proprio*, in quanto, i vincoli vivono, sono efficaci, anche indipendentemente dal piano e hanno origini che ne sono indipendenti, la tavola ha un significato giuridico e si modifica con il modificarsi di questi vincoli¹. Discorso che vale naturalmente anche per i rischi idrogeologici e sismici, che costituiscono elaborato a se stante condizionante.

In questo senso è altrettanto importante portare qualche precisazione in più, di maggiore chiarezza:

- la rappresentazione dei vincoli è un elaborato a se stante, in quanto, la loro efficacia dipende da apparati legislativi e strumenti diversi dal Piano locale.
- i vincoli contenuti in questo elaborato che, pur costituendo strumento normativo che collabora con il piano, sono da esso indipendenti, sono soltanto quelli di natura sovraordinata e, come tali, non debbono essere rappresentati sugli elaborati del progetto urbanistico.

Ciò significa in sostanza che la tavola dei vincoli sovraordinati si modifica con il modificarsi degli apparati legislativi che li hanno generati, e che, nel caso, il piano può semplicemente prenderne atto. Al contrario i condizionamenti posti dal piano, sono modificabili con una revisione del Piano secondo le procedure di Legge.

➡ Alla luce delle considerazioni espresse, il sistema dei vincoli sovraordinati attivi sul territorio comunale è stato istruito mediante la redazione della tavola progetto P4- Assetto dei vincoli (scala 1:10.000) ed attraverso la seguente disamina condotta mediante schedatura sintetica per singolo vincolo di cui all'elenco che segue. Si precisa che la Tavola P4 riassume l'assetto dei vincoli i quali vengono comunque riportati nelle diverse tavole di piano alle scale di dettaglio (P5 in scala 5000, P6 in scala 2000, P7 in scala 500). L'elenco comprende:

a, Beni culturali e paesistici di cui al Dlgs 42/2004:

- Beni culturali notificati di cui art 10;
- Beni di interesse storico-artistico-culturale di cui art 24 lettera a) L.R. 56/77;
- Beni di interesse documentario di cui art 24 lettera b) L.R. 56/77;
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui art 136 (ex L.1497/39);
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui art 136 (ai sensi del Dlgs 42/04 artt dal 138 al 141);
- Beni tutelati per legge, art 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico (lettera c), Aree protette (lettera f), Boschi (lettera g), Usi Civici (lettera h);

b, Siti di Importanza Comunitaria/Zone di Protezione di cui al DPR 357/1997 (attuazione della Direttiva 92/43/CEE "Habitat") - DM del 3.09.2002 - L.394/1991 - L.R.49/1987 - L.R.17/1990;

c, PAI - Fasce di tutela Idrogeologica di cui L.183/1989 - DPCM 2003;

d, Vincolo idrogeologico di cui Regio Decreto 3267/1923 - 1126/1926 - RDL 3267/1923;

e, fasce di rispetto:

- elettrodotti
- metanodotti
- cimiteriale
- depuratori
- sorgenti
- stradali/ferroviarie

¹Tra cui i "beni paesaggistici" e "aree tutelate per Legge" (art.136, 142 D. Lgs 42/2004)

a, Beni Culturali e Beni Paesaggistici di cui Dlgs 42/2004:

Beni culturali

Norma di riferimento Nazionale
DLgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
Comunale
Beni di interesse storico-artistico-culturale di cui art 24 lettera a) e di interesse documentario di cui art 24 lettera b) L.R. 56/77;
Norme di Attuazione PRG vigente art. 56

Viene inserito a seguire l'elenco dei beni vincolati ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio presenti sul territorio comunale.

L'elenco, verificato con i dati della Soprintendenza (alla data del maggio 2025) per i beni architettonici è raccordato alle individuazioni riportate nella tavola dei Vincoli cui si rapporta per codice numerico. Le situazioni del vincolo, che interessano complessivamente 116 beni, sono quindi le seguenti:

1. beni ricadenti negli elenchi della Soprintendenza e presenti nel PRG vigente che vengono riconfermati (numero 51 beni)
2. beni ricadenti negli elenchi della Soprintendenza e non presenti nel PRG vigente che vengono integrati nelle tavole della Variante serie P5/P6/P7 di Piano e nella tavola P4 dei vincoli (numero 13 beni)
3. beni 'ope legis' la cui situazione non è ancora stata oggetto di specifica verifica di interesse da parte della Soprintendenza che vengono segnalati e riportati nelle tavole della Variante serie P5/P6/P7 di Piano e nella tavola P4 dei Vincoli. Essi derivano da una ricognizione operata in sinergia con l'Ufficio Patrimonio del comune che ha fornito all'autunno del 2023 la situazione della datazione del patrimonio del demanio comunale al fine di poter fotografare la situazione all'anno citato dei vincoli 'ope legis' (numero 52 beni).

Il Piano individua inoltre i beni di valore storico-culturale e di valore documentario ai sensi della LR56/77 art.24 che vengono quindi riportati nella citata tavola dei Vincoli, il cui elenco segue quello dei beni vincolati.

Essi sono articolati nelle due categorie di legge previste ovvero i beni segnalati in quanto aventi valore storico-architettonico (art 24/a) e quelli segnalati in quanto aventi valore documentario(art 24/b). Si tratta nel complesso di 273 beni di cui 59 documentari e 222 di valore storico-architettonico.

Elenco dei beni soggetti a vincolo diretto Dlgs 42/2004 (presenti in PRG vigente riconfermati)

num tav P4	situazione del vincolo con denominazione dei beni	tipologia	loc.	tipo vincolo
1-beni In elenco soprintendenza- presenti in PRG vigente				
1	Palazzo Municipale con decorazione	casa o palazzo	CS	Not. Min. 07/10/1909
2	Palazzo già sede della Sottoprefettura	casa o palazzo	CS	D.M. 31/5/2005
3	Palazzo già dei Bressani	casa o palazzo	CS	D. M. 19/8/1970
4	Casa con portale del sec XVI	casa o palazzo	CS	Not. Min. 13/11/1944
5	Palazzo del Governatore	casa o palazzo	CS	D.S.R. 22/4/2003
6	Palazzo Borzini	casa o palazzo	CS	Not. Min. 23/9/1909
7	Chiesa La Missione	chiesa	CS	Not. Min. 07/10/1909
8	Immobile adiacente Palazzo di città	casa o palazzo	CS	Autorizz. Direzione Regionale del 22/9/2004
9	Casa Fauzone in cui nacque Giovanni Giolitti	casa o palazzo	CS	D.M. 31/3/1983 come modificato dal D.M. 14/8/1993
10	Casa con fregi e figure a finto oro e colori	casa o palazzo	CS	Not. Min. 13/11/1944
11	Casa con decorazioni e portale	casa o palazzo	CS	Not. Min. 19/9/1909
12	Torre del Belvedere già Campanile di S Francesco	fortificazione	CS	Not. Min. 07/10/1909
13	Palazzo Vescoville	casa o palazzo	CS	Not. Min. 31/8/1909
14	Chiesa Cattedrale di S Donato	chiesa	CS	Not. Min. 01/9/1909
15	Ospedale Gallo S Croce	edifici con funzione specifica	CS	D.D.R. 06/04/2006
16	Ex Ospedale S Croce	edifici con funzione specifica	CS	185/1902 art. 5 del 1909- D.L.VO 490/1999 del 2000- D.D.R. n. 7 del 19/01/2015
17	Caserma Durando	area	CS	D.M. 31/5/1974
18	Liceo scientifico e Chiesa di Nostra Donna	edifici con funzione specifica	CS	Nota R.R. n. 16252 del 09/01/1988 Not. Min. 07/10/1909
19	Chiesa Santa Chiara	chiesa	CS	DDR. 6/12/2010
22	Caserma Galliano	edifici militari	CS	D.M. 31/5/1974
24	Casa con meridiana	casa o palazzo	CS	Not. Min. 13/11/1944
25	Casa con portale del XVIII	casa o palazzo	CS	Not. Min. 13/11/1944
26	Casa con portale sotto i portici (sec. XVI)	casa o palazzo	CS	Not. Min. 13/11/1944
27	Casa con portone ed affresco del 1529	casa o palazzo	CS	Not. Min. 13/11/1944
28	Chiesa di Santo Stefano	chiesa	CS	Not. Min. 2/9/1909
29	Chiesa San Filippo	chiesa	CS	Not. Min. 02/9/1909
30	Chiesetta S. Francesco dell'Ospedale di Breo	chiesa	CS	Not. Min. 25/9/1909
31	Complesso Parrocchiale dei SS Pietro e Paolo	chiesa	CS	Not. Min. 02/9/1909 R.R. n. 18784 del 10/01/2001
34	Palazzo già dei Conti di S Quintino	casa o palazzo	CS	D. M. 16/2/1970
35	Villa Garelli con giardino, parco e rustici	area	fuori CS	D. M. 18/12/1993
36	Cappella presso Villa Garelli	cappella	fuori CS	D. M. 18/12/1993
37	Chiesa Parrocchiale di S Maria Assunta	chiesa	CS	R.R. n. 57571 del 22/12/1969
38	Chiesetta di Santa Croce	cappella	fuori CS	Not. Min. 01/9/1909
40	Cappella di S Bernolfo	cappella	fuori CS	Not. Min. 29/9/1909
41	Chiesetta di S Francesco	chiese	fuori CS	Not. Min. 29/9/1909
42	Chiesa Parrocchiale del Merlo	chiesa	fuori CS	Not. Min. 05/10/1909
43	Cappella di S Bartolomeo	cappella	fuori CS	Not. Min. 13/11/1944
45	Cappella della Madonna delle Vigne	cappella	fuori CS	Not. Min. 04/10/1909
47	Chiesa di Sant'Evasio	chiesa	CS	Not. Min. 02/01/1915
48	Chiesa Parrocchiale di San Domenico	chiesa	CS	Not. Min. 2/9/1909
50	Casa Medioevale	casa o palazzo	CS	Not. Min. 14/11/1942
51	Chiesa Parrocchiale (sec. X) - S Maria Assunta	chiesa	fuori CS	Not. Min. 27/9/1909
52	Chiesa del Monastero di S Biagio	chiesa	fuori CS	R.R. n. 1058 del 03/3/1979
53	Priorato S Biagio - Monastero (immobili)	chiesa	fuori CS	R.R. n. 8469 del 13/7/1985
54	Cappella di S Quintino con affreschi del sec XV	cappella	fuori CS	Not. Min. 27/9/1909
59	Chiesa della Misericordia	chiesa	CS	
63	Cappella di S Rocco delle Carceri	cappella	CS	
66	Collegio gesuiti - oggi Palazzo di Giustizia	edifici con funzione specifica	CS	
67	Villa Secchi via Santa Croce	villa	fuori CS	
87	Alloggio La Missione	casa o palazzo	CS	
88	Cappella delle Umiliate	cappella	CS	
119	Cappella del Carmine san Quintino	cappella	fuori CS	Not. Min. 28/9/1909

Elenco dei beni soggetti a vincolo diretto Dlgs 42/2004 (non presenti in PRG vigente)

	2- beni in elenco soprintendenza-non presenti in PRG vigente			
20	Liceo delle Scienze Sociali	edifici con funzione specifica	CS	DDR. 6/12/2010
21	Casa sinagoga e ghetto	casa o palazzo	CS	R.R. n. 2481 del 19/5/1971
23	Casa della Missione e cappella	casa o palazzo	fuori CS	D.D.R. 158 del 6/06/2011
32	Fabbricato Ex Mattatoio	edifici con funzione specifica	CS	D.D.R. 13/6/2008
33	Locali e pertinenze e Chiesa San Agostino	chiesa	CS	D.D.R. n. 575 del 20/12/2011
39	Fabbricati Fratelli Maristi - Villa Secchi parte	villa	fuori CS	D.D.R. 18/11/2009
44	Stazione e fabbricati accessori	edifici con funzione specifica	fuori CS	D.C.R. n. 217 del 24/10/2017
46	Cappella di S Nicolao con affresco del 1475	cappella	fuori CS	Not. Min. 14/11/1944
49	Fabbricato ad uso ricovero - Cottolengo	edifici con funzione specifica	CS	D.D.R. 27/10/2006
55	Pilone presso Breolungi con vari dipinti	pilone	fuori CS	Not. Min. 27/9/1909
57	Villa con affresco Madonna col Bambino	casa o palazzo	fuori CS	Not. Min. 13/11/1944
77	Edificio in via beccaria 26	casa o palazzo	CS	nota 8135 del 7/7/2015
95	Scuola dell'Infanzia statale dei Piani Breo	edifici con funzione specifica	CS	D.C.R. n. 351 del 19/10/2023

Elenco dei beni soggetti tutela 'ope legis' Dlgs 42/2004

	3 - ope legis(ad oggi con datazione >70 anni)			
56	Casa con dipinti (oratorio Borgato)	palazzi -edifici	CS	
58	Cappella Madonna della Neve	palazzi -edifici	CS	
60	Lavatoio pubblico	edifici con funzione specifica	CS	
61	Cappella di San Rocco	cappella	fuori CS	
62	Municipio	edifici con funzione specifica	CS	
64	Lapide commemorativa caduti	edifici con funzione specifica	CS	
65	Monumento ai caduti ed emiciclo	monumento	CS	
68	Cappella di San Bernardo delle Forche	cappella	fuori CS	
69	Cappella della Fucinetta	cappella	fuori CS	
70	Chiesa parrocchiale di S Biagio	chiesa	fuori CS	
71	Monastero cistercense di Santa Maria della Carita	chiesa	fuori CS	
72	Chiesa di Pascomonti Santo Nome di Maria	chiesa	fuori CS	
73	Chiesa parrocchiale di Rifreddo	chiesa	fuori CS	
74	Chiesa Santi Pietro e Paolo di Gratteria	chiesa	fuori CS	
75	Chiesa parrocchiale San Giovanni Battista di s gio	chiesa	fuori CS	
76	Cimitero Urbano comunale	area	fuori CS	
78	Convento e Chiesa Domenicane	palazzi -edifici	CS	
79	Funicolare Breo Piazza-Scalinata ponte	edifici con funzione specifica	CS	
80	Ex Scuola Elementare di Pascomonti	edifici con funzione specifica	fuori CS	
81	Immobile Porta Di Carassone	edifici con funzione specifica	fuori CS	
82	Alloggio Belvedere - Stazione Meteo	edifici con funzione specifica	CS	
83	Palestra Metavia	edifici con funzione specifica	CS	
84	Locali Ex Centro Anziani di Piazza	casa o palazzo	CS	
85	Teatro Sociale	edifici con funzione specifica	CS	
86	Ex Caserma Reale dei Carabinieri	edifici con funzione specifica	CS	
89	Serbatoio Acquedotto Della Cittadella	edifici con funzione specifica	CS	
90	Scuola Elementare di Carassone	edifici con funzione specifica	CS	
91	Ex Colonia Elioterapica (ruderi)	edifici con funzione specifica	fuori CS	
92	Alloggi ERP via San Pio V	casa o palazzo	CS	
93	Collegio delle Orfane Via Vico 34	casa o palazzo	CS	
94	Scuola materna Borgato	edifici con funzione specifica	CS	

	3 - ope legis(ad oggi con datazione >70 anni)			
96	Cimitero di San Quintino	cimitero	fuori CS	
97	Palazzo Ex Telecom - sede polizia e protez civile	edifici con funzione specifica	CS	
98	Politecnico - Ex Scuole Battaglia - Architettura	edifici con funzione specifica	CS	
99	ITIS Cigna	edifici con funzione specifica	CS	
100	Circolo Studentesco - Ex Alloggio Custode I.T.I.S.	edifici con funzione specifica	CS	
101	Liceo vasco parte	scuola	CS	
102	Istituto Professionale Garelli	edifici con funzione specifica	CS	
103	Politecnico - Ex Ferrini Padri Filippini	edifici con funzione specifica	CS	
104	Politecnico - Ex Scuole Battaglia - Architettura	edifici con funzione specifica	CS	
105	Scuola Elementare Trigari, Teatro Baretto	edifici con funzione specifica	CS	
106	Tettoie Mercato piazza Ellero	edifici con funzione specifica	CS	
107	Viale della Rimembranza	area	CS	
108	Alloggi ERP Piazza S Giovanni in Lupazzano	casa o palazzo	CS	
109	Campo Sportivo Gasco	edifici con funzione specifica	fuori CS	
110	Centro Anziani Carassone	edifici con funzione specifica	CS	
111	Centro Anziani La Torretta	edifici con funzione specifica	fuori CS	
112	Cimitero Del Merlo	cimitero	fuori CS	
113	Cimitero di Breolungi	cimitero	fuori CS	
114	Cimitero di Gratteria	cimitero	fuori CS	
115	Cimitero di Pascomonti	cimitero	fuori CS	
116	Cimitero di Rifreddo	cimitero	fuori CS	
117	Cimitero di S Anna	cimitero	fuori CS	
118	Cimitero di San Biagio	cimitero	fuori CS	

elenco dei beni soggetti tutela ai sensi dell'art.24 LR56/77

num tav P4	Denominazione dei beni	tipologia	Loc.	tipo vincolo
1	CASA (EX DOMENICANE?)-VIA CARASSONE 22-24	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
2	CONVENTO DELLE TERESIANE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
2	CHIESA DELLE TERESIANE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
3	PALAZZO FAUZONE DI MONTALDO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
4	PORTA DI VICO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
5	CASA VIA VICO N.31	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
6	CASA VIA VICO N.21	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
7	CASA CON PORTICO VIA GIOLITTI/VIA S. PIO V	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
8	COLLEGIO VESCOVILE VIA VASCO 17	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
9	MANICA SEMINARIO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
10	CASA VIA SAN PIO V N.4	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
11	CASA MELLONE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
12	MANICA VESCOVADO-INGRESSO BELVEDERE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
13	SCALINATA PONTE FUNICOLARE	edifici con funzione specifica	CS	valore storico artistico art 24-a
14	EMEROTECA CENTRO STUDI MONREGALESI	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
15	CASA-VIA CARASSONE N.7	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
16	STAZIONE METEOROLOGICA E CASA ADICENTE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
17	CASA-VIA CARASSONE N.21-19	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
18	CASA-VIA CARASSONE N.6	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
19	CASA VIA DELLE SCUOLE N.4	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
20	CASA-VIA DELLE SCUOLE (FRONTE SANTA CHIARA)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
21	ALI DEL MERCATO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a

num tav P4	Denominazione dei beni	tipologia	Loc.	tipo vincolo
22	CASA-VIA DELLE SCUOLE N.10-12	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
23	CASA DECORATA VIA DELLE SCUOLE N.17-15	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
24	CASA VIA DELLE SCUOLE N.7-9-11	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
25	CASA VIA DELLE SCUOLE N.3-5	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
26	CASA VIA GIOLITTI N.7	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
27	CENTRO ANZIANI CARASSONE	edifici con funzione specifica	CS	valore storico artistico art 24-a
28	PALAZZO VIA VICO N.5	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
29	CASA -VIA VICO N.2 C-D/VIA GIOLITTI N.3-5	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
30	CASA DEL SECOLO XIV PALAZZO BORZINI	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
31	PALAZZO PORTICATO-VIA SANT'AGOSTINO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
32	CASE ISOLATO ADIACENTE CHIESA DI SANT'AGOSTINO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
33	PALAZZO (EX SEDE COMUNALE)-VIA SANT'AGOSTINO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
34	CASA -VIA SANT'AGOSTINO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
35	CASA PORTICATA VICOLO DEL MORO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
36	CASA VIA BECCARIA (N.31 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
37	PALAZZO MARCHESE DI ROCCAFORTE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
38	CASA VIA MERIDIANA (N.55 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
39	CASA DELLE MERIDIANE-P.SAN PIETRO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
40	PALAZZO VIALE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
41	CASA VIA COTTOLONGO-VIA TRONA (N.194PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
42	EX CONVENTO FILIPPINI	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
43	CASA P.TTA S. FILIPPO (N.195 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
44	PALAZZO PORTICATO VIA CORDERO/VIA PIANDELLAVALLE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
45	CASA PORTICATA -VIA PIANDELLAVALLE N.103)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
46	PALAZZO PORTICATO VIA PRATO (N.90 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
47	CASA P.ZZA S.M.MAGGIORE/VIA RIVIERA (N.351 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
48	PALAZZO LEVI	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
49	CASA VIA FUNICOLARE (N.321 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
50	CASA - P.ZZA S.M.MAGGIORE/VIA CORDERO (N.100 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
51	FONTANA DEL DELFINO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
52	CASA CON DIPINTI (ORATORIO BORGATO)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
53	CAPPELLA DI SAN ROCCO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
54	CHIESA DEL RICOVERO	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
55	PALAZZO PORTICATO -PIAZZA SANTA MARIA MAGGIORE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
56	PALAZZO PORTICATO VIA PIANDELLAVALLE (N.108 -109	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
57	CASA PIAZZETTA COMINO (N.111 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
58	CASA VIA BELLINO (N.288 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
59	PALAZZO BUZZI	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
60	CAPPELLA MADONNA DELLA NEVE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
61	SCUOLA ELEMENTARE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
62	CASA VIA S. PIO V N.3-5	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
63	CASA -VIA BOTTA (FRONTE VIA DEL POZZO)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
64	PALAZZO VIA CADUTI SUL LAVORO/VIA GRAMMATICA	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
65	CASA PORTICATA -VIA NUOVA/PIAZZA CONCORDIA	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
66	CONVENTO E CHIESA DOMENICANE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
67	CASA-INTERNA (ADIACENTE CONVENTO DOMENICANE)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
68	CASA -VIA BOTTA (FRONTE CONVENTO)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
69	CASA-PIAZZA CONCORDIA/VIA FREDDA	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
70	CONVENTO E CHIESA DOMENICANE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
71	VILLA BOTTA	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
72	VILLA MANFREDI	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a

num tav P4	Denominazione dei beni	tipologia	Loc.	tipo vincolo
73	VILLA CON TORRETTA	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
74	VILLA STILE MORESCO	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
75	CHIESETTA DI V. TORINO	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
76	CASCINA 2 PASCOMONTI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
78	EDIFICIO ADIACENTE CHIESA SANT'ANNA	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
79	CHIESA DI SANT'ANNA	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
80	EX SCUOLA	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
81	VILLA CON AFFRESCO IN FACCIA- BREOLUNGI	ville	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
82	PILONE VOTIVO -RIFREDDO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
83	CAPPELLA DI SAN LORENZO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
84	VILLA MUSSO (EX CASCINA CARRARA)	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
85	CAPPELLA DI SAN ROCCO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
86	VILLA SCIOLLA 1	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
87	VILLA SCIOLLA 2	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
88	PALAZZO CORDEO DI MONTEZEMOLO	casa o palazzo	CS	valore storico artistico art 24-a
89	PALAZZOTTO COLLINA DI SAN LORENZO	villa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
90	CASCINA VALL'ELLERO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
91	CASCINA VALL'ELLERO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
92	CASCINA VALL'ELLERO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
93	CAPPELLA PASCOMONTI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
94	VILLA MOLINO VECCHIO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
95	CASCINA TONELLI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
97	PRIMA CAPPELLA -STRADA DELLE CAPPELLE	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
98	CAPPELLA BREOLUNGI	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
99	C .GALLO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
100	C. BASINI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
101	C. BECCARIA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
102	C. BRINGIN	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
103	C. CAPONE	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
104	C. CERREA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
105	C. CIOCCA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
106	C. COLOMBO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
107	CASA VIA VASCO N.10	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
108	C. FRANCIA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
109	C. GANDOLFI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
110	C. NA BEILA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
111	C. NA TONELLI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
112	C. VARIN	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
113	C. VIOTTA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
114	C. ZANONI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
115	C/LLA MADONNA DELLA NEVE	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
116	C/NA BARACCHINO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
117	C/NA BIASINI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
118	C/NA CAPELLA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
119	C/NA CAPITANO CAPPELLA S. ROCCO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
120	C/NA CHIAPELLA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
121	C/NA CONTATORE	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
122	C/NA CONTE	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
123	C/NA DO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
123	C/NA DO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
124	C/NA GAZZANO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
125	C/NA LA LIPRANDA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
126	C/NA MADDALENA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
127	C/NA MAJANIS E STALLA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
128	EX SCUOLE (EX OSPEDALE S.FRANCESCO) VIA COTTOLENGO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
129	C/NA TESTA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
130	C/NA VIOTTO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
131	C/SE LEVI	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a

num tav P4	Denominazione dei beni	tipologia	Loc.	tipo vincolo
132	CASA VIA BECCARIA 2-3	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
133	CAPP. DEL S. CUORE	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
134	CAPPELLA DEL CARMINE SAN QUINTINO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
135	CAPPELLA DI MEZZAVIA	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
136	CASCINA E CAPPELLA CONTATORE	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
137	CAPPELLA DEI GOVONI	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
138	CAPPELLA DEL CRISTO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
139	CAPPELLA MADONNA DELLA NEVE	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
140	CAPPELLA MONTERCENOLO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
141	CAPPELLA REG. BERTINI	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
142	CAPPELLA S. GIOVANNI QUASSINI	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
143	CAPPELLA S. PO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
144	CAPPELLA SAN ROCCO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
145	CAPPELLA SAN ROCCO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
146	CASCINA BIGOTTO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
147	CASCINA BOTTO	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
148	CASCINA CAIRONZ	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
149	CASCINA CINI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
150	CASCINA CURATO VILLA GABRIELLA	villa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
151	CASCINA FRATI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
152	CASCINA GARIBAD	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
153	CASCINA SAN BASILIO CAPPELLA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
154	CASCINA TOSCA	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
155	CASCINE GROTTI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
156	PALAZZO PORTICATO VIA PRATO (N.92 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
157	CASA PORTICATA VIA SAN LORENZO (N.158 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
158	PALAZZO PORTICATO VIA PRATO (N.91 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
159	FRAZIONE MANSUINI	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
160	FRAZIONE MANSUINI CAPPELLA	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
161	I. CORNAI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
162	I. QUASSINI	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
163	IL BRICCHETTO	villa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
164	PALAZZO SAN QUINTINO 2	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
164	PALAZZO SAN QUINTINO 1	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
165	PALAZZOTTO	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
166	CASA GIUGGIA	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
167	CASA PORTICATA PIAZZA S.M. MAGGIORE (N. 88 -87 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
168	CASA VIA PRATO (N.355 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
169	CASA CON AREA VERDE-VIA CARASSONE 18	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
171	RICHARD GINORI	opifici arch ind	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
172	RICHARD GINORI	opifici arch ind	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
173	TORRE MERLATA	fortificazione	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
174	VILLA SCIOLLA 3	villa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
175	VA. SIBILLA MASSIERA	villa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
176	VILLA BOSIO	villa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
178	CASA-VIA CARASSONE N.14-10-12	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
194	ITIS CIGNA	edifici con funzione specifica	CS	valore storico artistico art 24-a
220	PALAZZO PORTICATO VIA PIANDELLAVALLE (N.109 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
225	MUNICIPIO	edifici con funzione specifica	CS	valore storico artistico art 24-a
227	PALAZZO - CASA - CASA BELLETRUTTI	casa o palazzo	CS	valore storico artistico art 24-a
228	C/NA SENT	cascine	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
229	EDICOLA VIA COTTOLENGO (A MONTE DI FR. VIA TRONA)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
230	POLITECNICO - EX SCUOLE BATTAGLIA - ARCHITETTURA	edifici con funzione specifica	CS	valore storico artistico art 24-a
231	EX CONVENTO FILIPPINI (EX CINEMA FERRINI) V. COTTO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
232	CASA PORTICATA VIA SAN LORENZO (N.370)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a

num tav P4	Denominazione dei beni	tipologia	Loc.	tipo vincolo
	PC)			
233	CASA VIA PRATO (N.94 -93 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
235	CHIESA DI SAN ROCCO	chiesa	CS	valore storico artistico art 24-a
236	CAP. DEI CURETTI	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
237	LA BUVA (EX SOCIETÀ OPERAIA)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
238	PALAZZO PORTICATO VIA PIANDELLAVALLE/VIA BELLINO (	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
240	PALAZZO FAUZONE-PALAZZO CORDERO DI MONTEZEMOLO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
241	EX MONASTERO DI S. CHIARA (EX SC.MEDIE)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
242	CHIESA PARR DI GRATTERIA	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
243	PALAZZO CORSO STATUTO/VIA S. LORENZO (N.160 PC)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
245	PORTA DI CARASSONE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
245	PORTA DI CARASSONE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
247	CHIESETTA DI SAN FRANCESCO	chiesa	CS	valore storico artistico art 24-a
248	CAPPELLA RIFREDDO	cappella	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
249	CHIESA PARROCC. DI RIFREDDO	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
250	CHIESA DI SANT'AGOSTINO E PERTINENZE	chiesa	CS	valore storico artistico art 24-a
251	COLLEGIO DELLE ORFANE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
252	CASA -VIA VICO N.67	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
253	CHIESA PARR SAN GIOVANNO GOVONE	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
254	CHIESA PARR PASCOMONTI	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
255	CHIESA PARR SAN BIAGIO	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
256	CHIESA PARR DI POGLIOLA	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
257	ALI DEL MERCATO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
258	CASA VIA DELLE SCUOLE (CONVITTO EX FRANCESI)	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
259	PALAZZO VIA S. PIO V NN.7-15	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
260	CAPPELLA DI SAN BERNOLFO	chiesa	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
261	LOGGIATO VIA G. DI CRISTINA	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
262	TEATRO SOCIALE	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
263	PALAZZO CON TORRINO VICOLO PIZZO N.47	palazzo	CS	valore storico artistico art 24-a
265	CASA JACOD	casa o palazzo	CS	valore storico artistico art 24-a
266	PALAZZO CAPRIS DI CIGLIE	casa o palazzo	CS	valore storico artistico art 24-a
267	PALAZZO GAZZERO	casa o palazzo	CS	valore storico artistico art 24-a
268	PALAZZO STILE LIBERTY	palazzi -edifici	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
271	STAZIONE BREO	palazzi -edifici	CS	valore storico artistico art 24-a
274	CAPPELLA PRESSO VILLA GARELLI	edifici con funzione specifica	fuori CS	valore storico artistico art 24-a
276	EDIFICIO RURALE RUDERIZZATO		fuori CS	valore storico artistico art 24-a
77	CASCINA 1 PASCOMONTI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
170	EDIFICIO VIA VICO 34-36-EX CONVITTO DELLE ORFANE	palazzi -edifici	CS	valore documentario art 24 b
177	CASCINA BREOLUNGI (PRESSO C. TEALDI)	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
179	CASA STRADA DELL'ALBENGO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
180	CASCINA SIANDRA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
181	MONASTERO POGLIOLA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
182	CASCINA BARBERIS	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
183	EDIFICIO CON AFFRESCHI PIAZZA V.SANTA CROCE	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
184	CASCINA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
185	VILLA CON FACCIATA CONVESSA	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
186	TIRO A SEGNO	edifici a dest s	fuori CS	valore documentario art 24 b
187	MONASTERO POGLIOLA	monasteri	fuori CS	valore documentario art 24 b
188	CASA ION SAN BIAGIO	villa	fuori CS	valore documentario art 24 b
189	CASCINA COLOMBINO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
190	CASCINA OSPEDALE	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
191	CASCINA OSPEDALE	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
192	CASCINA OSPEDALE	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
193	CASCINA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
195	MONASTERO POGLIOLA	monasteri	fuori CS	valore documentario art 24 b

num tav P4	Denominazione dei beni	tipologia	Loc.	tipo vincolo
196	I ROSSI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
197	CASCINA STEFANINI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
198	CASCINA RUBELLA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
199	C. BERBERIS	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
200	C. BERTOLOTTI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
201	C. COSTA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
202	C. DOGLIOTTI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
203	C. LAZZARI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
204	C. MARCHISIO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
205	C. SACCONI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
206	C. STERPONE	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
207	C/NA ALBENGO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
208	C/NA BARETTI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
209	C/NA BERNOLFO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
210	C/NA BRUNETTO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
211	C/NA DOGLIO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
212	C/NA MAGLIANO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
213	C/NA MINETTI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
214	C/NA RIGATA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
215	C/NA TORRETTA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
216	C/NE CAPELLINI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
217	CA. LACOT	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
218	CASA TURBIGLIO	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
219	CASA SAN BIAGIO	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
221	C. ROSSO O PLAZZO	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
222	C. S. MARIA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
223	CA BARAVALLE	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
224	C. CARRONE	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
226	CAPP. CASCINA LOVETTI	cappella	fuori CS	valore documentario art 24 b
234	EX SCUOLA ELEMENTARE DI SAN BIAGIO	ex scuola	fuori CS	valore documentario art 24 b
239	CASCINA BORGARELLA E ANNESSI	esistenti		valore documentario art 24 b
244	RICHARD GINORI	opifici arch ind	fuori CS	valore documentario art 24 b
246	EDIFICIO		fuori CS	valore documentario art 24 b
264	RICHARD GINORI	opifici arch ind	fuori CS	valore documentario art 24 b
269	CASCINA	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b
270	VILLA ELENA	palazzi -edifici	fuori CS	valore documentario art 24 b
272	RICHARD GINORI	opifici arch ind	fuori CS	valore documentario art 24 b
273	MUSSO	opifici arch ind	fuori CS	valore documentario art 24 b
275	CASCINA BERTINI	cascine	fuori CS	valore documentario art 24 b

Beni paesistici: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Norma di Nazionale
riferimento DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (Parte Terza, Titolo I, art.136)
Comunale
Norme di Attuazione PRG vigente art.57

L'unica area interessata da tale tutela (ex L.1497/39) è costituita dalla Piazza d'Armi, ai piedi della Caserma Galliano (Decreto Ministeriale in data 23/10/1956, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°283 dell'8/11/1956).

Fonte dei dati: PRG vigente- corrispondente al dato PPR/catalogo parte prima.

Beni paesistici: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Norma di Nazionale
riferimento DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (Parte Terza, Titolo I, art.136, comma1, lett c) e d))
Comunale

L'area interessata da tale tutela (istituita ai sensi degli artt dal 138 al 141 del D lgs 42/2004) è costituita dalla fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) (D.G.R. n. 1-62 del 12/07/2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°185 dell'08/08/2019).

Fonte dei dati: PPR/catalogo parte prima.

Beni paesistici: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico

Norma di riferimento	di Nazionale DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (Parte Terza, Titolo I, art.142, comma 1, lett.c) per la "Tutela delle acque pubbliche" Comunale Norme di Attuazione PRG art.63.
----------------------	---

Sono considerate "Acque pubbliche" e soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della ex L.431/85 (fascia di rispetto ambientale di 150 metri):

1) Affluenti di sinistra del Tanaro

- Rio del Frocco (per 2,5 km a monte della confluenza in Tanaro, cioè tutto il tratto lungo il confine Mondovì-Briaglia)
- T. Ellero (tutto il tratto in Comune di Mondovì)
- T. Pesio (tutto il tratto in Comune di Mondovì)

2) Affluenti di destra dell'Ellero

- Rio D'Otteria inf. (tutto il tratto in Comune di Mondovì - confine di Mondovì-Briaglia e Mondovì Vicoforte)
- T. Ermena (tutto il tratto in Comune di Mondovì)

3) Affluenti di destra del Pesio

- T. Branzola (tutto il tratto in Comune di Mondovì)
- T. Rifreddo (affluente di sinistra del Branzola) tutto il corso a partire dalla sorgente in zona Casc. Stefanini
- T. Pogliola (tutto il tratto in Comune di Mondovì - confine Mondovì – Rocca de' Baldi)
- C. Senestrera (affluente di destra del Branzola) tratto dallo sbocco al ponte della strada C.Perlasco-C.Conte (1km a SE di fraz. Merlo)

4) Affluenti di sinistra del Pesio

- T. Brobbio tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine con Morozzo)

Gli interventi all'interno di tali aree sono pertanto soggetti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art.146 del DLgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica).

Le disposizioni relative alla presente tutela, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985, ricadevano nelle aree indicate al comma 2 lettere a) e b) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e che vengono puntualmente evidenziate.

Fonte dei dati: PRG vigente con rettifiche legate all'individuazione delle aree indicate al comma 2 lett. a) e b) art 142-DLgs42/04- corrisponde al dato PPR in termini qualitativi, con la sola eccezione del C. Senestrera che si presenta vincolato dal PRG in tutto il territorio comunale.

Beni paesistici: Aree protette

Norma di riferimento	di Nazionale DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (Parte Terza, Titolo I, art.142, comma 1, lett.f) Regionale L.R. 19 del 29/06/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" (che abroga la LR.49/1987 "Istituzione della Riserva Naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo" e la LR.17/1990 "Norme per l'utilizzo e la fruizione della Riserva Naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo") Comunale Norme di Attuazione PRG-vigente art.63.
----------------------	---

La Riserva naturale Crava Morozzo è la prima area protetta nella storia della Lipu (con la dizione Oasi di Crava Morozzo). E' stata istituita nel 1979 grazie ad una delibera e ad accordi tra i Comuni di Morozzo, Mondovì e Rocca de' Baldi e la Provincia di Cuneo. Successivamente individuata come Riserva naturale speciale dalla Regione Piemonte e inserita all'interno del Parco regionale delle Alpi Marittime.

Fonte dei dati banche dati regionali - planimetria della Riserva di cui all'allegato A della LR.19/2009-corrisponde al dato PPR.

Beni paesistici: Boschi

Norma di riferimento	di Nazionale DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (Parte Terza, Titolo I, art.142, comma 1, lett. g) Comunale Norme di Attuazione PRG vigente art.58
----------------------	---

Gli interventi all'interno di tali aree sono pertanto soggetti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art.146 del DLgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica).

Le disposizioni relative alla presente tutela, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985, ricadevano nella aree indicate al comma 2 lettere a) e b) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Fonte dei dati: Livello informativo assunto dalla Carta forestale regionale per l'area della Provincia di Cuneo del 2016, sulla quale sono state apportati delle modifiche da parte del tecnico forestale abilitato (vedere relazione allegata alla presente documentazione) al fine di adeguare la tavola alla scala del Piano e alla situazione in essere. La delimitazione definitiva è in corso di verifica in accordo con la Regione in fase di adeguamento in coerenza con le disposizioni della LR4/2009.

La banca dati regionale sugli incendi boschivi mette in evidenza nel periodo 2005-2015, un unico incendio (12.08.2011) in località Pascomonti che ha interessato una superficie totale di 1,03 ha di cui 0,07 ha boscata, privo di riferimenti catastali, rappresentato in base alla documentazione resa disponibile dalla banca dati regionale in tavola P4.

Beni paesistici: Usi Civici

Norma di riferimento	di Nazionale DLgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Parte Terza, Titolo I, art.142, comma 1, lett. h)"
----------------------	--

L'elenco degli Usi Civici deriva dal Decreto del "Regio commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte e la Liguria con sede in Torino" del 16 gennaio 1941.

Fonte dei dati: dati forniti dal comune ed trasposti per la Variante. Nella tavola dei vincoli detti beni sono riconoscibili in base alla tipologia di cui al Decreto commissariale succitato.

Si rimanda all'allegato 'Relazione di adeguamento al PPR' per la disamina completa delle aree ad uso civico.

b, Siti di Importanza Comunitaria / Zone speciali di conservazione

Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale di cui al DPR 357/1997 (attuazione della Direttiva 92/43/CEE "Habitat") - DM del 3.09.2002 - L.394/1991 - L.R.49/1987 - L.R.17/1990; D.G.R. n. 24-4043 del 10.10.2016

Norma di riferimento	di Nazionale Siti di Importanza Comunitaria / Zone speciali di conservazione Siti di Importanza Comunitaria/Zone speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale Norma di riferimento Nazionale DPR 357/1997 (Reg. recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) DM del 3.09.2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000) L.394/1991 (Legge quadro sulle aree protette) Regionale L.R.49/1987 (Istituzione della Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo) L.R.17/1990 (Norme per l'utilizzo e la fruizione della Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo) DLgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (Parte Terza, Titolo I, art.142, comma 1, lett. f) (pag. 39)
----------------------	---

La Riserva di Crava Morozzo è ricompresa tra la ZSC e ZPS della Rete Natura 2000 con il codice IT1160003.

La delimitazione della ZSC/ZPS coincide con quella della Riserva.
Fonte dei dati banche dati regionali. La delimitazione del ZSC/ZPS coincide con quella della Riserva per l'area comunale. Corrisponde al dato PPR.

c, PAI - Fasce di tutela Idrogeologica

PAI - Fasce di tutela Idrogeologica

Norma di	Nazionale
riferimento	L.183/1989 Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo DPCM 25.02.2003 (Approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po).

Il territorio comunale è interessato, per una piccola porzione di area sul confine nord-est, dalle fasce di tutela A e B (artt 29 e 30 delle Nda del PAI) del Fiume Tanaro.

Fonte dei dati: Derivato dalle banche dati regionali ARPA.

d, Vincolo idrogeologico di cui Regio Decreto 3267/1923 - 1126/1926 -RDL 3267/1923

Vincolo idrogeologico

Norma di riferimento	Nazionale Regio Decreto 3267/1923 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani); Regio Decreto 1126/1926 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani); Comunale Norme di Attuazione PRG vigente art.64
----------------------	--

Fonte dei dati: Derivato dal PRG vigente.

e, fasce di rispetto

Fasce di rispetto stradale

Norma di riferimento	Nazionale D.Intemineriale 1.4.1968 n° 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967) D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) DPR. 495 del 16.12.1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 147 del 26.04.1993 Regolamento recante modificazioni agli artt.26 e 28 del DPR. 495/1992. D.L. 360 del 10.09.1993 Disposizioni correttive e integrative del Codice della Strada di cui al D.L. 285/1992. Regionale L.R. 56/77 e smi (art.27) Comunale Definizione dei Centri Abitati ai sensi del CdS Norme di Attuazione PRG vigente artt.60, 61 e 62
----------------------	--

L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione edilizia esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

Fonte dei dati : PRG vigente.

Fasce di rispetto ferroviario

Norma di riferimento	Nazionale DPR.753/1980 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60 Regionale L.R. 56/77 e smi (art.27) Comunale Norme di Attuazione PRG vigente artt.60 e 62
----------------------	--

L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

Fonte dei dati : PRG vigente con verifica della fascia dei 30mt dalla rotaia più esterna rilevabile dalle Ortofoto Agea 2015.

Fasce di rispetto dei depuratori

Norma di riferimento	Nazionale Deliberazione 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque
----------------------	---

dall'inquinamento (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
Regionale
L.R. 56/77 e smi (art.27)
Comunale
Norme di Attuazione PRG vigente artt.60

Fonte dei dati : PRG vigente.

Fasce di rispetto cimiteriale

Norma di riferimento Nazionale
Regio Decreto 1265/1934 (Testo unico leggi sanitarie), in particolare art.338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
DPR 285/1990 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
Regionale
L.R. 56/77 e smi (Art.27)
Comunale
Norme di Attuazione PRG vigente artt.60

Fonte dei dati : PRG vigente.

Le fasce del PRG vigente sono state riverificate, sulla base anche degli ampliamenti dei cimiteri e portate tutte a 200 mt dall'attuale cinta muraria. Indipendentemente da eventuali precedenti deroghe. Per il cimitero degli animali d'affezione la fascia è definita nella misura di 50 mt. da DGR regionale.

Fasce di rispetto degli elettrodotti

Norma di riferimento Nazionale
L.36/2001 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici);
DM. 29/05/2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

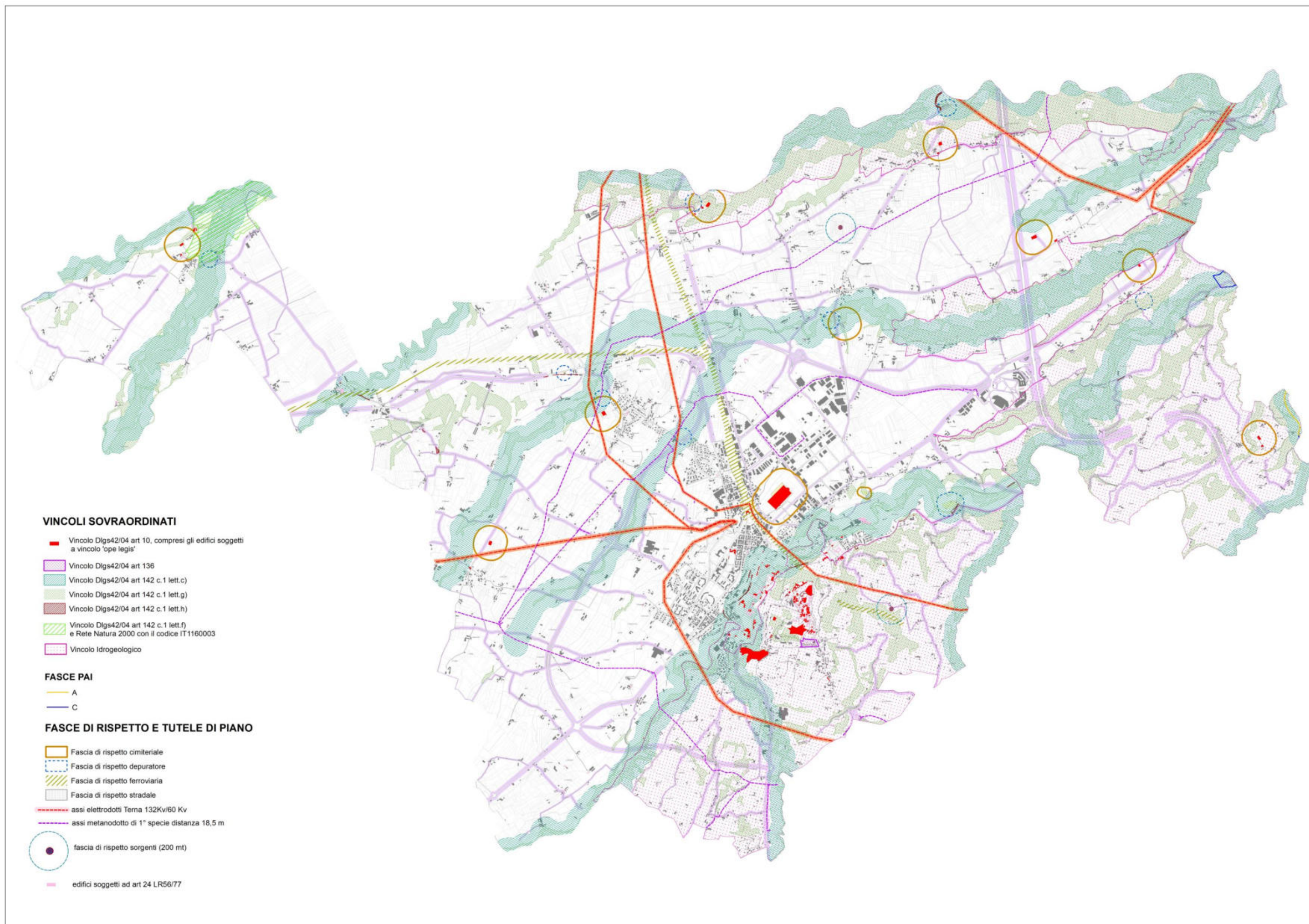
Tali distanze, così come le DPA per Linee MT e Cabine Secondarie, sono puntualmente definite dall'Ente Gestore sulla base delle "Linee Guida per l'Applicazione del paragrafo 5.1.3. dell'Allegato al DM 29.05.2008 "Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche".

In caso di non corrispondenza del tracciato con il reale stato di fatto accertato da apposito rilievo, le distanze di rispetto di cui al presente articolo si applicano a partire dall'effettivo tracciato della linea.

L'individuazione del tracciato sulle tavole di Piano è da ritenersi indicativa ed è facoltà dei soggetti richiedenti titolo ad intervenire di attestare la loro effettiva localizzazione, contestualmente alla determinazione della relativa fascia di rispetto.

Nei casi in cui si provveda, attraverso specifici interventi autorizzati, a modificare il tracciato o a variare la tensione nominale della linea o le caratteristiche tecnologiche della rete, ad esempio attraverso interrimento dei cavi, in modo tale da modificare corrispondentemente le aree interessate dal rispetto, dette variazioni comportano automaticamente modifica, secondo i parametri di legge, delle fasce di rispetto individuate ai sensi del presente articolo.

Fonte dei dati : PRG vigente verificato con dati degli enti gestori (Terna).



2.2 Piani locali dei comuni contermini

Il Comune di Mondovì confina con i Comuni: Bastia Mondovì, Briaglia, Carrù, Cigliè, Magliano Alpi, Margarita, Monastero di Vasco, Morozzo, Niella Tanaro, Pianfei, Rocca de Baldi, Vicoforte, Villanova Mondovì.

I Comuni citati presentano situazioni degli strumenti urbanistici diverse, come desunte dalle banche dati regionali e degli uffici tecnici dei diversi comuni, di cui si fornisce un compendio nella tabella seguente. Dei Comuni di cui è disponibile la documentazione di PRG, è stata elaborata una sintesi illustrativa dei principali elementi di interesse che possono coinvolgere Mondovì (e.g. contiguità e continuità ambientale, funzionale, infrastrutturale). Si riporta la tavola delle previsioni dei piani definita dalla Regione, all'interno della quale per il comune di Mondovì, è riportata la tavola della proposta di Variante. Nessuno dei comuni contermini ha in itinere e neppure vigente una Variante di adeguamento al PPR.

Comune	Sup. Territ. (ha)	Abitanti	PRGC - ultima variante
Bastia Mondovì	1.200	669	Variante Parziale n. 7 - Approvata con D.C.C. n. 2 del 02.02.2017
Briaglia	624	325	Variante Parziale n. 8 - Approvata con D.C.C. n. del
Carrù	2.584	4.500	Variante Parziale n. 24 - Approvata con DCC n. 32 del 14.12.2020
Cigliè	612	199	Variante Parziale n. 8 - Approvata con DCC n. 4 del 26.02.2018
Magliano Alpi	3.322	2.208	Variante Parziale n. 14 - Approvata con DCC n.9 del 29.03.2019
Margarita	1.138	1.450	Variante Parziale n. 13 - Approvata con DCC n.11 del 17.03.2022
Monastero di Vasco	1.744	1.317	Variante Parziale n. 9 – Approvata con D.C.C. n.
Morozzo	2.104	2.219	Variante Parziale n. 11 - Approvata con D.C.C. n. 02 del 21.03.2018
Niella Tanaro	1.571	1.056	Variante Parziale n. 19 - Approvata con DCC n.11 del 14.07.2017
Pianfei	1.531	2.185	Variante Parziale n. 15 - Approvata con DCC n.2 del 23.02.2022
Rocca de Baldi	2.640.	1.690	Variante Parziale n. 9 - Approvata con D.C.C. n. 36 del 01.10.2018
Vicoforte	2.574	3.245	Variante Parziale n. 12 - Approvata con DCC n.11 del 29.04.2021
Villanova Mondovì	2.829	5.820	Variante Parziale n. 21 - Approvata con DCC n.46 del 26.11.2021

In generale si rileva che i comuni contermini della *sponda destra del Pesio* non presentano problematiche significative in considerazione della dimensione demografica e territoriale, ed anche della connotazione tipicamente rurale della maggior parte di essi.

Si evidenziano quindi alcune contenute criticità, legate esclusivamente a previsioni con destinazioni incoerenti poste sulle fasce di confine (visualizzate in rosso nella cartografia allegata tavola P1 e in testo a seguire), ed in specifico:

- la nuova area produttiva prevista da Briaglia nella piana della fascia dell'Ellero, in un contesto di indubbio valore che in misura prioritaria ricade nel comune di Mondovì,
- le aree di Monastero di Vasco con zone destinate ad usi residenziali, al confine con regione Gandolfi lungo la valle dell'Ermene, che tendono a consolidare un'area di diffusione insediativa già fortemente critica saldandola a quella del comune limitrofo,
- vasta area produttiva del comune di Villanova, in larga misura completata, isolata in zona agricola, al confine con Mondovì in un contesto di indubbio valore. Ad essa si accompagna la previsione che individua nelle stesse aree agricole estese porzioni destinabili ad accogliere impianti fotovoltaici.
- le due aree previste da Pianfei, una destinata alla discarica, l'altra ad attività estrattiva, prossime alle fasce del sistema idrografico che confina il comune di Mondovì. Si rileva, in generale la previsione di Villanova ad accogliere impianti fotovoltaici nelle aree agricole con estese dimensioni.
- l'area estrattiva consolidata di Vicoforte al limite della valle dell'Ermene.

Per quanto riguarda i comuni di *sponda sx del Pesio*, non si riscontrano problematiche in ragione della presenza della fascia fluviale, da tutti individuata come area a vario titolo di pregio ambientale, che costituisce elemento di unione ed al tempo stesso soluzione di continuità rispetto alle problematiche dei sistemi insediativi delle due sponde.

Segue una sintetica disamina delle singole problematiche che si possono rilevare nelle fasce di confine con il comune di Mondovì.

Ai confini con il comune di BRIAGLIA si segnala:

- continuità delle aree agricole in destra del Torrente Ellero;

- nell'area nord-ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con Mondovì, un'area per attrezzature private di interesse pubblico generale (legata ad una struttura socio assistenziale esistente) e di un'area per impianti artigianali di nuovo impianto posta in fregio all'Ellero, nelle aree della fascia fluviale;
- a nord-ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con Mondovì, un'area di nuovo impianto produttivo non attuata, localizzata in zona completamente integra, di indubbio valore.

Ai confini con il comune di CARRÙ si segnala:

- continuità delle aree agricole ("aree produttive agricole"), sottoposte a vincolo idrogeologico in sinistra del Torrente Pesio;
- l'asse dell'A6 Torino-Savona, che attraversa in direzione nord-sud i territori di Mondovì e Carrù (raccordo con la A33 Asti-Cuneo, svincolo Carrù).

Ai confini con il comune di MAGLIANO ALPI, si segnala:

- continuità delle aree agricole, sottoposte a vincolo idrogeologico in sinistra del Torrente Pesio;
- una area classificata come "area di pregio ambientale" in prossimità della frazione di Breolungi (Pieve di S. Maria e area archeologica), che la Variante conferma;
- l'asse della ferrovia Torino-Savona e della SS28, che attraversano in direzione nord-sud i territori di Mondovì e Magliano Alpi.

Ai confini con il comune di MARGARITA, si segnala:

- continuità delle aree agricole in sinistra del Torrente Brobbio;
- in destra del Torrente Brobbio un'area per insediamenti produttivi di completamento (PC3, Cartiera). In continuità con quest'ultima una area agricola di rispetto ambientale inedificabile, in parte interessata dalla presenza di bosco che costituisce vincolo paesistico, in prossimità della quale una previsione di impianto di depurazione;
- un'area per servizi ed attrezzature di pubblico interesse in parte esistente, in parte in progetto" ricadente nell'area della Cappella di S. Rocco, in cui sono previste attrezzature per parco, gioco e sport.

Ai confini con il comune di MONASTERO DI VASCO, si segnala:

- aree per impianti produttivi ("aree produttive totalmente edificate da confermare", Bp3) e per impianti artigianali ("aree libere per impianti artigianali", DI), e di un'area residenziale a bassa densità, di recente impianto ("da mantenere allo stato di fatto", Ce3), in prossimità del confine nord-est del Comune;
- aree di nuovo impianto residenziale (Cc e Cb) in parte introdotte dalla Variante n. 9;
- una "area di salvaguardia ambientale" (Ac1 - Chiesa di San Lorenzo) in prossimità del confine nord del Comune.

Ai confini con il comune di MOROZZO, si segnala

- l'area di notevole interesse pubblico "Parco e residenza privata nota come castello di Morozzo" ("Aree agricole di rispetto Parco castello – A3);
- la Riserva Naturale Oasi Crava Morozzo ("Aree agricole di oasi faunistica – A2"), su cui sarà necessario raccordare la protezione al nodo ecologico di cui all'art 42 del Ppr.



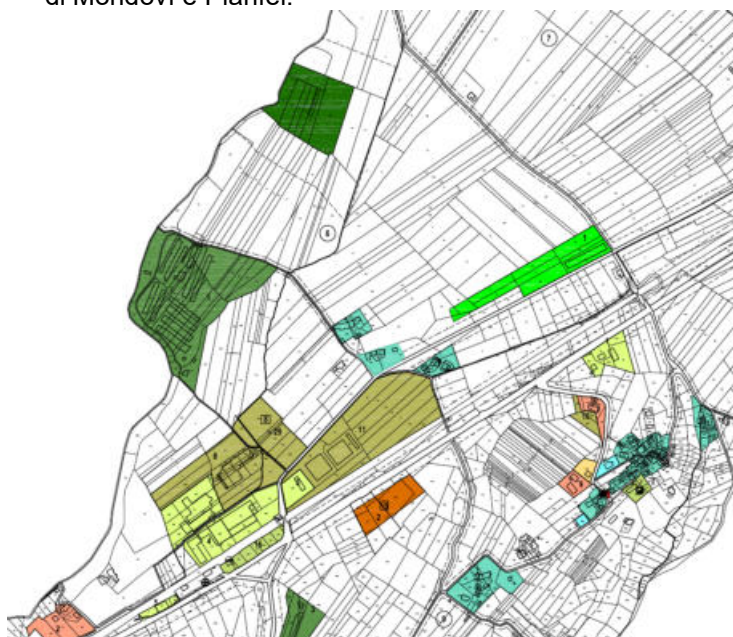
Morozzo, PRG Progetto di Piano (originariamente in scala 1:2.000): sono evidenziate con la sigla A2 le aree agricole di oasi faunistica facenti parte della Riserva Naturale Oasi Crava Morozzo (in sinistra del Torrente Brobbio).

Ai confini con il comune di NIELLA TANARO, si segnala:

- l'asse dell'A6 Torino-Savona, che attraversa in direzione est-ovest i territori di Mondovì e Niella Tanaro (uscita Niella Tanaro).

Ai confini con il comune di PIANFEI, si segnala:

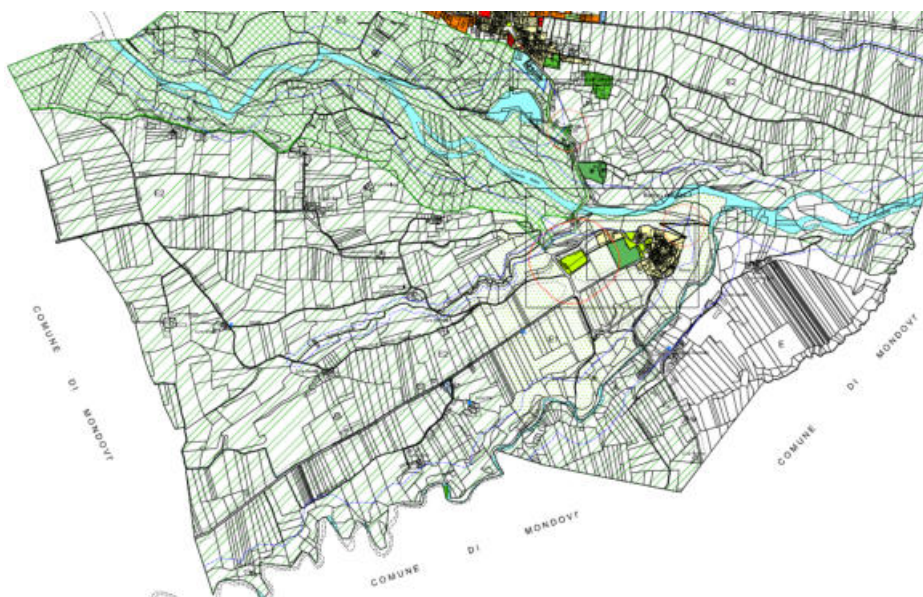
- un'area destinata ad allevamento industriale, localizzata lungo il confine nord-est del Comune;
- una discarica, localizzata lungo il confine nord-est del Comune, *non* più attiva;
- un'area produttiva-estrattiva a cava, localizzata nell'area nord-ovest del Comune, in prossimità del confine, *non* più attiva;
- un'area produttiva isolata, localizzata lungo il confine nord-est del Comune;
- l'asse della ferrovia dismessa Bastia Mondovì-Cuneo che attraversa in direzione est-ovest i territori di Mondovì e Pianfei.



Pianfei, PRG Progetto di Piano (originariamente in scala 1:5.000): sono evidenziate in verde scuro, lungo il confine con Mondovì, l'area destinata ad allevamento industriale a sud e, poco più a nord, l'area destinata a discarica.

Ai confini con il comune di ROCCA DE' BALDI, si segnala:

- continuità delle "aree agricole di salvaguardia ambientale – E2" lungo la sinistra del Torrente Pogliola;
- l'"area agricola di rispetto degli abitati – E1";

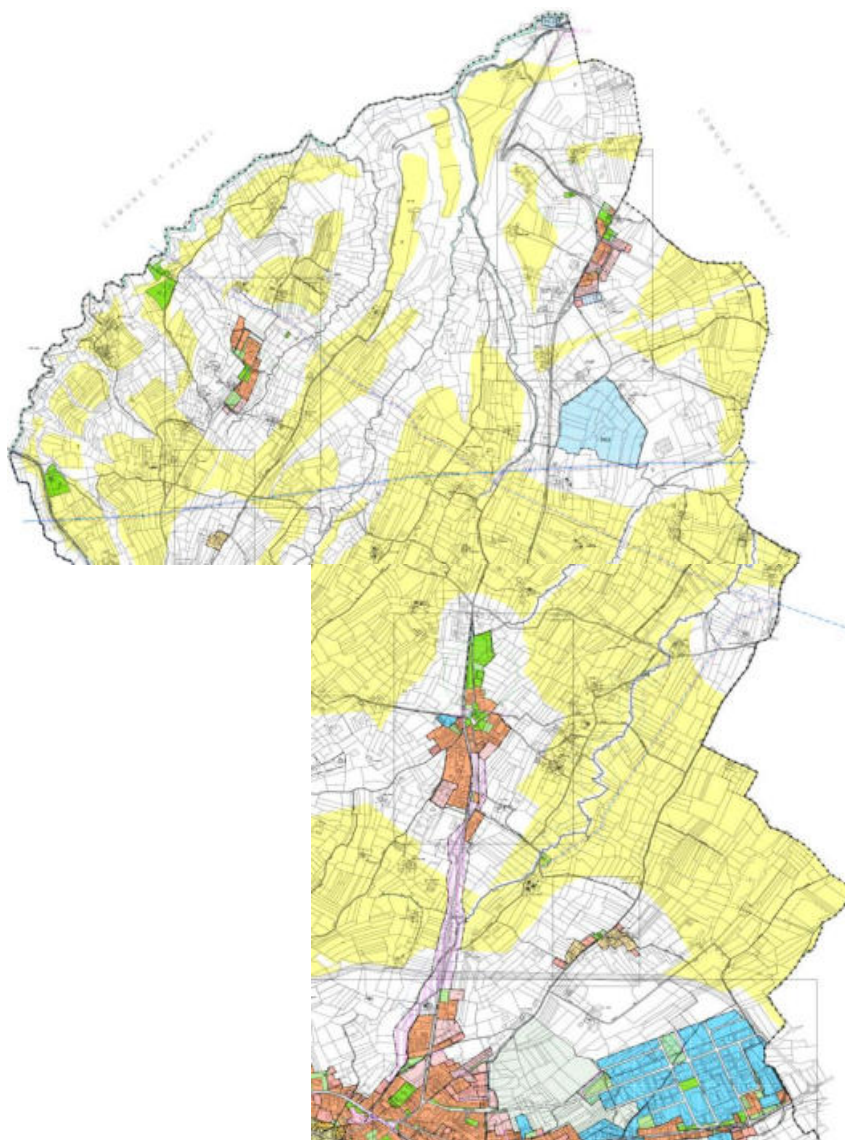


- la Riserva Naturale Oasi Crava Morozzo (Aree agricole, E3, "Riserva naturale speciale dell'oasi di Crava-Morozzo"), su cui sarà necessario raccordare la protezione al nodo ecologico di cui all'art 42 del Ppr.

Rocca de' Baldi, PRG Progetto di Piano (originariamente in scala 1:10.000): sono evidenziate con retino quadrettato verde le aree agricole facenti parte della Riserva Naturale Oasi Crava Morozzo e, con retino rigato verde, le aree agricole di salvaguardia ambientale in sinistra del Torrente Pogliola.

Ai confini con il comune di VICOFORTE, si segnala:

- un'area attrezzata a cava di versante, in prossimità del confine nord-ovest del Comune, attiva, incassata nella modellazione dei versanti della valle dell'Ermene, ad elevato impatto sia per dimensione che per assenza di recuperi, risulta tuttavia scarsamente percepibile visivamente dal territorio di Mondovì, presenta l'accesso dalla SS28 sul comune di Mondovì, il sito confina con un'area di salvaguardia del vigente PRG di Mondovì;
- continuità delle aree agricole – E;
- l'asse della ferrovia Torino-Savona, che attraversa in direzione nord-sud i territori di Mondovì e Vicoforte.



Villanova Mondovì, Previsioni PRG

(originariamente in scala 1:5.000): in ciano sono evidenziate le aree per impianti produttivi esistenti, confermati e di completamento (P1), a sviluppo lineare-reticolare lungo la SP5 sino al confine di Mondovì

Ai confini con il comune di VILLANOVA MONDOVÌ, si segnala:

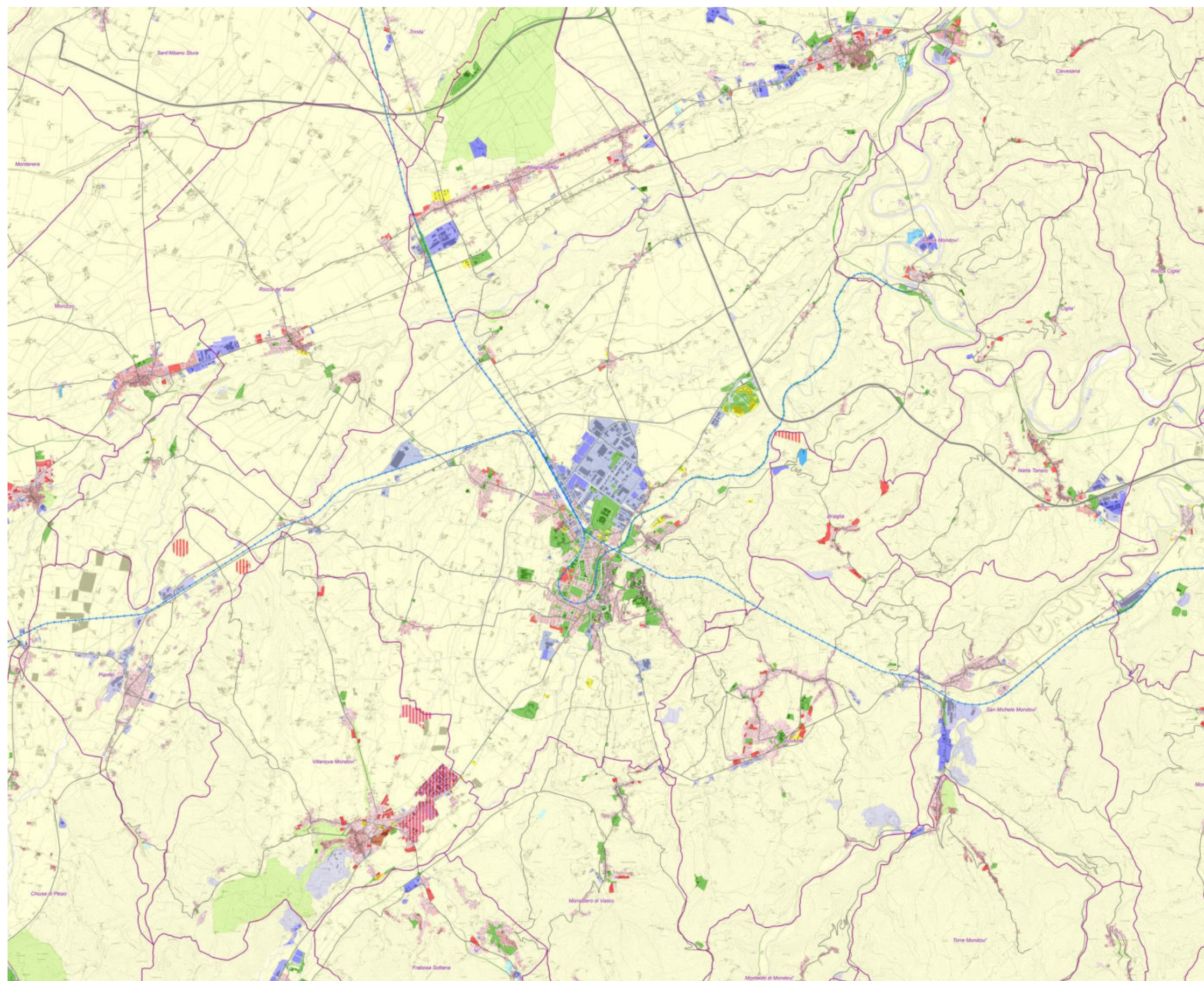
- aree per impianti produttivi esistenti, confermati e di completamento (P1), a sviluppo lineare-reticolare lungo la SP5 sino al confine di Mondovì;
- aree residenziali recenti e di nuovo impianto a sviluppo lineare lungo la SP243 (prossimità località Pogliola);
- aree idonee per l'installazione dei campi fotovoltaici in diverse zone agricole del territorio comunale, anche situate in prossimità del confine con il Comune di Mondovì.

Il comune di BASTIA DI MONDOVÌ,

Il comune ha approvato nel 2017, come si legge nel quadro iniziale, una variante parziale, di cui al momento non si dispone della documentazione (non disponibile on line). Le considerazioni si rimandano quindi alla sola documentazione regionale. Ai confini con il comune si segnala quindi al momento esclusivamente la zona agricola, senza alcuna criticità specifica, e la fascia del Tanaro che costituisce il vero limite tra le due aree comunali.

Le politiche comuni di condivisione sovralocale dovrebbero quindi riguardare i temi specifici, evidenziati sia da PTR che da PPR, in quanto comuni compresenti nella AIT 32 e nell'ambito di Paesaggio n. 60 (vedi cap 7), ed in particolare:

- la conservazione e gestione del patrimonio ecologico-ambientale, con particolare riferimento alle fasce del Pesio e del Tanaro ed in rapporto ai comuni di sponda sx Pesio (Morozzo, Magliano, Carrù) e di dx Pesio (Rocca de Baldi) ed ai comuni di fascia Tanaro ossia Bastia, Cigliè e Carrù, mediante il riconoscimento e la continuità della fascia fluviale "allargata" di cui all'art 12 PPR, in funzione dell'attuazione della rete ecologica. In specifico con i comuni di Rocca de Baldi e Morozzo potrebbe essere utile identificare una fascia di protezione della Riserva Oasi Crava Morozzo, individuabile in una area di particolare pregio paesaggistico;
- il recupero e valorizzazione delle aree dei terrazzi antichi (PPR-60), garantendo una continuità delle politiche relative alle aree agricole in rapporto al comune di Rocca de Baldi;
- l'integrazione dei circuiti afferenti la mobilità 'lenta' ciclopedonale con quelli del Cuneese, delle Langhe e dell'alta val Tanaro (AIT 32), con particolare riferimento al raccordo con la ciclopista sul sedime della Bra-Ceva, la cosiddetta "via del Mare";
- controllo della dispersione urbana nelle aree pianeggianti ed in specifico il controllo degli sviluppi legati alle aree produttive in relazione all'asse Villanova-Mondovì lungo la SP5 e all'asse Mondovì-Pianfei lungo la SP564 (AIT 32);
- la definizione della piattaforma logistica del quadrante S-O in correlazione con gli AIT Fossano e Cuneo, in funzione della localizzazione del polo logistico.



- Aree di PRG omogeneizzate**
- Centri storici/nuclei minori
 - Altre aree urbanizzate di pregio
 - Aree residenziali consolidate
 - Aree residenziali di completamento o ristrutturazione urbanistica
 - Aree residenziali di espansione
 - Aree residenziali di trasformazione
 - Aree residenziali generiche
 - Aree produttive consolidate
 - Aree produttive di completamento e riordino
 - Aree produttive di espansione
 - Aree produttive di trasformazione
 - Aree produttive generiche
 - Aree terziarie consolidate
 - Aree terziarie di completamento o ristrutturazione urbanistica
 - Aree terziarie di espansione
 - Aree terziarie di trasformazione
 - Aree terziarie generiche
 - Aree polifunzionali consolidate
 - Aree polifunzionali di completamento o ristrutturazione urbanistica
 - Aree polifunzionali di espansione
 - Aree polifunzionali di trasformazione
 - Aree polifunzionali generiche
 - Aree ricettivo-turistiche esistenti
 - Aree ricettivo-turistiche previste
 - Aree ricettivo-turistiche generiche
 - Aree per servizi ed impianti
 - Aree di pregio naturale
 - Aree agricole
 - Autostrada
 - Viabilità principale
 - Viabilità principale
 - Linea ferroviaria
 - Linea ferroviaria dismessa
 - Aree critiche
 - Confini comunali

3. DINAMICHE TERRITORIALI

3.1 I temi di fondo

Il contesto in cui si colloca il comune non è certo esente da incertezze, e sebbene le dinamiche demografiche e socioeconomiche del Piemonte meridionale, ed in particolare dell'area di Mondovì, presentino una relativa stazionarietà legata alla fase recessiva, i mutamenti paesistici degli ultimi anni (quali l'infragilimento del paesaggio rurale investito dalla dispersione urbana e produttiva, l'abbandono di quote del patrimonio edilizio ed urbanistico, la crisi perdurante dei territori di montagna che interagiscono con la città) lasciano intravedere cambiamenti strutturali dell'economia e dei sistemi ambientali meritevoli di attenzione.

Ovviamente l'area non sfugge agli effetti diffusi della crisi economica e dei cambiamenti sociali ed ambientali in corso, che tuttavia profilano situazioni di rischio relativamente peculiari. E' il caso dell'università che dopo alterne difficoltà, forse solo oggi pare lasciare spazio a nuove prospettive (Accademia delle Alte Terre" l'Università della Montagna" 2015)¹ in ragione della domanda formativa emergente dal territorio, quantomeno regionale, come anche l'insediamento commerciale di Mondovicino, pensato in termini di una complementarietà rispetto alla centralità "storica" di Piazza e Breo, ancora non del tutto raggiunta.

A fronte di vicende territoriali come queste, le resistenze del tessuto economico e produttivo locale, dell'organizzazione territoriale e dei paesaggi che ne sono storicamente derivati, si sono rivelate inadeguate. La dispersione insediativa che ha radici antiche ma che nell'ultimo mezzo secolo ha in parte modificato il disegno della campagna monregalese, configura una sindrome assai più complessa di quella che viene evocata con le consuete denunce del "consumo di suolo" o della "cementificazione" territoriale, mettendo in gioco l'uso complessivo delle risorse e più precisamente del capitale naturale-culturale incorporato nel territorio.

Le analisi elaborate sono state indirizzate da alcuni temi di fondo che il Piano comunque deve affrontare e che sono di seguito richiamati sinteticamente.

a, Contenimento del consumo di suolo: tema ormai ineludibile, oggi al centro dei prossimi provvedimenti legislativi sia a livello nazionale che regionale. In questa direzione il PRGC vigente ha valutato delle crescite eccessive (+ 8000 ab) rispetto all'andamento demografico relativamente stabile e/o con oscillazioni modeste su un arco temporale significativo (+2% nei 10 anni) e di un modello abitativo ed insediativo non estensivo, come più avanti analizzato. Una valutazione confermata da un livello attuativo estremamente contenuto, in particolare nel residenziale (70% circa non attuato), ed in misura meno significativa per il produttivo (50% circa non attuato), e nel terziario-commerciale (56 % non attuato). L'evoluzione del sistema insediativo del comune ha avuto, rispetto a molti altri, una crescita relativamente compatta, ma le previsioni in essere possono, se non modificate, accelerare un processo di dispersione insediativa assai pericoloso. In questo senso le valutazioni sul consumo di suolo attuale, sul sottoutilizzo del patrimonio residenziale e non, sono state poste alla base delle scelte di contenimento che la variante ha operato.

b, Conservazione e valorizzazione delle componenti paesistiche: il paesaggio monregalese è il prodotto di un'interazione e una commistione di componenti tra loro diverse e variamente connesse: quelle storico-culturali articolate e frutto di profonde stratificazioni, ricche di valori simbolici ed identitari; quelle geomorfologiche estremamente eterogenee, determinate da un complesso sistema idrografico, dove si intercalano ambienti collinari e di pianura; quelle agronomiche dominate dall'alternanza del prato, del seminativo, su cui si è sviluppato il sistema dei nuclei frazionali; quelle percettive che individuano un sistema di relazioni, esteso dall'arco alpino alla pianura, di cui il centro storico di Piazza rappresenta un polo di riferimento trans-scalare. La città di Mondovì ha costituito storicamente il baricentro di un sistema difensivo ed organizzativo di un territorio assai più vasto, di cerniera tra la pianura e le valli montane, con un ruolo di snodo, stigmatizzato appunto dall'emergenza paesistica di Piazza.

c, Rivitalizzazione dei Centri storici: i centri storici di Piazza, Breo, Carassone Ripe, Borgato-Rinchiuso occupano ed hanno occupato nella trascorsa pianificazione monregalese, uno spazio importante, con politiche che hanno negli anni prodotto un processo di recupero oggi in parte "visibile". I dati del sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente esprimono la necessità di consolidare in politiche di sostegno al recupero delle aree storiche. Inoltre va considerato che il patrimonio edilizio di una certa rilevanza è caratterizzato da grandi contenitori pubblici (cittadella, caserme, ospedale, tribunale) su

¹ Accademia delle Alte Terre" l'Università della Montagna" 2015, già presente in Lombardia con un polo in Val Camonica

cui i progetti di recupero non hanno potuto trovare attuazione anche a causa della difficoltà nel reperimento delle ingenti risorse necessarie, ma anche privati, afferenti a grandi proprietà, il cui recupero stenta a partire a causa della perdurante crisi economica, in particolare del settore edile. Le attrezzature scolastiche e sanitarie hanno avuto un ruolo importante di polarizzazione sulla città storica, con una funzione attrattiva significativa (anche extraregionale attraverso i collegi), che si è in parte ridotta con lo spostamento dell'ospedale. Non diversamente da altre città, la conservazione e la valorizzazione del centro storico si è scontrata anche qui con la corrente e falsamente moderna cultura dell'abitare, che ha premiato l'edificazione del nuovo (le villette) piuttosto che il recupero dell'esistente. Il contenimento di ulteriore consumo di suolo prima evocato va anche in questa direzione.

d, Rilettura del rapporto tra urbano e rurale: la struttura urbana del territorio si presenta, in parte, compatta ed organizzata sulle linee già prefigurate nelle scelte operate dai Piani degli anni '50, ma in parte anche sfrangiata e da ricompattare, con ampi spazi che hanno perso funzioni e ruoli, sia nello spazio pubblico che in quello privato, o che hanno avuto una crescita caotica che non è stata in grado di definire delle "identità" qualificate del tessuto edilizio. Il territorio agricolo è stato sottoposto a processi di diffusione insediativa e anche di abbandono: esso ospita il 32%² del patrimonio utilizzato a residenza sul totale del Comune, e di questi solo il 30% è localizzato in ambiti frazionali; il patrimonio residenziale vuoto rispetto al totale del comune è del 34%, ma di questo oltre il 75% è localizzato all'esterno delle frazioni. Il rapporto città-campagna si gioca sicuramente su un disegno organizzativo di ricompattamento e ricucitura delle aree urbane, da progettare sulle trame e sulle geometrie delle principali strutture, ma anche sul ruolo polifunzionale che il territorio agricolo gioca nei confronti di un miglioramento della vita nelle aree urbane.

e, Ripensamento della città policentrica e delle reti: la città nasce e si sviluppa come città policentrica a partire dai centri storici di Piazza, Breo, Carassone, continuando con il consolidamento delle aree di Ferrone e dell'Altipiano, fino al periodo più recente che vede svilupparsi nuovi poli specialistici (Mondovicino, Ospedale e zona industriale). Il tema delle reti è tanto più importante nel caso di Mondovì, per la sua struttura policentrica, una struttura solo parzialmente interpretabile in termini di gerarchia insediativa dominata dall'immagine di Piazza, del suo involucro murario e del suo straordinario spazio centrale, da cui "tutto si diparte". Essa lascia, infatti, persistere opportunità importanti di complementarietà e di reciproca specializzazione, soprattutto nei rapporti formali e funzionali tra Piazza e Breo. Il tema delle connessioni è quindi insito da sempre nello sviluppo urbanistico monregalese che vede nascere la prima funicolare già nell'ottocento tra Breo e Piazza, ed oggi acquista un peso anche più rilevante essendo le polarità aumentate e spesso in competizione.

f, Riflessione sul ruolo e sulle prospettive dell'abitare e del vivere urbano: città, architettura, spazi della casa e spazi 'intermedi', spazi esterni comuni e privati, luoghi del lavoro e dello studio, infrastrutture e collegamenti, ovvero tutti ciò che definisce le relazioni tra spazio urbano-territorio-comunità stanno cambiando in ragione di modificazioni ambientali e climatiche, ma anche dell'incidenza dell'evento pandemico sul modo di vivere e di lavorare della popolazione. Questa mutazione complessiva ed irreversibile, non può che interfacciarsi con il futuro della città che questa volta –seriamente- deve orientarsi in una dimensione di sostenibilità e resilienza 'green' e di funzionalità sociale e 'smart'. I parametri consueti della pianificazione urbana, dagli standard ai parametri edilizi, dalla rigidità dello zoning alle modalità di mobilità ed accessibilità urbana, dovranno essere ripensati in termini di spazi pubblici fisici e di dotazioni immateriali per migliorare l'accesso ai servizi pubblici e ai beni comuni, lo svolgimento delle attività collettive di vita, di lavoro e di studio e per amplificare la solidarietà e la risposta della comunità alle esigenze delle fasce deboli.

3.2. Processo di formazione della città

3.2.1 Note di storia urbanistica della città

Il Comune di Mondovì rappresenta un caso significativo, nel panorama della pianificazione italiana, per innovatività e continuità con cui, a partire dall'inizio del XX secolo, ha affrontato il tema della regolazione e del progetto dello spazio urbano. I primi sforzi di disegno della città risalgono infatti all'inizio del XX secolo (Piano di ingrandimento, nella zona di Altipiano, di Annibale Rigotti, 1906), nella stagione nazionale dei cosiddetti Piani di ampliamento, promossa dalla legge 2358/1865, quando la disciplina e la tecnica urbanistica in Italia sono ancora in via definizione. Nell'immediato

² Vedi cap3.3.2 dati Tari

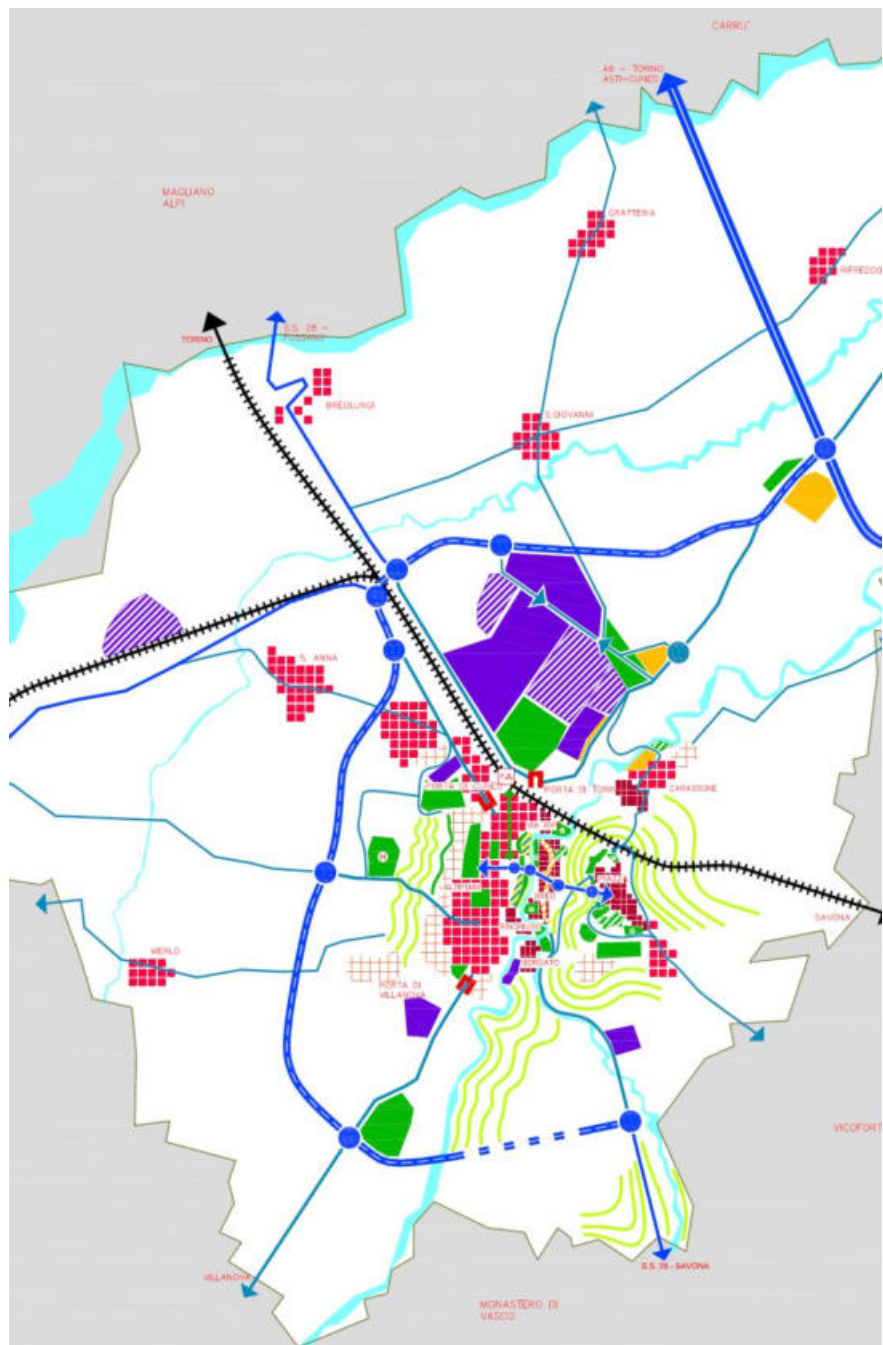
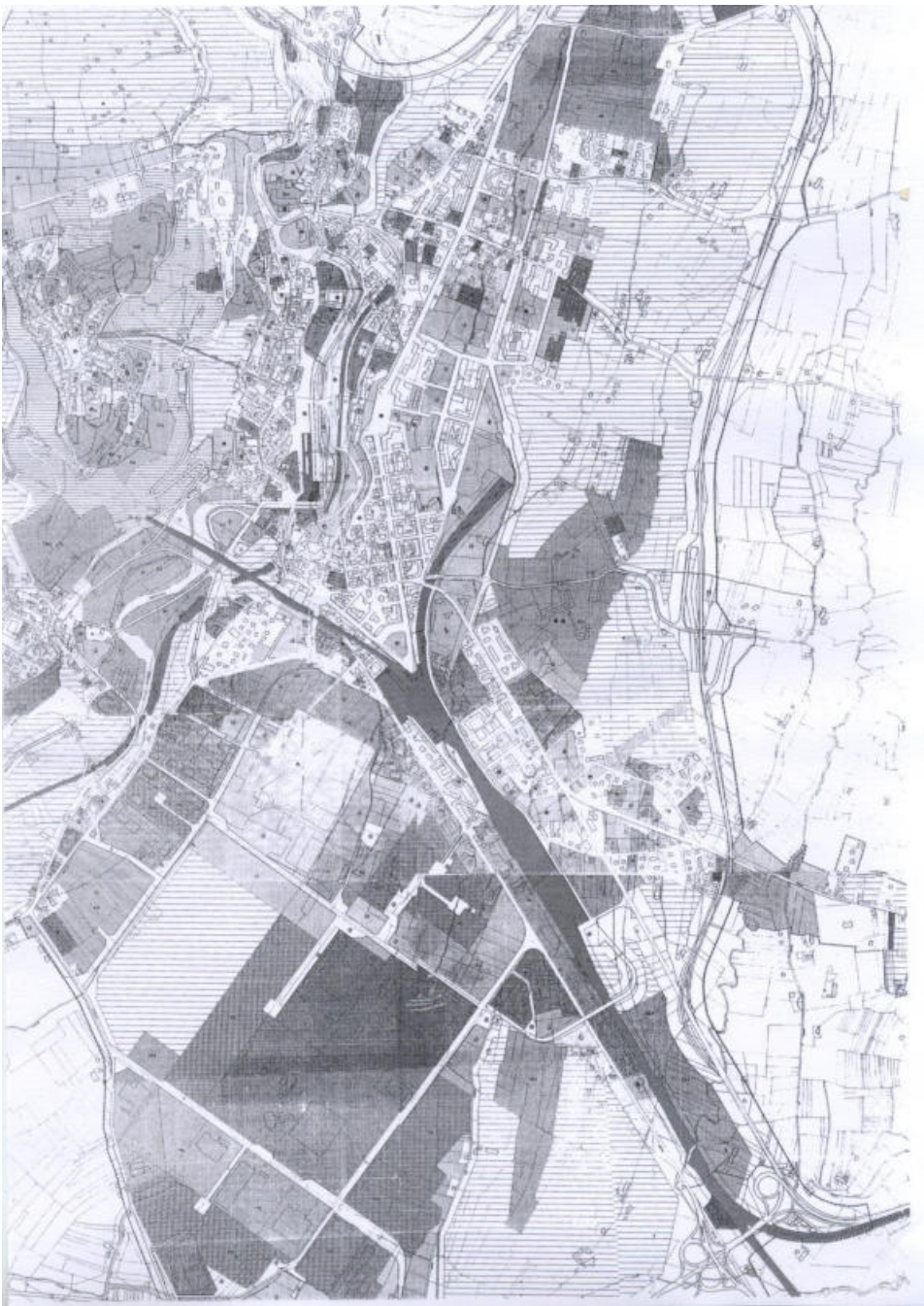
secondo dopoguerra (1957) la città si dota di Piano Regolatore Generale nonostante i D.M. 391/1954 e 3731/1956 non ne prevedano l'obbligo, mentre il Piano seguente, approvato nel 1985, rappresenta un esplicito sforzo di adattare gli strumenti urbanistici alla nuova legge urbanistica regionale (LR 56/77). Nel 2004 viene infine approvato il piano vigente, che risponde e riflette importanti mutamenti, di tipo territoriale-urbanistico (tra gli altri, l'insediamento del Politecnico di Torino, la rilocalizzazione dell'Ospedale, il raddoppio dell'autostrada Torino-Savona), legislativo (il Piano Territoriale Regionale del 1997, le LR 28/99 e 21/1998) e non da ultimo operativo (con riferimento all'evoluzione tecnologica degli strumenti per la gestione del territorio).

Volendo ripercorrere criticamente questo percorso di pianificazione urbana e limitandoci a guardare agli strumenti elaborati dal secondo dopoguerra, è indubbio che il PRG approvato nel 1957, il *Piano Vigliano*, rappresenti un passo cruciale nella definizione dello sviluppo postbellico della città. Il Piano è frutto di una forte e condivisa intenzionalità della amministrazione comunale e della popolazione, "in accordo perfetto", come riporta lo stesso Vigliano. Viene elaborato nell'arco di sei anni (1951-1957) e approvato nel 1957 con quasi l'unanimità dei voti (un Consiglio peraltro differente da quello che ne aveva promosso la redazione nel 1951). Si tratta di un Piano che non è retorico definire pionieristico per approcci e vedute. Ne sono un esempio la consapevolezza, citata da Vigliano in premessa, dell'indispensabilità dello strumento del PRG ma anche dei suoi limiti e delle difficoltà nella redazione, connessa alla dinamicità e mutabilità di una comunità urbana e dunque alla complessità del compito previsionale; o lo sguardo eminentemente territoriale utilizzato dal Piano per leggere e interpretare le dinamiche interessanti il Comune di Mondovì, a supplire l'assenza di un Piano Territoriale Regionale di cui si invoca con forza la redazione.

Proprio questo sguardo territoriale è alla base di tutta la prima parte del Piano, di carattere analitico, attenta a definire, attraverso una rigorosa lettura diacronica, i principali fenomeni spaziali, sociali ed economici non solo del Comune di Mondovì ma anche del suo contesto territoriale (la cosiddetta "zona" di Mondovì, suddivisa in tre comprensori gravitanti sui centri di Ceva, Dogliani e, appunto, Mondovì). La lettura congiunta di tali fenomeni a scala locale e territoriale restituisce il quadro di un comune in sostanziale stasi demografica da alcuni decenni, dove l'attività agricola resiste più che altrove – grazie alla maggior facilità di coltivazione, alla meccanizzazione e ad una nascente e crescente integrazione dell'attività rurale con il settore turistico e dell'artigianato – pur essendo comunque interessata da un processo di progressivo abbandono connesso all'incipiente industrializzazione, e dove la concentrazione delle attività commerciali e del credito ne fanno un nodo territoriale di commercio e scambi. Un nodo però, si rileva, di carattere soprattutto locale, attrattivo rispetto al suo intorno immediato (il comprensorio), non essendo il centro insediato di Mondovì inserito lungo le direttrici delle grandi comunicazioni nazionali e internazionali o comprese nell'area di influenza dei principali capoluoghi regionali. Scendendo nel dettaglio della struttura insediativa di Mondovì, il Piano ne restituisce una fotografia critica sotto diversi punti di vista: lo stato di conservazione e le condizioni igieniche dell'edilizia di *Breo* sono definiti "prevalentemente mediocri e cattivi", mentre quelli di *Piazza*, di cui pur si riconosce l'elevato valore storico-culturale, "pessimi"; l'edilizia di *Carassone* e *Borgatto*, pur connotata da condizioni igieniche migliori (meno per Borgatto), è "scadente e povera", mentre l'espansione nell'area di *Altipiano* già fortemente connotata da edifici multipiano, è, secondo il Piano, frutto anche di speculazione edilizia.

Rispetto a tale stato di fatto il Piano propone una riorganizzazione sia delle frazioni (principalmente tramite potenziamento della rete stradale di collegamento) sia, più incisivamente, dell'agglomerato urbano, individuando i principali caratteri e funzioni per ogni nucleo e i relativi interventi. Il Piano propone pertanto *Breo* come centro commerciale e di smistamento turistico (attraverso, ad esempio, la riorganizzazione dei mercati, il trasferimento dell'industria ceramica), *Piazza* come centro culturale e religioso (attraverso il trasferimento della caserma Galliano, dell'Ospedale e delle carceri), *Carassone* come centro residenziale e industriale (attraverso un limitato ampliamento ad est e ovest), *Borgatto* come centro artigianale e residenziale (a seguito del trasferimento a Fossano dell'industria meccanica locale Bongiovanni) e infine *Altipiano* come centro residenziale e industriale, prefigurando il completamento e ampliamento delle aree industriali già esistenti e la creazione di un nuovo nucleo abitativo, che segue il piano di ampliamento precedente (Rigotti) solo per la parte già tracciata.

Nuove aree residenziali sono previste anche a Piazza ("costruzione a ville con parco sui versanti sud e ovest della collina"). Il Piano, inoltre, attento a promuovere, ben prima dell'emanazione della normativa nazionale e regionale sugli standard, una adeguata qualità della vita e dunque a fornire ad ogni "rione" i necessari servizi, definisce le attrezzature collettive in termini di istruzione (carente in particolare quella secondaria, di cui si prevede l'inserimento – in una lungimirante ottica di riqualificazione urbana – nelle aree dismesse di Piazza a seguito dei diversi trasferimenti di funzioni), di ospedali (trasferimento dell'Ospedale da Piazza ad Altipiano), di carceri (trasferimento delle carceri da Piazza all'area a sud della strada di collegamento tra Breo e Piazza), di mercati, di impianti sportivi e campi da gioco. Il Piano inoltre prevede aree a verde pubblico, prefigurando l'inserimento di "cunei verdi" continui nella struttura urbana a separare o proteggerne (sic) le diverse aree.



Il Piano Vigliano mantiene la sua efficacia per più di un ventennio, durante il quale non vengono attuate revisioni strutturali.

Il Piano Pluriennale di Attuazione approvato nel 1979 guida lo sviluppo urbanistico del Comune fino all'adozione, nel 1984, da parte del Consiglio Comunale, del nuovo PRG, che viene approvato dal Consiglio un anno più tardi (progettisti: Studio PRAT, Coop. Architetti e Ingegneri di Reggio Emilia).

L'approccio del nuovo Piano rispecchia i principali temi del contemporaneo dibattito nazionale sullo sviluppo urbano. Tra questi, ad esempio, l'uso razionale delle risorse, suolo in primis, e dunque l'emergente necessità di salvaguardare l'inedificabilità di alcune aree e promuovere il recupero dell'esistente; la dotazione di servizi pubblici, così come definiti pochi anni prima dalla LR 56/77; la programmazione di aree per l'edilizia economico-popolare.

Rispetto in particolare al tema dell'edificabilità dei suoli, il Piano, sforzandosi di ottemperare alle indicazioni del primo schema di Piano Territoriale Comprensoriale che promuove una logica di razionalizzazione e riordino del tessuto insediativo, individua, sulla base di indagini geomorfologiche, di uso del suolo agricolo e di capacità d'uso del suolo, le aree *non* idonee ad usi extra agricoli. Conseguentemente, sulla base di indagini su infrastrutture e destinazioni d'uso, identifica, tra quelle idonee ad usi extra agricoli, le aree maggiormente atte ad essere edificate, per livello di infrastrutturazione del territorio e usi già in atto. A partire da queste premesse, il Piano individua un numero di alloggi, invero molto vicino alla capacità insediativa massima, di cui più di un terzo deriva dal recupero di patrimonio edilizio esistente e di cui una quota consistente (pari al 40% della nuova edificazione programmata) è destinata a edilizia economico-popolare. I criteri di localizzazione delle aree insediative escludono le zone più marginali non ancora infrastrutturate e privilegiano gli spazi di risulta ormai interni all'edificato o aree prossime al centro storico, al fine di favorire una "ulteriore aggregazione dell'abitato e una rivitalizzazione dei centri storici". Tali aree si concentrano nei quartieri di Borgo Aragno-Via Cuneo, Borgo Ferrone e Carassone. Vengono inoltre individuati, nei territori a cavallo dell'Ellero, alcuni insediamenti suscettibili di ristrutturazione urbanistica a seguito di ricollocazione di impianti produttivi: tramite la riprogettazione di queste aree si auspica una riaggregazione fisica e funzionale del fondovalle con l'Altipiano.

Ampia parte del Piano è poi dedicata alla definizione delle aree a servizi pubblici, in rispondenza alla LR 56/77. A tal fine viene elaborata una attenta e articolata stima della capacità insediativa, nell'ottica di evitare di apporre vincoli ad "ampi spazi per necessità future largamente sovradimensionate e concretamente inattuabili". In linea generale, il Piano mira a creare nodi polifunzionali di servizi, calibrati rispetto ai differenti "quartieri" e che poggino sulla rete viaria interna. Entro questo contesto, gli spazi a verde pubblico svolgono, in una visione precocemente sistemica e di rete, il ruolo di aree di interconnessione funzionale tra quartiere e quartiere. Di diverso carattere le "aree di interesse paesistico e ambientale", oggetto di salvaguardia (LR 56/77, artt. 13 e 24), che il Piano individua, ad esempio, nei versanti della Collina di Piazza, o nei terrazzamenti dell'alveo dell'Ellero in prossimità di Carassone e Borgatto. Viene inoltre individuata una sorta di corona verde dell'abitato, un "anello" soggetto a salvaguardia ambientale e finalizzato al contenimento dell'espansione dell'insediamento urbano: inizia dunque ad emergere il tema della regolazione e del progetto del margine città-campagna, che, come vedremo, caratterizzerà profondamente il Piano successivo.

Vale poi la pena citare le scelte del Piano in tema di tutela dei beni culturali e ambientali. Di là dalle emergenze, adeguatamente segnalate, il Piano opera un attento studio dei borghi storici, individuando aree di interesse storico artistico e aree di prevalente interesse ambientale, e precisando, sempre in ottemperanza alla LR 56/77, tipi e modalità di intervento per ogni unità edilizia, limitando a pochi casi di elevata problematicità (necessità di ristrutturazione edilizia) il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, nell'intento di "esercitare fino in fondo l'azione progettuale".

Nel corso dei quindici anni che seguono l'approvazione del Piano PRAT, intervengono nel Comune di Mondovì, significativi mutamenti di tipo territoriale ma anche legislativo e operativo, che rendono necessario una revisione strutturale del PRG. Il *Piano vigente*, approvato nel 2004, si propone di rispondere a tale complesso di trasformazioni, pur ricercando, come più volte sottolineato nella Relazione, un rapporto di continuità con la consolidata storia di pianificazione urbana del Comune e, in particolare, con i contenuti del Piano pre-vigente (una "saldatura non traumatica"). Uno sforzo di continuità che tuttavia non si esime dal recepire non solo i mutamenti di cui si è detto, ma anche alcuni temi di attualità nel dibattito sulla pianificazione urbana degli anni duemila e che rispecchiano istanze emergenti per l'urbanistica. Tra questi, basti citarne due, che permeano l'intero Piano.

Il primo – già presente in nuce nel piano precedente – è quello inerente una sempre più diffusa necessità di razionalizzare l'esistente. Il che non inficia la possibilità di nuova espansione, prevista dal Piano, ma rimanda anzitutto ad un lavoro progettuale (riqualificazione e valorizzazione) da condursi su

quanto già edificato. Lavoro che il Piano tenta di condurre con particolare attenzione da un lato al cuore storico della città (riqualificazione e valorizzazione dei borghi storici), dall'altro alle "periferie", alle aree di margine urbano, rispetto alle quali subentra – grazie ad una pianificazione che assolve a compiti non solo di controllo funzionale e giuridico del suolo, ma anche di definizione di valori compositivi e formali dell'ambiente urbano – una espressa intenzionalità di contenimento degli sviluppi urbani, di riduzione dello "sfrangiamento" del tessuto e di "disegno" di limiti città-campagna chiaramente percepibili.

Un secondo tema, di aspetto più procedurale, che contraddistingue fortemente, a differenza del Piano precedente, il Piano vigente, è connesso alle ormai diffuse precarie condizioni economiche degli enti locali, non più in grado di contribuire in maniera esclusiva alla creazione dei servizi pubblici. L'amministrazione comunale di Mondovì promuove pertanto in modo deciso il coinvolgimento degli attori privati nell'attuazione e in alcuni casi, come nel caso del verde pubblico, nella gestione e manutenzione degli standard urbanistici, attraverso forme di convenzionamento pubblico-privato.

Entrando più nel dettaglio dei contenuti del Piano, esso prende avvio, come i precedenti, da un articolato complesso di analisi conoscitive. Rispetto a queste vale la pena mettere in luce due esiti in particolare. Il primo esito riguarda la sostanziale conferma, rispetto al patrimonio edilizio esistente, dello stato di degrado e in alcuni casi delle condizioni igieniche precarie che continuano a connotare i borghi di Piazza, Breo e Carassone (mentre di Altipiano viene sottolineata la scarsa qualità formale degli edifici multipiano, "non più architettura ma semplice edilizia"): nonostante una riconosciuta tendenza regressiva del fenomeno e gli intenti del Piano precedente, il problema dunque permane.

Il secondo esito riguarda invece la quota di aree pubbliche a servizi, che si presenta, anche grazie al Piano precedente, ragguardevole per quanto riguarda la residenza (più carente per attività produttive e economiche), ma distribuita sul territorio in modo squilibrato, dando luogo ad uno scompenso evidente: "dove più servirebbero [ossia nelle aree più densamente abitate: Altipiano, ma soprattutto Borgatto, Carassone e Ferrone] c'è carenza di standard".

Lo Schema Direttore del Piano individua le cosiddette "invarianti" territoriali, ossia gli elementi strutturanti il territorio e che riguardano: (i) il sistema ambientale naturale, (ii) il sistema antropico, storico e di più recente formazione, (iii) il sistema infrastrutturale, (iv) il sistema dei valori funzionali e formali. Gli obiettivi del Piano sono:

- il recupero e la riqualificazione urbanistica dei borghi storici;
- il rafforzamento della dotazione di servizi, in particolare nelle aree carenti, Altipiano e Borgo Ferrone;
- la riorganizzazione delle aree industriali esistenti e la trasformazioni di quelle dismesse in favore di residenza e terziario con correlata riqualificazione del contesto;
- l'integrazione del sistema veicolare tramite completamento della circonvallazione anche ai fini di una più marcata definizione dei margini urbani;
- la conservazione e valorizzazione dell'ambiente agricolo e naturale.

Guardando nello specifico a quanto previsto per il sistema insediativo, il Piano individua aree residenziali di *nuovo impianto* nei territori di margine all'edificato esistente, affidando a quartieri residenziali a bassa densità edilizia, comprendenti anche quote ridotte di commercio e terziario, una funzione di riqualificazione ambientale e funzionale dei territori periferici, da realizzarsi tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (PEC). Un caso significativo è quello di Altipiano in cui le aree di nuovo impianto dovrebbero, secondo il Piano, rispondere a diverse carenze strutturali, introducendo una pluralità di funzioni ora assente, realizzando i servizi pubblici necessari (anche quelli pregressi), promuovendo connessioni viarie efficaci tra tale zona e il centro e ridisegnando il margine della città.

Il Piano individua inoltre zone di debole urbanizzazione entro il tessuto urbano, oggetto di *completamento e integrazione* tramite interventi semplici (concessione edilizia), e alcune aree di *trasformazione* riguardanti per lo più aree produttive incompatibili con la residenza. Per i borghi storici il Piano definisce una strategia di *riqualificazione*, individuando, sulla base di un rilievo filologico congetturale, gli interventi da condursi su ciascun edificio, rendendo inedificabili le aree libere interne. Il Piano pone poi particolare attenzione ai valori paesaggistici del contesto rurale, individuando, rispetto alle aree agricole del territorio extraurbano, zone di particolare pregio ambientale nelle quali è esclusa l'edificazione anche per attrezzature agricole, e ai valori naturalistici, promuovendo ad esempio il trasferimento delle principali industrie situate lungo l'Ellero al fine di pervenire ad una continuità ecologica e fruitiva delle sponde fluviali.

La breve sintesi della storia 'urbanistica' del comune racconta quindi di una città che ha riflettuto da sempre sul come svilupparsi e sul rapporto con il suo contesto territoriale, derivandone scelte che hanno evidenziato motivi di fondo ricorrenti che oggi, ripercorrendone l'evoluzione, si possono

considerare i temi o gli elementi 'di struttura del territorio e del suo piano, e che ritornano a ripresentarsi anche in questa fase, pur in un mutato contesto pianificatorio ed economico.

3.2.2 Stato attuativo delle previsioni e dei servizi

a, Situazione dello strumento urbanistico vigente

Il Prg vigente è stato approvato Deliberazione della Giunta Regionale 2 novembre 2004, n. 15-13798. In seguito lo strumento è stato oggetto di 26 Varianti parziali ai sensi dell'art 17 c.5 e di 10 modifiche ai sensi dell'art 17 c.12, di cui all'elenco che segue. E' stato inoltre oggetto di due varianti di recepimento del Piano di valorizzazione rispettivamente nel 2009 e nel 2011.

- VARIANTE PARZIALE n°1 Altipiano/Ferrone Modifiche alla viabilità veicolare in località Altipiano-Ferrone ed al collegamento meccanizzato tra P.zza d'Armi e la Cittadella DCC n°52 del 07/11/2005
- VARIANTE PARZIALE n°2 Pogliola Modifica all'azzoneamento dell'ambito produttivo DM-09 n.4089 in Località Pogliola per insediamento attività terziaria (GEcapital) DCC n°5 del 05/02/2007
- VARIANTE PARZIALE n°3 Breo Incremento della capacità insediativa dell'ambito TP/c n.2710 del PRGC vigente per la realizzazione di residenze universitarie (Istituto Casati) DCC n°31 del 30/04/2007
- VARIANTE PARZIALE n°4 Varie Variante di adeguamento commerciale alle disposizioni L.R. n.28 del 12/11/1999 D.C.R. n.59 – 10831/ 2006 DCC n°64 del 31/10/2007
- VARIANTE PARZIALE n°6 Varie Modifica conformazione planimetrica aree BI n°2018 e CRIII-08 n°4083 ed attribuzione di obbligo di convenzionamento all'area BRIII n°2211, Loc. Borgo Crociera. n°62 del 30/07/2007
- VARIANTE PARZIALE n°7 Zona industriale P.I.P. di riordino e completamento in ambito industriale attrezzato area DI-02 con contestuale variante strutturale Delibera Giunta Regionale DCC n°38 del 23/07/2008
- VARIANTE STRUTTURALE Via Cuneo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in area CRIII-10 con contestuale variante strutturale al PRGC Delibera Giunta Regionale DCC n°23-8416 del 17/03/2008
- VARIANTE STRUTTURALE Piazza P . R . I . N . p e r recupero a fini residenziali dell'ex casa circondariale in Via delle Scuole con contestuale variante strutturale Delibera Giunta Regionale DCC n°16-10779 del 16/02/2009
- VARIANTE PARZIALE n°8 Ferrone e Pascomonti Variante di stralcio aree edificabili Pascomonti e ridefinizione zonizzazione urbanistica ambito CRIII-25 al Ferrone DCC n°3 del 25/01/2010
- VARIANTE PARZIALE n°9 Varie Variante finalizzata alla rilocalizzazione biblioteca civica in ex collegio Orfane, alla limitazione della terziarizzazione nei centri storici ed al possibile insediamento di esercizi di vicinato in zona industriale (ambiti DI-02 e DI-04) DCC n°44 del 02/08/2010
- VARIANTE PARZIALE n°10 Varie Modifica apparato normativo per l'installazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in contesti di particolare valenza paesaggistica DCC n°66 del 27/09/2010
- VARIANTE PARZIALE n°11 Varie Variante per la rilocalizzazione dei fabbricati insistenti in zone di pericolosità geomorfologica IIIc DCC n°67 del 27/09/2010
- RECEPIMENTO PIANO VALORIZZAZIONE 2009 Varie Recepimento del piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale 2009. DCC n°68 del 27/09/2010
- VARIANTE PARZIALE n°12 Varie Variante per lo stralcio di talune porzioni di aree edificabili di tipo residenziale e modifiche di carattere non sostanziale per alcune aree su cui sono previste o in essere, attività di tipo turistico-ricettivo DCC n°24 del 30/05/2011
- VARIANTE PARZIALE n°13 Via Langhe Variante per modifiche alle viabilità pubbliche in località Via Langhe/Zona Industriale DCC n°40 del 26/09/2011
- PIANO VALORIZZAZIONE 2013 Via E. Filiberto Viale V. Veneto Recepimento del piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale 2011. DCC n°22 del 30/05/2011
- VARIANTE PARZIALE n°14 Piazza Variante di adeguamento dell'apparato normativo del vigente Piano Regolatore alle Linee guida per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati nel rione di Piazza DCC n°18 del 21/03/2012
- VARIANTE PARZIALE n°15 Via Vecchia di Pianfei Variante per modifiche alla viabilità pubblica di via Vecchia di Pianfei ed all'ambito urbanistico CIII-26 DCC n°8 del 22/02/2013
- VARIANTE PARZIALE n°16 Via Vigevano Variante per modifiche all'altezza massima costruibile per impianto tecnologico speciale in ambito BM n°2426 DCC n°21 del 21/03/2012
- VARIANTE PARZIALE n°17 Varie Variante di adeguamento dell'apparato normativo di PRGC alla vigente disciplina in tema di attività di somministrazione di alimenti e bevande DCC n°43 del 18/06/2012
- VARIANTE PARZIALE n°18 Varie Variante per modifiche di carattere non sostanziale su talune aree in cui è previsto lo sviluppo di attività terziarie private per la produzione ed erogazione di servizi di interesse collettivo e su tre ambiti in cui l'effettivo stato dei luoghi non giustifica la permanenza di certune limitazioni imposte dal P.R.G.C. DCC n°46 del 06/08/2012
- PIANO VALORIZZAZIONE 2013 e contestuale Variante al PRGC -2013
- VARIANTE PARZIALE n°20 ambito TR16- 2014
- MODIFICA Varie Correzione errori materiali DCC n°22 del 01/06/2005
- MODIFICA Passionisti Suddivisione in due sub-ambiti dell'area DI-05 (Mondoenergia) DCC n°61 del 31/11/2005
- MODIFICA Via Langhe C.so Milano Adeguamenti alla viabilità esistente ed a progetto di collegamento tra Via Langhe e l'area industriale di Corso Milano DCC n°3 del 05/02/2007
- MODIFICA Beila Adeguamento di limitata entità dell'area SPI/A n. 5462 del P.R.G.C. vigente in località Beila per la realizzazione Centro diurno socio terapeutico DCC n°66 del 30/11/2007
- MODIFICA Varie Modifica di aggiornamento della base catastale di P.R.G.C. vigente DCC n°1 del 25/01/2010
- VARIANTE PARZIALE n°21 Variante di modifica normativa di porzione dell'area BI n°2172 sita in Corso Inghilterra per la realizzazione di impianti tecnologici speciali di altezza massima 25 mt. DCC n°13 del 30/03/2015 e DCC n°27 dell'08/06/2015
- MODIFICA DM-11 Modifica per la suddivisione in due sub-ambiti dell'area DM-11 – DCC n°33 del 21/11/2016
- MODIFICA Varie Modifica per il prolungamento del percorso pedonale da Piazza Maggiore sino a Via Funicolare - n°13 del 27/03/2017
- MODIFICA DI-06 Modifica per la suddivisione in due sub-ambiti dell'area DI-06 - DCC n°8 del 26/02/2018

- VARIANTE PARZIALE n°22 BM n.5713 Variante di modifica normativa per l'inserimento della possibilità di svolgere attività sportive non agonistiche in fabbricato esistente sito in Via Tanaro in area BM n.5713 DCC n°41 del 24/07/2018 n°49 del 27/09/2018
- VARIANTE PARZIALE n°23 modifica area servizi CRIII22 per inserimento nuova area scolastica DCC 10 1/3/2019
- VARIANTE PARZIALE n°24 recepimento nuovi criteri della programmazione commerciale DCC 18 29/04/2019
- VARIANTE PARZIALE n°25 modifica zona BRIII n. 2450 "Zona residenziale parzialmente consolidata", DCC 28 30/07/2019
- VARIANTE PARZIALE n°26 modifiche diverse approvata con DCC 38 del 31/7/2021
- VARIANTE PARZIALE n. 27 variazione di modalità attuative approvata con DCC 36 del 29/6/2021
- VARIANTE PARZIALE n.28 variazione attività produttive adottata con DCC 37 del 29/6/2021.
- VARIANTE PARZIALE n.29 approvata con DCC n.5 del 27/02/2024
- VARIANTE PARZIALE n.30 approvata con DCC n.6 del 27/02/2024
- VARIANTE PARZIALE SEMPLIFICATA art 17bis comma 15bis per adeguamento tangenziale ultimo lotto approvata con DCC n.75 del 28/12/2024

E' stata inoltre predisposta nel 2021 una Variante semplificata art 17 bis LR56/77 comma 15bis per la realizzazione di una specifica dorsale fognaria afferente al Rio Bozzolo a servizio dell'area dell'Altopiano.

Il comune di è inoltre dotato di :

- PEBA Piano eliminazione barriere architettoniche approvato con DCC n.172 in data 28/12/2024
- Piano di localizzazione delle antenne in fase di completamento

A seguito delle Varianti citate le modifiche introdotte hanno avuto le seguenti ricadute:

- rispetto alla capacità insediativa teorica dello strumento originario hanno ridotto la CIRT passando da 29565 ab a 28940 ab cioè di -625 ab (circa il 2%) dei quali oltre la metà (391) in occasione dell'ultima VP26 che anticipa alcune delle scelte della presente Variante,
- rispetto alle dotazioni di servizi si è operata una riduzione pari a circa -1,5% della dotazione complessiva dello strumento originario, nei limiti ammessi per le varianti parziali, portando la quota in mq/ab da 42,54 mq/ab a 42,23 mq/ab sempre inferiore allo 0,5 mq/ab ammesso dalla LUR e che ha permesso sempre con ampissimo margine di garantire lo standard dei 25 mq/ab sulla CIRT del PRG originario,
- rispetto alle attività produttive –artigianali vi è stata una riduzione di poco oltre il -1% della ST rispetto al PRG originario, che anche in questo caso si è mossa nell'ambito delle possibilità della LUR, operando modesti incrementi fino alla VP26 (complessivamente inferiori all'1%) ed una riduzione dell'ordine del -1,8% in occasione della VP26,
- rispetto alle attività commerciali e terziarie si sono operate sempre e solo delle riduzioni che hanno raggiunto il -1,6% del totale della SUL del PRG originario .

Ne deriva una *sostanziale stabilità dello strumento vigente* cui non ha fatto tuttavia seguito un'attuazione significativa, come illustrato al paragrafo seguente.

b, Previsioni residenziali e produttive

Il Piano in vigore prevede una crescita rilevante, sia in termini di CIRT (capacità insediativa residenziale teorica) che di suolo urbanizzabile a fronte di un andamento demografico relativamente stabile e con oscillazioni modeste su un arco temporale significativo, ed in presenza di un modello abitativo ed insediativo per le aree urbane strutturalmente di tipo non estensivo.

Le previsioni in termini di Capacità insediativa residenziale teorica- CIRT- vedono una crescita prevista dal PRG approvato di 7.625 abitanti equivalenti aggiuntivi per un totale 29565 ab, pari ad un incremento del 34,7% degli abitanti residenti (21.940 ab. al 31/08/2001, anno relativo alle stime per il PRG vigente) articolati come segue:

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

La "Capacità insediativa complessiva del PRGC" è di 21.940 (ab. residenti al 31/08/2001) + 7.625 (+ CIRT) = 29.565 abitanti . Come si è detto la CIRT attualizzata a 15 anni dall'approvazione del PRG, in ragione delle varianti parziali riduttive, è oggi pari a 28940 ab.

La verifica dello stato attuativo del PRG vigente è stata elaborata sulla base delle banche dati degli Uffici urbanistica ed edilizia ³rispettivamente per i SUE la prima e per i Permessi di costruzione la seconda. Il dato utilizzato per l'analisi è stato quindi quello del PRG vigente ovvero la Sul e gli ab/vani equivalenti.

Alla luce dei dati resi disponibili, le verifiche per residenza e produttivo sono avvenute con i criteri che seguono:

destinazioni residenziali

- IUA: in assenza di più specifiche informazioni sulle quantità realizzate, sono stati utilizzati i contenuti delle schede d'area. Relativamente allo stato di attuazione, sono state utilizzate anche le informazioni degli uffici sull'art.65 e sono state fatte verifiche puntuali.
- BR.I , BR.II, BR.V : non sono conteggiate in quanto dichiarate zone sature dal PRG vigente.
- BR.III : sono state verificate mediante il database fornito dall'edilizia le pratiche edilizie dal 2005 che sono state georeferenziate in base al civico/catastale, potendole così mettere a confronto con le relative zone di piano . Si è tenuto conto delle pratiche che individuavano "costruzioni di nuovi fabbricati" e gli "ampliamenti" escludendo quelli ex LR21/98 sottotetti e/o 1/2011 o 20/2009 piano casa e applicando a questi ultimi gli incrementi ammessi dal Piano.
- BR.IV : si sono considerate le pratiche edilizie relative alle Zone BRIV,ed anche in questo caso si sono utilizzate le costruzioni di nuovi fabbricati" e gli "ampliamenti" escludendo quelli ex LR21/98 sottotetti e/o 1/2011 o 20/2009 piano casa), applicando a questi ultimi gli incrementi ammessi dal Piano.
- CR.I, CR.II (in attuazione diretta) sono state utilizzate le informazioni sulle quantità attuate fornite dall'UT. Dall'analisi delle pratiche edilizie, sono emerse piccolissime quantità in eccesso che sono state conteggiate
- CR.III (in attuazione mediante SUE) : sono state utilizzate le informazioni sulle quantità attuate fornite dall'UT e quelle delle Schede d'area.
- EE e EP: Dall'analisi delle pratiche edilizie, si è stimata la realizzazione il numero di alloggi sia per le EE che per le EP.
- TR e TT sono state utilizzate le informazioni sulle quantità attuate fornite dall'UT e quelle delle Schede d'area. E' stata perfezionata la quantità relativa all'ambito TR (Ex Cinema), sulla base dell'effettivo volume preesistente o di quello rilasciato e realizzato.

destinazioni terziarie e produttive

- IUA: Come per residenza
- CC/DC/DM sono state utilizzate le informazioni sulle quantità attuate fornite dall'UT e quelle delle Schede d'area. /o quelle derivanti dall'applicazione degli indici di Piano,
- TR/TT: Come per residenza
- TP: sono state utilizzate le informazioni delle Schede d'area.
- DI: sono state utilizzate le informazioni delle Schede d'area.

Le risultanze sono riassunte nelle tabelle e nell'immagine che segue relativa alla tavola fuori scala (allegata fuori testo alla scala 1:10.000).

Il confronto con i dati del PRG originario, al netto delle modifiche riduttive delle Varianti parziali intercorse fino alla VP26, hanno portato all'attuale situazione attuativa della CIRT:

<i>residenziale</i>	<i>previsioni totali</i>	<i>attuato</i>		<i>residuo</i>	
	ab	ab	%	ab	%
IUA	802	404	50.3%	398	49.7%
BR.III	1304	127	9.7%	1177	90.3%
BR.IV	614	129	21.1%	485	78.9%
CR.I	982	695	70.8%	287	29.2%
CR.II	740	314	42.4%	426	57.6%
CR.III	2216	452	20.4%	1764	79.6%
TT	484	103	21.3%	381	78.7%
TR	283	0	0.0%	283	100.0%
EE-EP	200	60	30.2%	140	69.9%

³ I dati sono stati raccolti sistematicamente al 2017 ed in seguito aggiornati al 2020

TOTALE	7625	2284	30.0%	5341	70.0%
--------	------	------	-------	------	-------

La CIRT residua rispetto ai è quindi pari a 5341 ab che rappresentano rispetto alla popolazione attuale, pari a 22.360 ab (31/12/2019), una possibile ulteriore sviluppo pari al 23,8%. E' bene ricordare che il calcolo della *capacità teorica* non riesce più ad avere un diretto rapporto con la crescita demografica, ancor più oggi con mutamenti migratori ed economici dipendenti da fattori esogeni ancora difficilmente valutabili. Il comune è passato, infatti, dai 21.940 ab del 2001 ai 22.360 del 2019 crescendo quindi complessivamente poco meno del 2% in quasi un ventennio, valore che rappresenta comunque un traguardo significativo in un quadro demografico di decrescita diffusa, ma ben distante dal numero 'teorico' degli abitanti ipotizzati per la fase attuativa. In termini di abitanti teorici il comune è infatti 'cresciuto' (ha attuato aree per un valore in abitanti equivalenti), nel periodo considerato, contraddistinto dalla fase economica recessiva che ne ha coinvolto la maggior parte degli anni, di circa +10%, cioè di poco più del +0,5% annuo, quindi molto al di sotto dell'ipotesi di PRG, che stimava la crescita sui dieci anni pari ad valore medio annuo del +3,4% per un totale di +34,7% sul periodo di validità decennale.

In sintesi, rispetto alle destinazioni d'uso residenziali ed alle aree di trasformazione ad esso dirette, si registra un'attuazione pari a circa il 30% con un conseguente non attuato di poco meno del 70%; dato che se si riferisce alle sole aree di tipo CR cresce lievemente fino al 37,2% (vedi voce estratto aree CR) con un non attuato pari al 62,8%, come si vede dai dati. La maggiore incidenza della non attuazione emerge nelle aree di recupero con soglie del 100% (vedi TR). Come spesso accade, è evidente per le aree di nuovo impianto la forte differenza tra le aree soggette a SUE e quelle prevalentemente attuabili ad intervento diretto, che in questo caso si attesta sul 29,2% (CRI) e 57,6%(CRII) di non attuato per quelle ad intervento diretto contro il 77% delle aree a SUE(CRIII). Le motivazioni possibili sono in parte imputabili alla crisi economica, in parte alle richieste di infrastrutturazione e dei servizi di rete previste dal PRG vigente, complesse e troppo onerose, come anche alla presenza di SUE particolarmente estesi e con proprietà molto frazionate. Altro elemento che emerge è la stagnazione dell'ultimo lungo periodo: se in fatti si confrontano i dati attuativi al 2013 (rilevazione intermedia del comune) si nota come a 6 anni dall'entrata in vigore del piano l'attuazione fosse già al 21% per poi prendere il restante 12% dal 2013/19 cioè in ulteriori 6 anni.

Per le destinazioni *non residenziali*, disaggregate in artigianale/industriale e terziario/commerciale la situazione è migliore, con valori medi intorno al 51% (50,4); con un residuo di non attuato del 46,3% circa per il produttivo/artigianale ed un 55,2% per il terziario/commerciale. Non troppo dissimile la situazione interna al solo '*polo produttivo*' inteso in termini ampi (non solo le aree del PIP), comprensivo di aree DI, DM, TP, ove il non attuato scende al 39,3%, dato rispetto al quale si deve comunque tenere conto della situazione relativa ai PIP, in cui le aree benché vendute, non sono ancora state completamente utilizzate.

Per il settore produttivo/terziario, oltre alla congiuntura economica, che rappresenta il fattore di criticità largamente prevalente, in alcuni casi si possono attribuire specifiche criticità a localizzazioni non funzionali, talvolta problematiche e con lotti interclusi, o a problemi di promiscuità eccessiva delle funzioni.

Le ragioni possibili dell'elevata non attuazione dello strumento devono essere ricercate per il *settore residenziale* facendo riferimento ad una serie di ragioni diverse:

- offerta eccessiva calata in una congiuntura economica particolarmente negativa,
- presenza di situazioni infrastrutturali incompatibili quali sono state per l'Altipiano/Ferrone e carenze dei servizi di rete, che ne stanno rallentando, ed in alcuni casi fermando, i processi attuativi,
- presenza di previsioni infrastrutturali e viabilistiche complesse e onerose, con aggravii finanziari significativi per gli interventi di maggiore ampiezza, che hanno reso ancora più difficile il superamento della congiuntura economica,
- eccessiva frammentazione del regime proprietario, situazione piuttosto consueta, che in presenza di SUE particolarmente estesi riduce percentualmente le possibilità di un accordo.

Per il *settore produttivo/terziario*, oltre le ragioni legate alla congiuntura economica, le problematiche attengono a :

- offerta inadatta, con lotti troppo grandi o troppo piccoli e tendenzialmente molto definiti e poco flessibili rispetto a soluzioni adattative, con le sole eccezioni delle aree del PIP, che infatti non hanno avuto problemi realizzativi specifici,
- frazionamenti parcellari rilevanti,

- localizzazioni talvolta problematiche con lotti interclusi in edificato misto con problemi di promiscuità eccessiva di funzioni,
- previsioni isolate (e non attuate) troppo deboli a fronte della complessità realizzativa e delle infrastrutturazioni necessarie.

Alcune ragioni del non attuato possono essere imputate ad alcuni meccanismi procedurali e normativi che sarà necessario modificare in particolare legati all'eccessivo uso di strumenti esecutivi (SUE e PDR), spesso di dimensioni rilevanti, con richieste di urbanizzazioni pesanti dal punto di vista economico, che potranno essere superate operando prevalentemente nei comparti produttivi consolidati e completabili, ed escludendo nuovi insediamenti isolati .

SINTESI STATO ATTUATIVO DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI DEL PRG VIGENTE :ST,SUL e ABITANTI

(fonte elaborazione dei dati forniti dall'ufficio urbanistica e dei dati delle concessioni edilizie)

RESIDENZIALE				ATTUATO					RESIDUO					DI CUI IN ISTRUTTORIA/IN CORSO				
	ST (ha)	ab	SUL	ST (ha)	ST %	ab	SUL	SUL %	ST (ha)	ST %	ab	SUL	SUL%	ST (ha)	ST %	ab	SUL	% sul totale
IUA		802	36090			404	18168	50.3%			398	17923	49.7%			50	2238	
BRIII		1304	58680			127	5706	9.7%			1177	52974	90.3%					
BRIV		614	27630			129	5822	21.1%			485	21808	78.9%					
CRI	20.3	982	44190	18.7	91.8%	695	31278	70.8%	1.66	8.2%	287	12912	29.2%					
CRII	17.6	740	33300	9.9	56.6%	314	14115	42.4%	7.63	43.4%	426	19185	57.6%	2.37	31.1%	47	2135	
CRIII	69.2	2216	99720	29.5	42.6%	452	20350	20.4%	39.74	57.4%	1707	76793	77.0%	22.99	57.9%	1279	57552	
TT	9.2	484	21780	1.0	10.7%	103	4634	21.3%	8.18	89.3%	381	17146	78.7%	0.81	9.9%	87	3910	
TR	7.6	283	12735	0.0	0.0%	0	0	0.0%	7.59	100.0%	283	12754	100.1%	0.77	10.1%	48	2156	
EE-EP		200	9000			60	2714	30.2%			140	6287	69.9%					
TOT.IUA/CR/ TT/TR		5507	247815			1968	88544	35.7%			3483	156713	63.2%			1511	67991	27.4%
TOTALE		7625	343125			2284	102786	30.0%			5284	237781	69.3%					

estratto aree
CRI,CRII,CRIII 3932 176951 1461 65742 **37.2%** 2471 111209 **62.8%**

**ESTRATTO AREE RESIDENZIALI
CONFRONTO DATI COMUNALI anno 2013**

estratto tabella precedente(*)	4705	211725	59	1564	70377	33.2%	65	3084	138790	65.6%	1461	65753	31,1%
dati report comune 2013 (*)	3683	165747		795	35806	21,6%		1582	71198	43,0%	1305	58743	35,4%

(*)estratto aree
CRI,CRII,CRIII,TT,TR

SINTESI STATO ATTUATIVO DELLE PREVISIONI PRODUTTIVO DEL PRG VIGENTE : ST, SUL
(fonte elaborazione dei dati forniti dall'ufficio urbanistica e dei dati delle concessioni edilizie)

INDUSTRIALE ARTIGIANALE				PREVISTO DAL PRG ORIGINARIO				ATTUATO				RESIDUO				DI CUI IN ISTRUTTORIA/IN CORSO			
				ST (ha)	SUL	ST (ha)	%	SUL	%	ST (ha)	%	SUL	%	ST (ha)	%	SUL	%		
CC(*1)					11934			0	0.0%			11934	100.0%						
DI				73.6	329174	47.5	64.5%	196107	59.6%	26.1	35.5%	133067	40.4%	13.8	18.7%	68650	20.9%		
DM				16.7	35250	3.9	23.4%	5956	16.9%	12.8	76.6%	29294	83.1%	0.5	3.1%	771	2.2%		
TOTALE				90.3	376358	51.4	56.9%	202064	53.7%	38.9	43.1%	174295	46.3%	14.3	15.8%	30248	8.0%		

TERZIARIO COMMERCIALE				PREVISTO DAL PRG ORIGINARIO				ATTUATO				RESIDUO				DI CUI IN ISTRUTTORIA/IN CORSO			
				ST (ha)	SUL	ST (ha)	%	SUL	%	ST (ha)	%	SUL	%	ST (ha)	%	SUL	% sul totale		
IUA					4804			3812	79.3%			992	20.7%						
CC				42.2	95901	32.3	76.5%	70684	73.7%	9.9	23.5%	25218	26.3%			7316	7.6%		
CRIII (*2)				33.9	17640	18.4	54.3%	6305	35.7%	15.5	45.7%	11336	64.3%	4.6	13.5%	2614	14.8%		
DC				4.0	2020			0	0.0%	4.0	100.0%	2020	100.0%						
DM				16.7	58765	3.9	23.4%	9894	16.8%	12.8	76.6%	48871	83.2%	0.5	3.1%	2046	3.5%		
TR				3.9	8942	0.4	11.1%	2400	26.8%	3.5	88.9%	6542	73.2%	0.8	20.7%	1402	15.7%		
TP				8.0	10985			0	0.0%	8.0	100.0%	10985	100.0%						
TT				9.0	22267	0.9	9.6%	5984	26.9%	8.2	90.4%	16283	73.1%	0.8	8.5%	3910	17.6%		
TOTALE				117.8	221325	55.9	47.4%	99078	44.8%	61.9	52.6%	122247	55.2%	6.7	5.7%	17287	7.8%		
								media produttivo 50,4%											

(*1) la ST in carico alla quota ind-art del CC non viene esplicitata, la ST viene riportata completa in terziario commerciale
(*2) NB : le ST ripetono, per le quote previste di terziario commerciale, il valore complessivo delle aree impegnate

ESTRATTO AREA DEL POLO PRODUTTIVO				PREVISTO				ATTUATO				RESIDUO				DI CUI IN ISTRUTTORIA/IN CORSO	
	ST (ha)	SUL		ST (ha)	%	SUL	%	ST (ha)	%	SUL	%			SUL	% sul totale		
DI (*3)	71.1	326323		49.3	69.4%	214853	65.8%	21.8	30.6%	111470	34.2%			68650	21.0%		
DM(*4)	24.0	25436		2.2	9.2%	3358	13.2%	11.4	90.8%	25662	100.9%						
TP (*5)	3.4	1669					0.0%	3.4	100.0%	1669	100.0%						
	98.4	353428		51.5	52.3%	218211	61.7%	36.5	37.1%	138801	39.3%			68650			

(*3) DI01, DI02, DI03, DI04, DI05

(*4) DM05,DM07,DM09,DM11

(*5) TP03

AREE NON ATTUATE IN ZONE BI				RESIDUO			
				ST (ha)	SUL		
				22.27	222676		

Stato attuativo del PRG vigente : residenza ed attività produttive (vedi anche tav.A3 scala 1:10.000)
legenda

STATO ATTUAZIONE

SUE /PDCC/PDC

attuatorio (o in corso di attuazione)

parzialmente attuato

non attuato

In istruttoria

Approvato senza convenzione

ATTUAZIONE DIRETTA

- localizzazione pratiche di nuova costruzione/ampliamento/
dem-ricostruzione/istrutt con cambio uso
in zone Ee, Ep, BR.III, BR.IV, CRI, CRII

PRG VIGENTE

Zona destinata alla viabilità esistente

Zona destinata alla viabilità in progetto prescritta

Zona destinata alla viabilità in progetto proposta

Edifici segnalati ai sensi dell'art.24 L.u.r. 56/77

Edifici ed aree vincolate ai sensi della del D.lgs 42/04 art 10

destinazione residenziale

I.U.A. - insediamenti urbani aventi carattere ambientale

Zone residenziali nuovo imp.

CR.III

Zone residenziali completamento

CR.II, CR.IV/c, CR.IV/c, CR.I

Zone residenziali esistenti

BR.III/c, BR.III, BR.IV/e, BR.I, BR.IV, BR.V, BR.II

Zone residenziali rurali

BR.IV/v, BR.IV/t

Edilizia Pubblica

BR.II/p

Trasformazione Residenziale

TR - Zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

VP - Zona destinata a verde privato in ambito urbano

destinazione attività economiche

Attività economiche nuovo imp.

CC-03 -Zona destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto; DI- Zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto; DM - Zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto; CC/0 - Zona speciale destinata ad attività ricreative e commerciali di nuovo impianto

CC-03 -Zona destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto; CC/0 - Zona speciale destinata ad attività ricreative e commerciali di nuovo impianto

Attività economiche esistenti

BC - Zona destinata ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato; BI - Zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti; BM - Zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti; IC - Zona destinata alla distribuzione di carburanti

DC - Zona destinata ad attività estrattive; DC-01 - Zona destinata ad attività estrattive

Trasformazione non Residenziale

TT- Zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario - commerciale

destinazione ad attività di interesse collettivo

TP - Zona destinata ad attività (pubbliche, private o enti) di interesse collettivo;

TP/c - Zona destinata ad attività (pubbliche, private o enti) di interesse collettivo

- Attrezzature per la collettività, istruzione, ospitalità;

TP/i - Zona destinata ad attività (pubbliche, private o enti) di interesse collettivo - Attrezzature universitarie e per l'istruzione superiore;

TP/e - Zona destinata ad attività (pubbliche, private o enti) di interesse collettivo - Attrezzature per la fornitura di servizi (Enel, Vwf, Italgas, Telecom...);

TP/s - Zona destinata ad attività (pubbliche, private o enti) di interesse collettivo - Attrezzature per il tempo libero e il gioco

TP/f - Aree riservate alle funzioni ferroviarie in attività;

TP/d -Aree riservate alle funzioni ferroviarie in dismissione

TP03-02 da approfondire

destinazione a servizi pubblici (art 21-22 LUR)

Verde Pubblico

SP.IV, SP.II/p

Aree Parcheggi pubblici

SP.I/p

Servizi interesse generale

SP.II/a, SP.II/a, SP.II/a, SP.II/a

Servizi Comunali

SP.II, SP.I, SP.II/a, SP.II/p

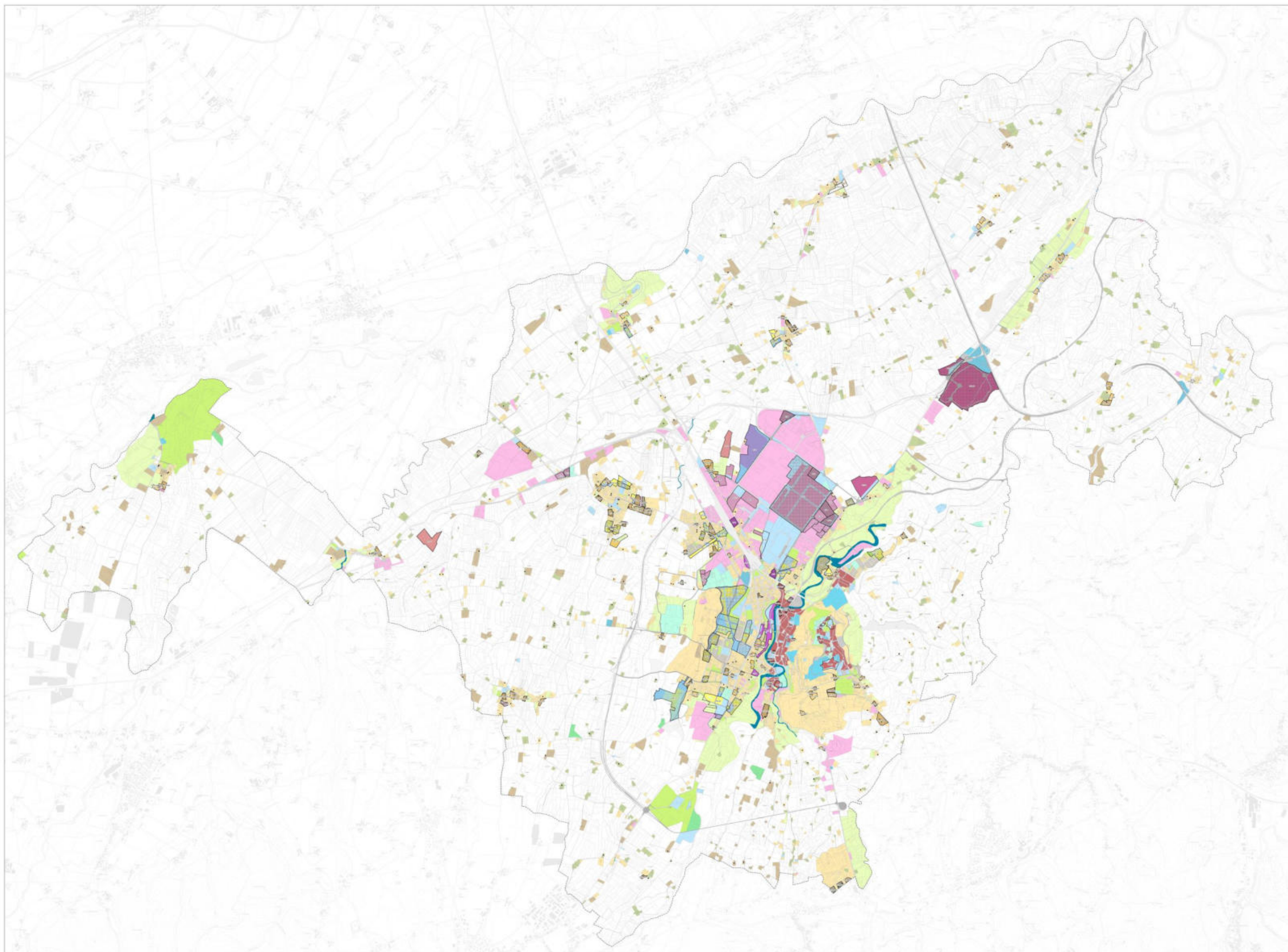
destinazione agricola

EE - Zona agricola; EP - Zona agricola per aziende produttive agricole o floricole esistenti

EE/aa - Aree agricole di salvaguardia ambientale

EP - Zona agricola per aziende produttive agricole o floricole esistenti

EE/3a1 - Edifici in ambito rurale compresi in classe di pericolosità geomorfologica IIIa1



Dotazioni art 21 LR56/77

Dalle analisi dei dati e della situazione esistente sinteticamente emerge:

- la distribuzione della dotazione degli standard di interesse comunale (art. 21 LUR), pari globalmente a 37,7 mq/ab risulta ampiamente oltre le soglie di legge se rapportata alla popolazione al dicembre 2019 ovvero 22360 ab.;
- il livello attuativo appare discreto: i servizi art 21 legati alla residenza risulta pari a 62% circa di servizi attuati rispetto alle previsioni di PRG;
- la dotazione esistente risponde con ampio margine al fabbisogno della popolazione residente (22360 ab);
- occorre anche precisare che essa risponde anche al fabbisogno integrativo definito dall'art 3.9 delle NTA del PTC della Provincia di Cuneo, ovvero alle esigenze della popolazione che pur non risiedendo in città, utilizza le dotazioni che essa offre quotidianamente, ovvero i 'city users'. Il PTC/Cuneo stima che Mondovì debba rispondere ad un bacino di utenza prevedendo una maggiorazione della popolazione residente di 5000 unità per parcheggi e verde, quindi a non meno di 27360 ab valutati sulla popolazione attuale. Come visibile dalla tabella che segue tale fabbisogno è comunque coperto già dalle dotazioni attuali, come anche da quelle di progetto dello strumento vigente;
- occorre precisare inoltre che lo strumento vigente garantisce il soddisfacimento del fabbisogno indicato dal PTC/Cuneo anche rispetto alle previsioni di crescita a suo tempo stimate (Capacità insediativa teorica pari a 29427 ab) pur essendo lo strumento precedente rispetto al PTC e non essendo ad esso adeguato: la popolazione che risulta infatti garantita dalla dotazione del PRG vigente è pari a oltre 61.000 ab.;
- ultima considerazione che emerge dalla lettura dei dati è legata alla sostanziale tenuta dello strumento vigente, pur alla luce delle varianti intercorse, che hanno visto una contrazione di circa 25800 mq delle dotazioni art 21, rispetto al PRG approvato, in relazione alla progressiva eliminazione di aree di sviluppo, in particolare con la più recente Variante Parziale n.26, rispetto alle quali ovviamente si deve considerare la contestuale contrazione della CIT del piano.

Tabella BILANCIO SITUAZIONE ATTUALE DOTAZIONI ART 21 LUR

BILANCIO SITUAZIONE ATTUALE DOTAZIONI ART 21 E 22 LUR								
							abitanti	stato attuaz.
abitanti 2019						a)	22360	
abitanti previsti PRG vigente						b)	29427	
attuazione servizi locali - art 21 LUR	1) istruzione	2)int. generale	3) verde	4) parcheggi	5) servizi totali	mq/ab		% stato attuazione
servizi esistenti art 21 c.1	71154	189724	460122	260663	981663	43,9	a/5	
fabbisogno art 21 c.1 (su 22360 ab)	111800	111800	279500	55900	559000			
deficit/surplus su servizi attuali su popolazione residente	-40646	77924	180622	204763	422663			
servizi art 21 previsti PRG VP26/2020(dato cartografico)	57095	496003	769121	215950	1538169	52,3	b/5	
fabbisogno art 21 maggiorato da art 3.9 del PTC cuneo	111800	111800	342000	68400	634000			
deficit/surplus su servizi attuali su popolazione city users (+5000 ab)	-40646	77924	118122	192263	347663	44,7		
stato attuazione dei servizi del PRG vigente	47%		59,8%	120,7%	63,8%			63,8%
popolazione equivalente per tipologia art 21 valutata su dotazione esistente al 2025	14231	37945	36810	104265	39267			
popolazione equivalente art 21 su dotazione di PRG vigente					61527			

La situazione delle dotazioni di partenza del PRG vigente (anno 2001), in termini quantitativi era già adeguata al fabbisogno della popolazione allora presente (21940 ab), anche se in termini qualitativi, nel 2000 si rilevava una grave carenza di dotazioni per le località dell'Altipiano (con standard abbondantemente sotto i limiti di legge, ovvero di 16,7 mq/ab⁵).

La situazione attuale è decisamente mutata, come si evince dalla tabelle e dalle specifiche disaggregate per aree territoriali che seguono. Nello specifico, nel concentrico urbano, si evidenzia:

- l'Altipiano e il Ferrone, presentano lievi deficit per il primo e una sovra-dotazione per il secondo, evidenziando un sostanziale riequilibrio avvenuto nel decennio rispetto alle problematiche iniziali presenti;
- Breo-Borgato: complessivamente presentano un valore appena sotto soglia per servizi generali che si localizzano tradizionalmente in Altopiano o Piazza, peraltro ampiamente bilanciato dalla notevole dotazione di standard per l'istruzione prevalentemente presenti in Borgato. Le dotazioni di verde sono oggettivamente contenute, ma del tutto adeguate in ragione della struttura urbana e della localizzazione dell'area. Nonostante

⁵ Fonte relazione di PRG/2001

il 'comune sentire' della popolazione lamenti una scarsa dotazione di aree a parcheggio, il valore dello standard è molto elevato: il problema è quindi legato maggiormente alla sosta privata che con difficoltà riesce a sfruttare le dotazioni pubbliche proposte in via sostitutiva;

- Piazza: presenta dotazioni complessivamente sovradimensionate, confermando il suo ruolo di polo, lasciando per contro aperte le soluzioni da adottare per incentivare la permanenza di residenza e attività;
- Carassone: gli standard sono sottodimensionati, ma occorre rilevare per i servizi locali che alcune aree di nuovo insediamento sono in fase attuativa di completamento e miglioreranno le dotazioni di verde e parcheggi.
- Via Cuneo: lievemente sottodimensionato per istruzione e servizi generali stante la localizzazione di margine mentre presenta una dotazione buona e in surplus per verde e parcheggi.
- Zona Industriale: presenta un notevole sovradimensionamento anomalo e legato alla incongrua presenza di dotazioni scolastiche e sportive all'interno del comparto produttivo a fronte, ovviamente, di una residenzialità quasi inesistente. Tuttavia deve essere considerato il valore aggiunto dato dall'ampiezza dei sedimi stradali, dalle attrezzature a verde in fase di perfezionamento lungo gli stessi (viali), la prossimità all'area urbana come potenziale dotazione di spazi pubblici a servizio, non solo del settore produttivo, ma anche della popolazione come connessioni a verde con il territorio esterno;
- Via Langhe : discreto deficit di servizi per la residenza (il verde è in realtà verde di arredo), in ragione della promiscuità degli usi presenti, pur in presenza di una diffusa residenzialità paragonabile ad aree più centrali quali Borgato,
- Sud-Ovest: area collinare che raccoglie la base della collina di San Lorenzo e la zona di v. Santa Croce, che stante la tipologia dell'insediamento presenta una discreta carenza di servizi, riequilibrabile con la gravitazione rispettivamente su Borgato e su Piazza.

Diverso è il discorso dei dati disaggregati delle singole frazioni che appaiono spesso anomali denunciando squilibri legati alla dimensione contenuta della popolazione delle frazioni, in rapporto al ruolo di riferimento che le frazioni hanno da sempre rispetto al territorio rurale che vi gravita. Assume quindi un significato maggiore il dato complessivo, che vede la dotazione attestarsi su un lieve sottodimensionamento che conferma la funzionalità sociale che le frazioni continuano a garantire, ma che deve essere letta nel dettaglio delle specifiche dotazioni presenti, rispetto a cui potranno essere messi in campo ragionamenti a sostegno e/o potenziamento.

Nelle frazioni si evidenzia:

- S. Anna Avagnina : presenta un sottodimensionamento del sistema del verde seppure dotato di strutture scolastiche e di strutture aggregative. Gli spazi aggregativi sono presso il polo sportivo dotato di campi da calcio con ampi spazi per la sosta e presso l'area parrocchiale.
- Breolungi: presenta una situazione sovradimensionata in ragione dei piccoli numeri della popolazione, ma occorre tenere conto del ruolo di supporto al bacino locale del territorio agricolo, seppure poco baricentrico. Gli spazi aggregativi si localizzano prioritariamente presso il plesso scolastico di recente implementato
- San Giovanni: presenta una dotazione lievemente sottodimensionata ed è privo di strutture legate ad attività aggregative quali quelle sportive; esistono tuttavia spazi aggregativi legati alle strutture parrocchiali.
- Gratteria: presenta standard apparentemente sovradimensionati, pur in assenza di scuole, il polo aggregativo è presso le strutture parrocchiali dove si trova anche un campo sportivo.
- Rifreddo: presenta standard apparentemente sovradimensionati in ragione della popolazione, ma supporta il bacino locale del territorio agricolo, avendo in dotazione una scuola materna prossima al centro parrocchiale,
- San Quintino: presenta uno standard, sovradimensionato in ragione della popolazione, seppure in assenza di strutture aggregative che vadano oltre il centro parrocchiale.
- Gai dei Monti-Pascomonti: presenta un rilevante sovradimensionamento legato alla presenza di un'area attrezzata presso l'area parrocchiale;
- Merlo: presenta un sovradimensionamento legato alla presenza di un centro aggregativo (circolo) presso il centro parrocchiale,
- Pogliola: carenza di servizi con problemi possibili per la gravitazione scolastica, presenza di un'area aggregativa presso la parrocchia da valutare nell'ottica della valorizzazione del sito dell'ex Convento,
- San Biagio: sovradimensionato in ragione della popolazione, supporta il bacino locale del territorio agricolo, presentando una struttura riconoscibile come centro minore, con dotazioni che spaziano dalla scuola materna agli spazi sportivi e aggregativi legati al centro parrocchiale. Da valutare in funzione della prossimità all'area dell'oasi Crava-Morozzo che ad oggi non presenta un 'accesso' dal territorio di Mondovì.

Dotazioni art 22 LR56/77

Gli standard generali art.22 LUR, previsti di legge nella misura di 17,5 mq/ab per Mondovì all' luce del riconteggio operato in base alle indicazioni regionali passano da una situazione di dotazione adeguata ad un livello non

adeguato. La ragione non risiede nello stralcio del cimitero che a tutti gli effetti è un impianto, quanto nella riduzione radicale dell'area dell'Oasi.

Si tratta di un'area tendenzialmente compatta seppure articolata in differenti ambienti rurali e naturali, che a nostro avviso offre un servizio di livello locale e generale (al bacino di utenza vasta) esattamente come un articolo 22 deve fare. Non si è volutamente considerata una quota dell'Oasi tale da soddisfare lo standard perché concettualmente non è un fatto numerico, ma un riconoscimento fattuale, quindi lo standard è sceso.

La dotazione risulta circa di 14,0 mq/ab. Ovviamente anche lo stato attuativo è cambiato.

Si rimane dell'idea che anche in questo caso si tratti di una interpretazione non coerente con lo stato dei luoghi essendo l'Oasi come tale nel suo insieme.

I restanti servizi sono come visibile sovradimensionati avendo Mondovì da sempre un ruolo rilevante a livello di servizi per l'istruzione superiore, per la sanità.

Le problematiche che si intravedono rispetto alle dotazioni sovralocali sono legate alle vicende che hanno interessato servizi quali il Tribunale, del Cottolengo, la contrazione del Politecnico, che non devono indurre a scelte di depotenziamento o riconversione delle aree per funzioni diverse come in parte rischia di avvenire in centro storico a Piazza.

Tabella BILANCIO SITUAZIONE ATTUALE DOTAZIONI ART 22 LUR

BILANCIO SITUAZIONE ATTUALE DOTAZIONI ART 21 E 22 LUR							
						abitanti	stato attuaz.
abitanti 2019						a)	22360
abitanti previsti PRG vigente						b)	29427
attuazione sovralocali - art 22 LUR	1) istruzione	2) Ammin. Socio-sanit. Assist., osp.	3) verde		4) servizi totali		% stato attuazione
servizi esistenti art 22	62979	165753	113532		342264	15,3	a/4
fabbisogno art 22	22360	33540	84417		140317		
deficit/surplus su servizi attuali	40619	132213	29115		201947		
servizi art 22 previsti PRG(da ultima VP26)	128816	162650	704853		996319	33,9	b/4
fabbisogno art 22 maggiorato da art 3.9 del PTC cuneo	75000	112500	335400		522900		
deficit/surplus su servizi attuali su popolazione city users (75000 ab totali)	-12021	53253	-221868		-180636		
stato di attuazione	48,9%	101,9%	16,1%		34,4%		34,4%
popolazione equivalente per tipologia art.22 valutata su dotazione esistente al 2025	62979	110502	7569		19558		
popolazione equivalente art 22 su dotazione di PRG vigente					56933		

Come emerge dai dati riportati le dotazioni sovralocali rispondono quindi solo parzialmente ai parametri di legge sia rispetto alla popolazione residente, mentre rispondono adeguatamente con le previsioni dell'attuale PRG. Anche in questo caso ovviamente incide l'Oasi che come previsione dello strumento in essere non è stata rimossa. Unico elemento di riflessione è stato legato alle dotazioni per l'istruzione superiore in funzione dell'ampio bacino di utenza (75000 ab) previsto dal PTP/Cuneo, aspetto che come spesso accade risulta numericamente deficitario anche se funzionalmente la dotazione è adeguata. Tuttavia gli interventi recenti legati al Baruffi in fase di trasferimento miglioreranno molto la situazione in essere anche per le dotazioni dell'istruzione superiore.

La lettura dei servizi è stata quindi disaggregata e verificata per parti del territorio (vedi tabella seguente) al fine di poter meglio comprendere i punti di debolezza della rete. La disaggregazione è stata operata in base alle aree territoriali che riconoscono le diverse frazioni, i cinque centri storici e i quartieri urbani di riferimento ovvero:

- centri storici: Borgato, Breo, Piazza, Carassone
- Altipiano, Ferrone, Via Cuneo, Zona Industriale, Via Langhe, zona Sud-Ovest, S. Anna Avagnina
- Frazioni: Breolungi, San Giovanni Govoni, Gratteria, Rifreddo, San Quintino, Gai dei Monti-Pascomonti, Merlo, Pogliola, San Biagio,

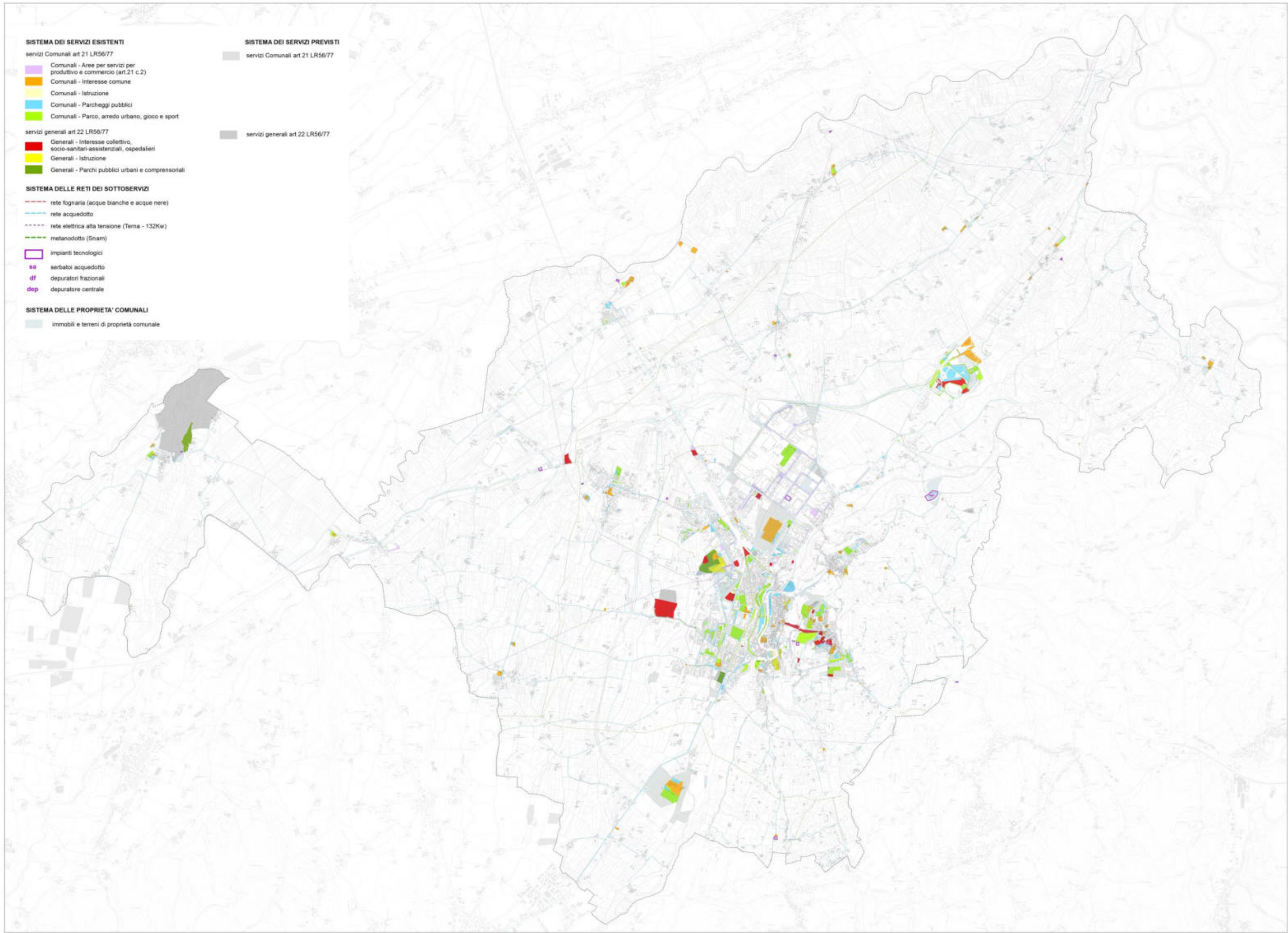
la restante area è Zona Agricola indivisa.

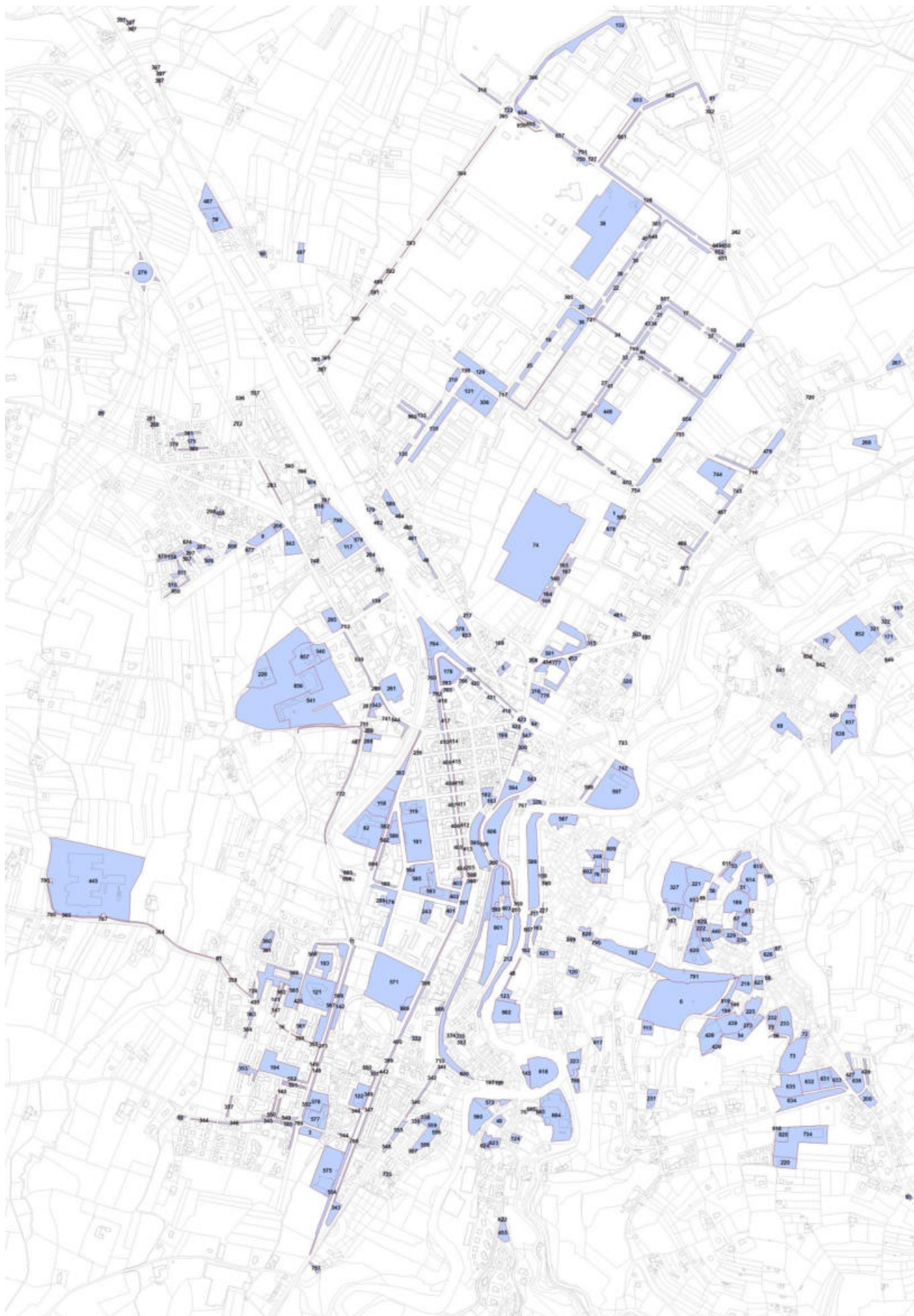
I totali della tabella riassuntiva non sono identici a quelli delle tabelle precedenti, perché, come emerge dalla lettura dei diversi campi, vedono la presenza non solo dei servizi art 21. Dal punto di vista cartografico la disamina dei servizi esistenti e di progetto viene sintetizzata nella tavola A4, viene in dettaglio affrontata alla tavola A8- Reiterazione dei vincoli che riporta per ogni servizio esistente e di progetto localizzazione e numero identificativo con riferimento alla tabella in calce alla presente relazione.

STATO DEI SERVIZI ESISTENTI PER AREE TERRITORIALI -
(fonte elaborazione per Variante a partire dai dati ufficio patrimonio)

	Altipiano	Borgato	Breo	Piazza	Carassone	Ferrone	Via Cuneo	Zona Industria	Via Langhe	Sud-Ovest	S.Anna Avagnina	Breolungi	San Giovanni	Gratteria	Rifreddo	San Quintino	Gai dei Monti	Pascomonti	Merlo	Pogliola	San Biagio	Zona Agricola
	12,7%	1,8%	5,2%	9,2%	2,5%	10,5%	4,0%	11,5%	0,7%	3,7%	2,8%	2,4%	0,4%	0,8%	0,7%	0,7%	0,0%	0,8%	0,5%	0,2%	1,0%	27,7%
Comunali-art 21	136.353	19.344	55.265	98.929	27.290	112.773	42.953	122.693	7.985	40.152	30.132	25.556	4.095	8.312	7.144	7.390	-	8.837	5.803	2.673	10.959	296.144
Interesse Comune, di cui:	7.085	2.142	10.957	23.176	8.889	5.640	9.253	64.573	-	466	6.517	9.588	2.645	4.042	4.041	3.538	-	7.864	4.090	1.425	3.153	130.790
Socio-culturali e amministrative	7.085	2.142	10.957	23.176	8.889	5.640	9.253	6.095	-	466	6.517	4.913	2.645	1.895	4.041	3.538	-	6.345	4.090	1.425	1.244	121.189
Cimiteriali	-	-	-	-	-	-	-	58.478	-	-	-	4.675	-	2.147	-	-	-	1.518	-	-	1.909	9.601
Istruzione	5.997	8.676	2.694	11.170	3.798	19.618	3.089	5.443	-	196	5.996	7.485	-	-	1.957	-	-	-	580	-	223	-
Parcheggi pubblici	36.236	3.130	39.227	12.368	3.142	23.280	15.468	9.038	6.407	825	8.440	5.856	1.450	586	1.146	389	-	974	1.132	-	2.009	76.084
Parco, arredo Urbano, Gioco e s	87.035	5.396	2.388	52.214	11.461	64.235	15.143	43.639	1.578	38.666	9.180	2.627	-	3.684	-	3.462	-	-	-	1.248	5.574	89.270
Servizi commerciali	-	-	-	-	-	1.949	4.533	-	4.876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409	-	-
Servizi produttivi	-	-	-	-	-	-	-	85.703	18.542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.040	-	2.965
	1,8%	4,4%	3,9%	12,8%	0,0%	6,6%	23,5%	3,9%	0,8%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%
Generali art 22	5.927	14.697	13.051	42.927	41	21.994	78.847	13.059	2.697	7.685	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134.008
Amministrative, Socio-sanitarie, assistenziali, ospedaliere	5.502	-	-	4.209	-	11.082	6.255	4.422	1.546	1.689	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.535
Interesse collettivo	426	-	4.708	28.601	41	107	4.964	8.637	1.150	5.995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.425
Istruzione	-	12.701	8.342	10.117	-	80	27.293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parchi urbani e comprensoriali	-	1.996	-	-	-	10.724	40.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.049

	Altipiano	Borgato	Breo	Piazza	Carassone	Ferrone	Via Cuneo	Zona Industria	Via Langhe	Sud-Ovest	S.Anna Avagnina	Breolungi	San Giovanni	Gratteria	Rifreddo	San Quintino	Gai dei Monti	Pascomonti	Merlo	Pogliola	San Biagio	Zona Agricola
	10,3%	2,2%	19,7%	4,4%	3,9%	11,5%	8,2%	4,1%	2,0%	5,4%	4,8%	0,5%	1,0%	0,4%	0,4%	0,4%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	19,6%
Abitanti	2.327	504	4.440	980	866	2.593	1.842	916	454	1.220	1.080	119	219	83	79	86	28	56	41	70	65	4.416
Standard per abitante (M q/ab)																						
Comunali 25 mq/mq	58,60	38,38	12,45	100,95	31,51	43,49	23,32	133,94	17,59	32,91	27,90	214,75	18,70	100,15	90,43	85,92	-	157,81	141,53	38,19	168,60	67,06
Interesse Comune 5mq/ab	3,04	4,25	2,47	23,65	10,26	2,18	5,02	70,49	-	0,38	6,03	80,57	12,08	48,69	51,15	41,14	-	140,42	99,76	20,36	48,51	29,62
Istruzione 5 mq/ab	2,58	17,21	0,61	11,40	4,39	7,57	1,68	5,94	-	0,16	5,55	62,90	-	-	24,78	-	-	-	14,15	-	3,43	-
Parcheggi pubblici 2,5mq/ab	15,57	6,21	8,83	12,62	3,63	8,98	8,40	9,87	14,11	0,68	7,81	49,21	6,62	7,06	14,51	4,52	-	17,39	27,61	-	30,90	17,23
Parco e sport 12,5 mq/ab	37,40	10,71	0,54	53,28	13,23	24,77	8,22	47,64	3,48	31,69	8,50	22,07	-	44,39	-	40,26	-	-	-	17,83	85,76	20,22
Generali 17,5 mq/mq	2,55	29,16	2,94	43,80	0,05	8,48	42,81	14,26	5,94	6,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,35
Amm.Socio-sanitarie, assist.1,5 mq/ab	2,36	-	-	4,30	-	4,27	3,40	4,83	3,41	1,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,73
Interesse collettivo	0,18	-	1,06	29,18	0,05	0,04	2,69	9,43	2,53	4,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,81
Istruzione 1mq/ab	-	25,20	1,88	10,32	-	0,03	14,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parchi urb. e comp.15 mq/ab	-	3,96	-	-	-	4,14	21,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,80





In sintesi emerge che :

- la dotazione nel complesso richiede di una parziale ricalibratura in funzione delle diverse situazioni territoriali, in particolare nella direzione del consolidamento di alcune centralità in parte non attuate o non completamente attuate (aree sportive del Beila, centri di servizi di Piazza e Breo, area della piscina-in completamento- presso Sant'Anna Avagnina, aree del lungo Ellero), con una valenza anche sovra locale, senza depotenziare tuttavia le dotazioni diffuse dei diversi quartieri. Questo implica solo per alcune situazioni una probabile conferma dell'assetto vincolistico con vincolo a 'perenza' (reiterazione), ove non sia possibile passare a modalità perequative,
- i servizi generali e per l'istruzione sono generalmente sufficienti e devono essere riconfermati. Il deficit numerico scolastico è peraltro ampiamente bilanciato dalle dotazioni per servizi generali, la cui riconversione/recupero ai fini scolastici è da sempre avvenuta e sta avvenendo ancora in tempi recenti.
In particolare l'amministrazione comunale è infatti orientata a latere del crollo dell'Alberghiero (dic. 2017) a confermare il ruolo da sempre avuto dai servizi scolastici quali elementi centrali della funzionalità sociale dei centri storici ed in particolare di Piazza. La scelta è quindi volta ad affiancare (come da lavori della Commissione Consiliare Grandi Contenitori 2019-2021) il processo di rigenerazione e recupero dei grandi 'vuoti' a quello del consolidamento del ruolo e della funzionalità del centro storico di Piazza.
Le scelte hanno progressivamente preso forma anche in ragioni di opportunità specifiche che si sono aperte nel corso degli ultimi anni. L'orientamento rimane quindi quello del consolidamento dell'offerta scolastica in situ cioè a Piazza, come dimostrato dallo sviluppo della connessa nuova palestra a Piazza – v. Carboneri, e con la realizzazione del nuovo Baruffi in corso nell'area della Polveriera;
- la dotazione dei parcheggi è sufficiente e supportata da un piano parcheggi per il centro storico che è stato attuato solo in parte, ma su cui occorrerà certamente rafforzare la componente privata più che non quella della sosta pubblica. Le problematiche della sosta pubblica sono prioritariamente legate al centro di Breo (commercio, servizi pubblici) ed al sistema mercatale, che nella condizione attuale rispondono in modo adeguato, non possono essere depotenziate, ma migliorate qualitativamente (piazzale Giardini);
- il sistema del verde è adeguato seppure occorra agire nella direzione di una maggiore distribuzione delle aree, per potenziare l'effetto di rete all'interno delle aree urbane, e configurare una rete verde più fruibile, riducendo le frammentazioni attuali, in modo tale da garantire una continuità con il sistema rurale, con un potenziamento rivolto al ruolo ecologico che possono svolgere, con la formazione di "aree tampone " e/ o di "rigenerazione ecologica", in particolare in adiacenza alle aree produttive. Vi sono anche aree interessanti in questo senso come per esempio le aree dell'ex-poligono di tiro, che si stanno rinaturalizzando, in un ambito prettamente urbano.
- si evidenzia, come già rilevato, la presenza nel polo produttivo di servizi che sul lungo periodo dovranno trovare soluzioni di migliore compatibilizzazione nonché di aree a servizi incomplete o ancora da attivare che dovranno essere portate a compimento.

d) Dotazioni per il produttivo

La valutazione delle dotazioni per un comparto sono state verificate sulla base dei ragionamenti che ne avevano determinato la quantificazione da parte del PRG vigente. Esse sono definite ai sensi dell'art 21 c.2) LUR e si rapportano alle aree produttive esistenti.

In tal senso si è operata una verifica delle aree attualmente esistenti in base alle categorie di appartenenza (BM, BC, BI, CC/o, DI, DM) ed in funzione del fabbisogno di legge ad esse applicabile. Tale valore è stato quindi abbattuto di una percentuale stimata relativa alla quota media effettivamente realizzata delle aree in oggetto .

La tabella che segue riassume i dati dei fabbisogni (calcolati su quanto resta ancora da realizzare nelle aree di tipo DB) e dei servizi rilevati e classificati come esistenti. Ne deriva un fabbisogno non soddisfatto pari a circa 70.000 mq che devono andare a supporto delle attività insediate.

Rispetto quindi allo stato attuativo occorre preventivamente rilevare che le aree cartografate del PRG vigente sono radicalmente inferiori al dato tabellare, infatti, come spesso accade, parte dello standard produttivo non viene direttamente individuato, ma viene stimato in funzione delle aree classificate. Lo stato attuativo viene comunque verificato in base al **dato tabellare** (di cui ai dati della Relazione del

PRG vigente) evidenziando quindi una situazione piuttosto contenuta di attuazione, che in parte si allinea con lo stato delle previsioni di cui al capitolo precedente, scontando inoltre il fatto che a differenza della residenza, per le dotazioni del settore produttivo non esiste comunque un soddisfacimento del fabbisogno rispetto all'insediamento esistente.

Si conferma quindi ai fini della stima dello stato attuativo la tabella riportata a seguire.

Si rettifica un errore di trasposizione (era cioè identico anche in sede di PTPP ma non riportato correttamente) del dato dell'esistente che viene quindi con la revisione complessiva riportato correttamente.

In termini problematici occorre rilevare che:

- per il polo produttivo a fronte di una calibrata e funzionale infrastrutturazione viabilistica che ne disegna con rigore l'assetto, il livello qualitativo e quantitativo è contenuto, spostando il problema delle dotazioni oltreché sulla quantità, anche sulla qualità che si caratterizza per: sistemazioni a verde molto contenute, scarsa presenza e modesta qualità degli spazi per la sosta, effetti di mitigazione rispetto alla diffusa necessaria impermeabilizzazione di alcune superfici del tutto assente, assenza completa di dotazioni per la mobilità lenta.
- per le aree commerciali (CC/BC) e miste (BM), fatta eccezione per l'insediamento dell'outlet di Mondovicino, che presenta una dotazione ovviamente rilevante e molto ben strutturata, anche se largamente sottoutilizzata nei giorni feriali, i due assi di v. Torino e v. Langhe presentano invece una quasi totale assenza di aree per servizi (fatta eccezione per le parti più recenti) ed una modesta quota di aree private utilizzate a parcheggio, con conseguenti ricadute sia sulla funzionalità (v. Torino), che sulla qualità complessiva (v. Langhe),
- per le aree isolate la definizione delle dotazioni non induce deficit qualitativi nelle localizzazioni e/o nella sistemazione degli spazi a servizi, forse con la sola eccezione della vasta area parcheggio di Pogliola, irregolarmente planata in area agricola.

Tabella BILANCIO SITUAZIONE ATTUALE DOTAZIONI ART 21 LUR – SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

aree a destina zione produttiva e commerciale esistenti	ST		dotazione	abbattimento	fabbisogno
BC	109571		80% SUL	20%	49088
BM	544173		10% ST	40%	32650
BI	1190659		10%	3000%	83346
DI	269640		20%	0%	53928
DM	34083		20%	0%	6817
CC/o	78000		definita da PRG		89700
					315529 (1)
servizi esistenti art 21 c.2					111340 (2)
deficit su servizi attuali					-204189 (2-1)
servizi art 21 previsti PRG(da ultima var 21-dato cartografato)					313343
servizi art 21 previsti PRG(dato tabellare var 21) comprendendo quindi quote non cartografate					791642
stato di attuazione rispetto al dato tabellare					39,9%

3.2.3 Consumo di suolo

La lettura degli usi del suolo in atto è stata elaborata da fotointerpretazione (immagine Agea del 2015, aggiornamento con immagini Google 2019/20), elaborata a scala 1:2000, su base catastale, verificata con i necessari sopralluoghi e rappresentata a scala 1:10.000 e di seguito riportata in formato ridotto. Le categorie utilizzate e sotto riportate sono state definite in modo tale da costituire una base analitica di riferimento per diverse valutazioni.

categorie uso del suolo interpretate

<i>territorio urbanizzato:</i>	<i>territorio agricolo e seminaturale:</i>
- fabbricati - parcheggi - pertinenze agricole - pertinenze produttivo - pertinenze religiose - pertinenze residenziali - pertinenze residenziali/ricettive - pertinenze ricettive - pertinenze servizi - pertinenze uso residenziale - pertinenze ville - ferrovia - strada - area di cava - fotovoltaico - pertinenze sportive	- acqua - arboricoltura da legno - area agricola - aree incolte - bosco - frutteti - parchi di ville - pertinenze sportive - seminativo con elementi naturali - seminativo semplice - vegetazione ripariale - vegetazione varia - vigneti - verde pubblico

a, criteri di calcolo

Al fine di perseguire coerenti strategie di contenimento e diminuzione del consumo di suolo¹ si è proceduto ad una valutazione necessariamente precisa del consumo di suolo esistente, con un metodo che potesse definire delle basi conoscitive di livello comunale, anche finalizzate ad un monitoraggio nel tempo dei processi non solo volti al contenimento, ma anche di rigenerazione del tessuto compromesso e di recupero di "nuove aree verdi" laddove oggi vi sono situazioni compromesse, ed in questo senso è indispensabile che il comune si doti di strumenti di controllo fissando parametri e valori di riferimento.

In base quindi alle indicazioni degli studi regionali², si è applicato un sistema di calcolo alla scala di dettaglio locale che risulta ovviamente diverso da quello regionale, pur condividendone il metodo ed i criteri valutativi. Se i calcoli a livello regionale sono necessariamente valori di stima (con l'utilizzo dei buffer di 50 m), a livello locale il calcolo viene elaborato dalla lettura fotogrammetrica dell'uso reale del suolo, considerando i manufatti (strade, edifici, capannoni) e le loro pertinenze, come dopo descritto. Il consumo di suolo attiene alle superfici urbanizzate ed infrastrutturate (esistenti e previste) che non permettono usi agricoli e/o naturali e che esercitano azioni di impermeabilizzazione, secondo le seguenti definizioni² regionali, in linea con le metodologie di rilevazione di Ispra/Arpa su base nazionale³:

CSU, consumo di suolo definito dalla superficie urbanizzate (edifici, fabbricati; banchine e aree di movimentazione impermeabili/pavimentate, piazzali, parcheggi, cortili, campi sportivi, serre permanenti pavimentate, discariche), a discapito di usi agricoli e/o naturali usi agricoli o naturali (consumo irreversibile Ispra/Arpa);

CSI, consumo di suolo definito dalla superficie dedicata alle infrastrutture (strade, svincoli, ferrovie), a discapito di usi agricoli e/o naturali (consumo irreversibile);

CSR, suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali (strade sterrate; cantieri e altre aree in terra battuta, aree estrattive non rinaturalizzate; cave in falda; campi fotovoltaici a terra; altre coperture artificiali la cui rimozione ripristina le condizioni iniziali del suolo), senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (consumo reversibile)

¹ Politiche europee: obiettivo consumo di suolo pari a "zero" nel 2050

² Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte, 2015 e relativa DGR 34-1915/2015, su rilevazioni del 2013 e successiva aggiornamento 2021/2023

³ Sistema Nazionale di Protezione Ambientale, rilevamento 2019, geoportale Arpa Piemonte

Nella tabella che segue sono riportate le percentuali di usi, articolate in relazione alle diverse categorie e raggruppate in funzione della lettura del consumo di suolo secondo le categorie definite dalla regione (CSU, CRI, CSR).

Tabella degli usi del suolo in atto e categorie di classificazione

Usi in atto	CSU ha	%	CSI ha	CSI	%	CSR (tipo)	CSR	%	Aree non urbanizzate ha		%	TOT
fabbricati	226	2,60%										
parking	9	0,10%										
pertinenze agricole	234	2,68%										
pertinenze produttivo	163	1,86%										
pertinenze religiose	3	0,03%										
pertinenze residenziali	6	0,07%										
pertinenze residenziali/ricettive	219	2,51%										
pertinenze ricettive	2	0,03%										
pertinenze servizi	23	0,26%										
pertinenze uso residenziale	40	0,46%										
pertinenze ville	26	0,30%										
ferrovia			ferrovia	30	0,35%							
strada			strada	305	3,50%							
area di cava						area di cava	7	0,08%				
fotovoltaico						fotovoltaico	3	0,03%				
pertinenze sportive						pertinenze sportive	23	0,27%				
verde pubblico						verde pubblico	6	0,07%				
acqua									acqua	208	2,39%	
arboricoltura da legno									arboricoltura da legno	83	0,95%	
area agricola									area agricola	48	0,55%	
aree incolte									aree incolte	39	0,44%	
bosco									bosco	1328	15,22%	
frutteti									frutteti	200	2,29%	
parchi di ville									parchi di ville	15	0,17%	
seminativo con elementi naturali									seminativo con elementi naturali	246	2,82%	
seminativo semplice									seminativo semplice	4924	56,44%	
vegetazione ripariale									vegetazione ripariale	229	2,62%	
vegetazione varia									vegetazione varia	61	0,70%	
vigneti									vigneti	21	0,24%	
	951	10,90%		335	3,85%		39	0,45%		7402	84,80%	8727

Il conteggio effettuato servirà come base di partenza per la valutazione in sede attuativa del Piano del consumo di suolo (compensazioni) mentre per quanto riguarda il bilancio del consumo di suolo ai fini del rispetto dell'art 31 del PTR si rimanda al capitolo 6 successivo che tiene conto delle soglie regionali aggiornate al 2021..

criteri per il calcolo del CSU consumo di suolo urbanizzato esistente e previsto

Il conteggio è stato predisposto con la Tavola dell'Uso del suolo prima descritta, aggiornata ai dati 2020 da immagine Google e verificata con i necessari sopralluoghi al fine di rilevare le aree effettivamente compromesse.

Per superficie urbanizzata, come indicato al paragrafo precedente, si intende una *porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza interessata* o interessabile da interventi di impermeabilizzazione (parking, piazzali, anche piccoli giardini). Il criterio adottato è

stato quello di riconoscere il CSU di analisi come la somma della *superficie coperta edificata* (per usi residenziali, produttivi, di servizio) e *delle aree di stretta pertinenza*, in genere individuate con il lotto catastale (o i lotti funzionali definiti da più lotti catastali delimitati da una unica recinzioni e con unico accesso), su cui insistono o potrebbero insistere nel tempo ammissibili interventi di impermeabilizzazione. Parte dei lotti catastali e/o funzionali sono stati stralciati dal CSU in due casi:

- in presenza di porzioni a giardino e/o parco di dimensioni consistenti rispetto alla superficie edificata coperta, in particolare se ricadenti in zone totalmente insediate; le superfici stralciate sono state catalogate come consumo di suolo reversibile esistente, e concorrono alla formazione del sistema del verde urbano;
- in presenza di lotti catastali collegati ad edificazione diffusa, in cui insistono consistenti porzioni utilizzati a prato e/o ad altri usi agricoli, di fatto in continuità con il territorio agricolo circostante; le superfici stralciate sono catalogate in modo simile alle aree agricole.

L'immagine che segue confronta in due situazioni diverse (in ambito urbano ed in ambito extraurbano) le diverse rilevazioni di CSU (Variante/2020, Ispra/rpa/2019 e Regione/2013-15), permettendo di comprendere meglio i ragionamenti di cui sopra e verificando la ragionevolezza del conteggio operato in relazione a quanto monitorato costantemente (dati annuali) da Ispra.



confronto per la valutazione consumo di suolo
Ispra/Arpa 2019 (fondo rosa)
Regione 2013-15 (tratteggio blu)
analisi Variante (tratteggio rosso)

Un bilancio sintetico provvisorio del CSU suolo urbanizzato esistente è riportato nella tabella che segue confrontandolo con il dato regionale sia al 2015 che rispetto all'ultimo aggiornamento 2021. Le quantità di ulteriore consumo di suolo che la legge ammette sono come detto definite dall'art.31 del PTR e dalla più recente specifica apportata dalla LR7/2022 (art 35) e seguente Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683 e fanno riferimento ai dati del Monitoraggio regionale del 2015.

Confronto calcolo consumo di suolo a livello Comunale e a livello Regionale, ettari e percentuali su Comune di consumo di suolo esistente

	CSU ha	Inc %(*2)	CSI ha	Inc %	CSR ha	Inc%	CSC ha	Inc %
CSU consumo da uso suolo regione 2015	793	9,1%	184	2,11%	13	0,1%	990	11.30%
CSU consumo da uso suolo regione 2021	798	9,2%	243	2,8%	13	0,1%	1055	12,13%
CSU consumo da uso suolo (Agea 2015 aggiornato 2020)	977,6(*1)	11.2%	342	3.9%	36	0.4%	1356	15.6%

*1 di cui 26,6 in attuazione (come da rilevazione delle valutazioni dello stato attuativo e delle pratiche in corso)

*2 incidenza percentuale calcolata su territorio comunale St=8.717 ha

Dai dati precedentemente esposti derivano alcune riflessioni che sono state propedeutiche alle scelte della Variante:

confronto del calcolo del CSU e CSI con il dato regionale del 2013

Lo stato di fatto del consumo di suolo urbanizzato (CSU) stimato dalla Regione nel 2013 rispetto a quello calcolato a livello comunale nel 2020 rileva, in termini di superfici, una differenza del +19,9% (pari a 158 ha), con una maggiore incidenza di urbanizzazione a livello territoriale complessivo di 2,1

punti percentuali. Il dato in parte è motivato dalla differente modalità di esecuzione del calcolo ed in parte dall'adeguamento al 2020 (7 anni) del suolo ormai consumato, e permette alcune riflessioni:

-il calcolo regionale è stato operato con riferimento alla banca dati della BDTRE (Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti), e naturalmente ad una scala di minor dettaglio, che non raccoglie alcuni dati presenti (ad esempio le strade secondarie che alzano di molto il CSI) e utilizzando obbligatoriamente un sistema automatico (con l'applicazione di un Buffer 50 m) . Al contrario il calcolo su base comunale è stato elaborato sulla situazione di fatto al 2015 da foto aerea Agea, aggiornata poi al 2020 (interventi realizzati e/o in fase attuativa).

-l'aggiornamento al 2020 permette di valutare l'incremento annuale di consumo di suolo tra il 2013/2020 (sette anni), confrontando il dato di rilevazione della variante (951 ha al 2020) con il dato regionale al 2013 (793 ha), incremento che è stato di circa 22,5 ettari/anno, pari al 0,25% di incidenza/anno sul territorio (22,5/8717). Il dato risulta del tutto in linea sulla media dei sette ultimi anni rispetto al dato dinamico stimato dalla Regione tra il 2008/2013 (cinque anni) nelle precedenti rilevazioni di monitoraggio (crescita di 22,6 ha/anno tra il CSU/2008 pari a 680 ha ed il CSU/2013 pari a 793 ha) dove 22,6 ha/anno incidono parimenti allo 0,25% annuo. La considerazione convalida il fatto che pur nella apparente differenza di metodo e di numeri, le dinamiche restano invariate, e che i consumi di suolo non si sono rallentati.

- il consumo di suolo per le infrastrutture CSI è di 342 ettari assai superiore a quello stimato dalla regione (184 ettari) e ha indotto la necessità di una verifica oculata delle aree conteggiate, verifica che ha confermato la valutazione comunale, di maggior dettaglio rispetto a quella regionale, avendo considerato l'infrastrutturazione in termini completi, denunciando la rilevante incidenza legata ad un insediamento molto diffuso, in uso e quindi infrastrutturato che interessa il territorio agricolo.

consumo di suolo ancora ipotizzabile (PTR, art. 31 c.10)

Il calcolo di consumo di suolo, CSU in specifico, è stato importante perché permette di stabilire quale potrebbe essere l'incremento di consumo di suolo limite prevedibile dalla variante.

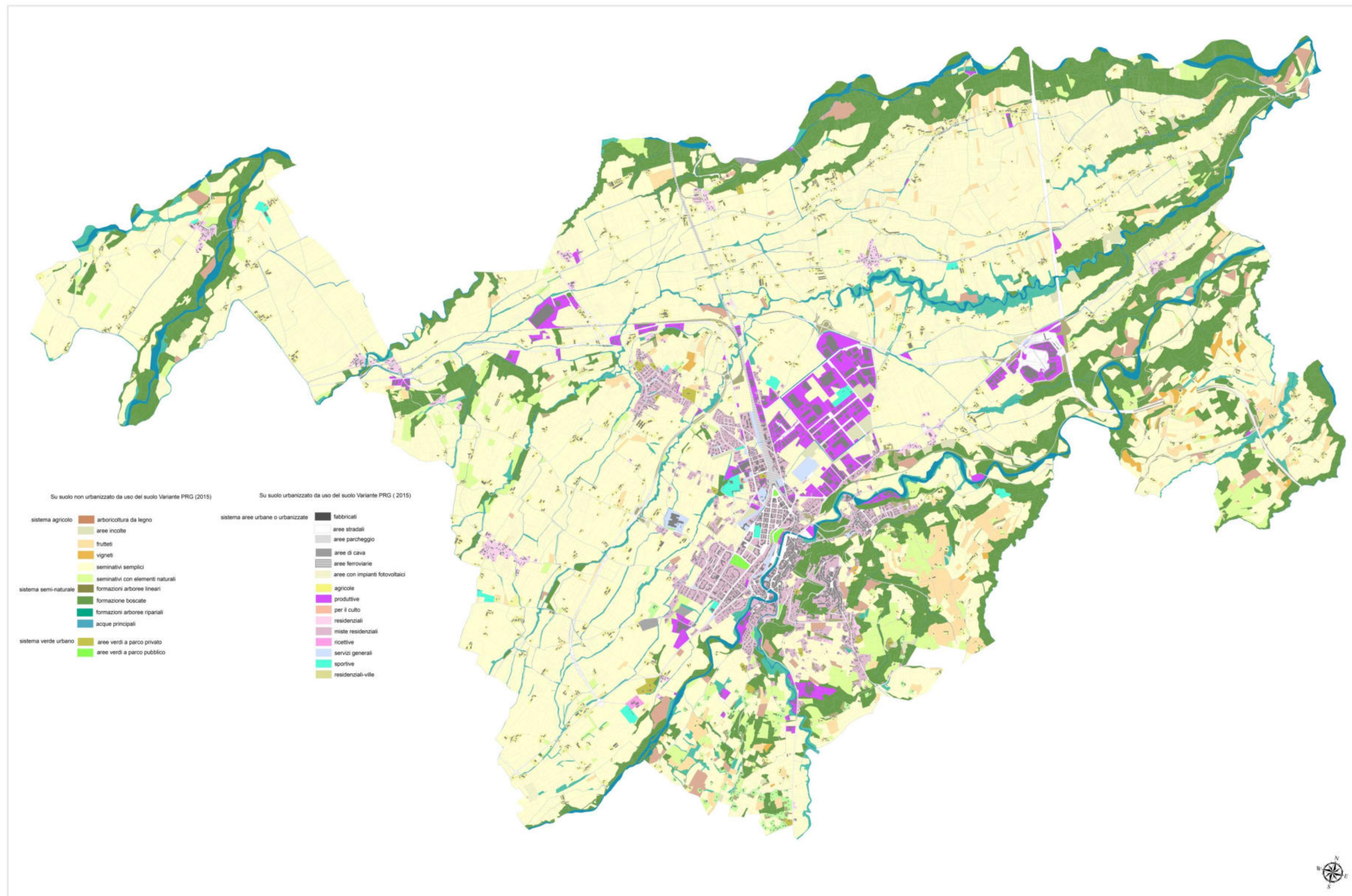
Il consumo di suolo CSU calcolato sulla base dell'uso reale del suolo su tutto il territorio comunale aggiornato al 2020 è di 977,6 ettari, ed interessa circa il 11,2% del territorio comunale, di cui circa 26,6 ettari circa sono in via di realizzazione e/o già concessi/convenzionati.

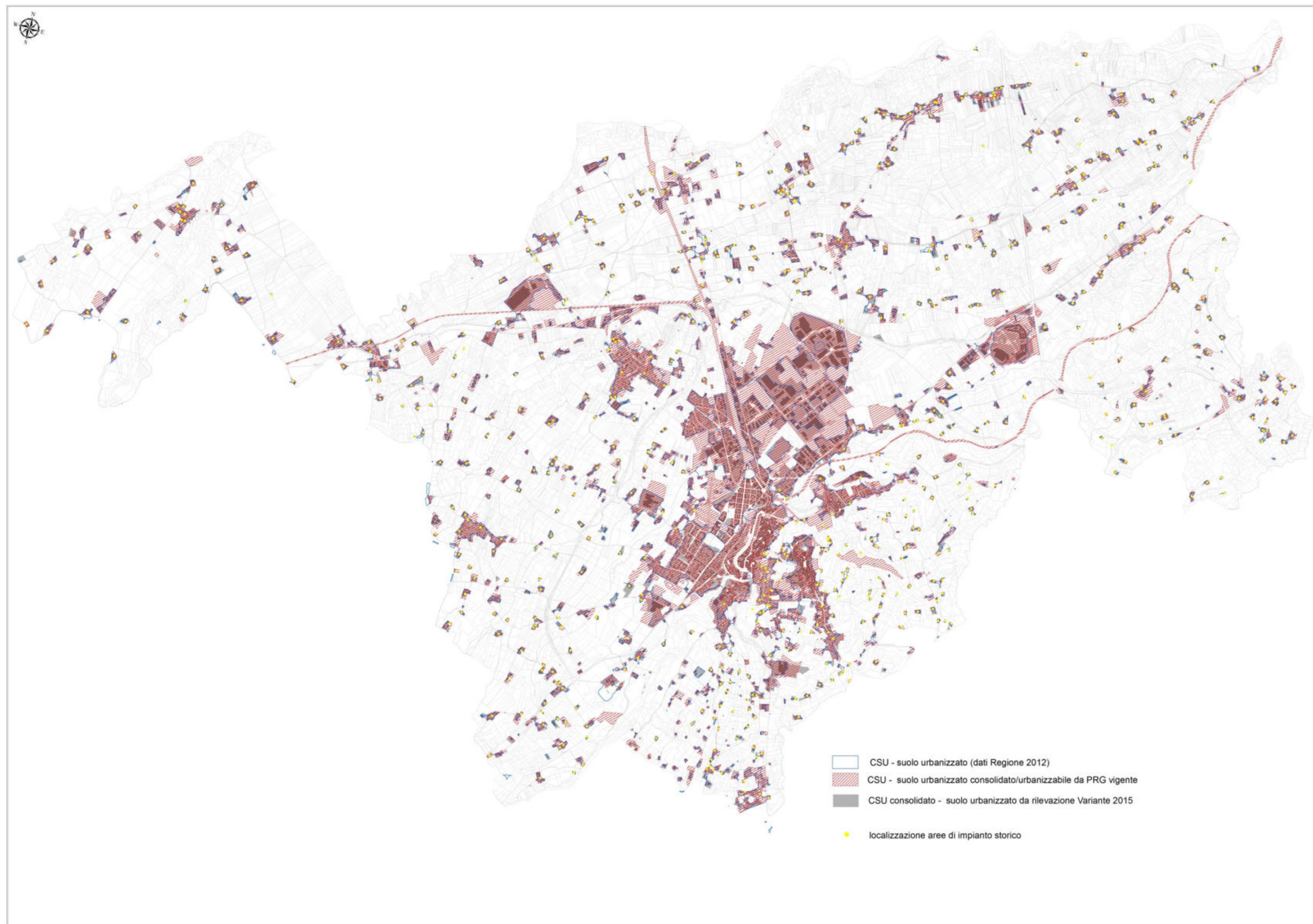
Le possibilità di un'ulteriore crescita della superficie di suolo consumata per i prossimi 10 anni di validità del Piano si calcolano sul dato regionale al 2015 pari a 793 ha, che portano a è di 47,58 ettari, in base alle disposizioni dell'art 31 c.10) del PTR ovvero nella misura del 3%+3% sul decennio di validità del Piano.

I dati complessivi delle nuove previsioni del PRG vigente, sia residenziali che produttive tradotte in CSU relativo alle superfici territoriali impegnate assommano a circa 230 ha, oltre circa 24 ha che risultano dalle aree semi sature (di tipo produttivo), mentre quelle residue ad oggi non attuate risultano pari a circa 133 ha. Il suolo consumato totale nel decennio è stato quindi pari a 121 ha con una media di 1,21 ha annui.

	<i>previsioni PRG</i>	<i>di cui da attuare</i>
<i>CSU aree di espansione</i>	262	
di cui aree CRI,CRII,CRIII (residenziali)	107	49
di cui aree DI, DM,CC (prod/terz/comm)	132	49
di cui per servizi ospedalieri		4
<i>CSU aree BI semi sature inattuate</i>		22
<i>CSU derivante da aree inattuate</i>		124
<i>CSU da aree attuate</i>	142	

Il consumo di suolo delle previsioni del Piano vigente non attuate pari a circa 120 ha (124 – 4 ospedale) costituisce un +12,7% circa di incremento, rendendo quindi non confermabili le previsioni nella loro totalità, in ragione dell'applicazione dell'art.31 del PTR che fissa il tetto del 6% sul decennio, e da cui deriva che almeno 66 ettari, in termini strettamente numerici, dovranno essere eliminati.





3.3. Dinamiche socio-economiche

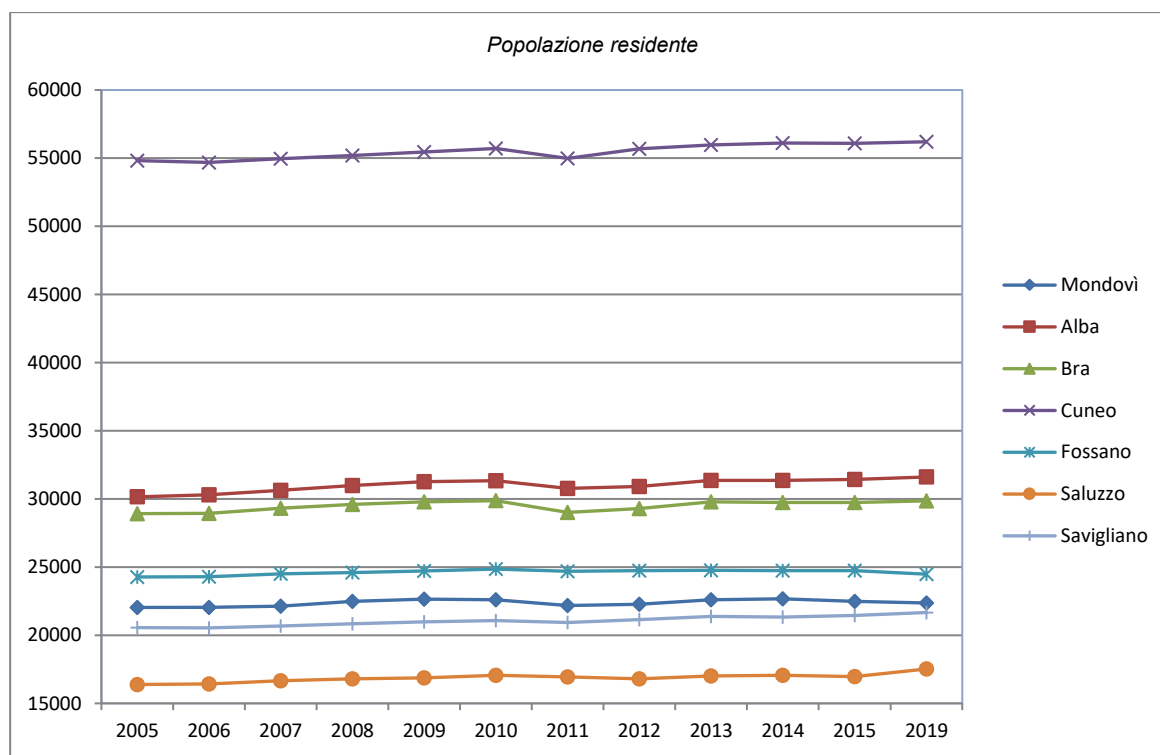
3.3.1 Dinamiche demografiche

Sotto l'aspetto demografico, esaminando l'andamento a scala provinciale si può notare un'affinità con il dato regionale e cioè l'inversione di tendenza osservata nel 2014 e confermata nel 2015, che ha ricondotto tuttavia nel quinquennio successivo ad un rallentamento, con leggera ma costante decrescita. I dati dal 2005 che si riferiscono ai principali comuni della Provincia, riportati nella tabella e nel grafico sottostante, indicano per contro un andamento disomogeneo ma nel complesso sostanzialmente costante, con valori minimi di incrementi che comunque mostrano una leggera crescita nel decennio. Mondovì insieme a Fossano sono le due 'sorelle' del cuneese che maggiormente vedono tendenze stabili o di decrescita.

Abitanti residenti al 31 dicembre (dati Regione Piemonte)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2019
Mondovì	22048	22047	22127	22473	22642	22605	22177	22277	22598	22672	22484	22360
Alba	30151	30302	30643	30994	31272	31341	30780	30925	31352	31353	31437	31609
Bra	28919	28941	29325	29608	29796	29871	29021	29298	29779	29744	29737	29852
Cuneo	54817	54687	54970	55201	55464	55714	54980	55697	55972	56116	56081	56203
Fossano	24274	24293	24498	24595	24709	24854	24701	24734	24755	24747	24739	24477
Saluzzo	16386	16427	16669	16797	16877	17067	16934	16800	17018	17069	16960	17526
Savigliano	20560	20539	20675	20845	20991	21065	20926	21140	21371	21330	21441	21665
totale	197155	197236	198907	200513	201751	202517	199519	200871	202845	203031	202879	203692

Provincia	571827	573613	580513	586020	589586	592303	586113	589102	592365	592060	590421	586568
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



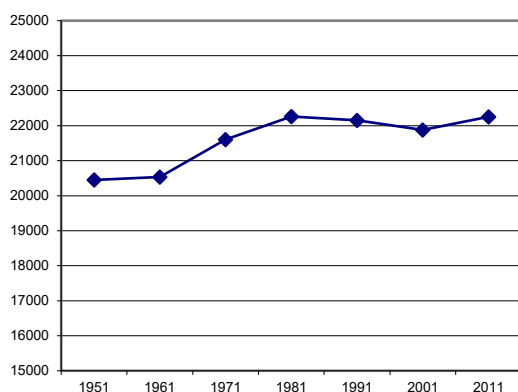
La dinamica demografica a Mondovì

La popolazione residente nel comune di Mondovì, in crescita nei decenni dal 1951 al 1981, ha subito una flessione nel ventennio successivo (1981-2001) cui ha fatto seguito una ripresa della crescita che ha riportato la popolazione del 2011 ai valori del 1981, mostrando complessivamente una buona tenuta.

La tabella ed il grafico che seguono riportano i dati della popolazione residente rilevata dai censimenti ISTAT dal 1951.

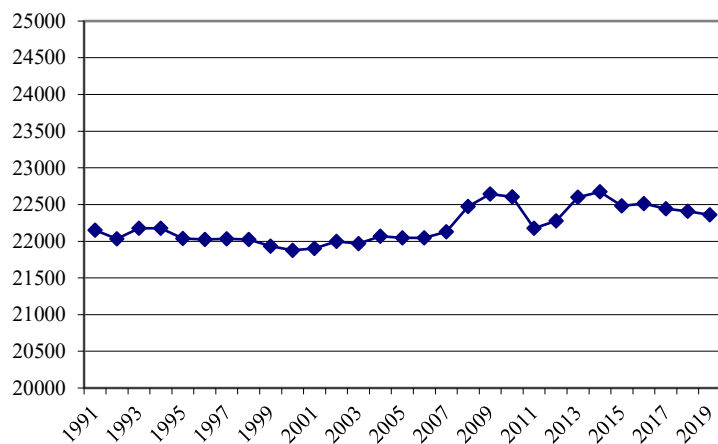
anni	popolazione residente
1951	20450
1961	20536
1971	21603
1981	22262
1991	22155
2001	21880
2011	22253

dinamica della popolazione 1951 - 2011



I dati annuali rilevati dall'ISTAT presso le anagrafi comunali ed elaborati dalla Regione Piemonte, disponibili dal 1991 e rappresentati nella tabella e nei grafici seguenti, consentono di cogliere in modo puntuale la dinamica, in particolare dell'ultimo periodo. La popolazione residente che, come detto sopra, dal 2001 ha ripreso a crescere, mostra un andamento altalenante, dovuto anche agli aggiustamenti dei dati comunali imposti dall'ISTAT in occasione dei censimenti, che porta il numero di abitanti al 2015 ad un valore maggiore rispetto al dato del censimento 2011. Va rilevato che il dato del 2015 evidenzia un'inversione di tendenza che come si è detto non è stata confermata negli anni a seguire, al contrario è stata seguita da una progressiva decrescita debole seppure continua fino al 2019.

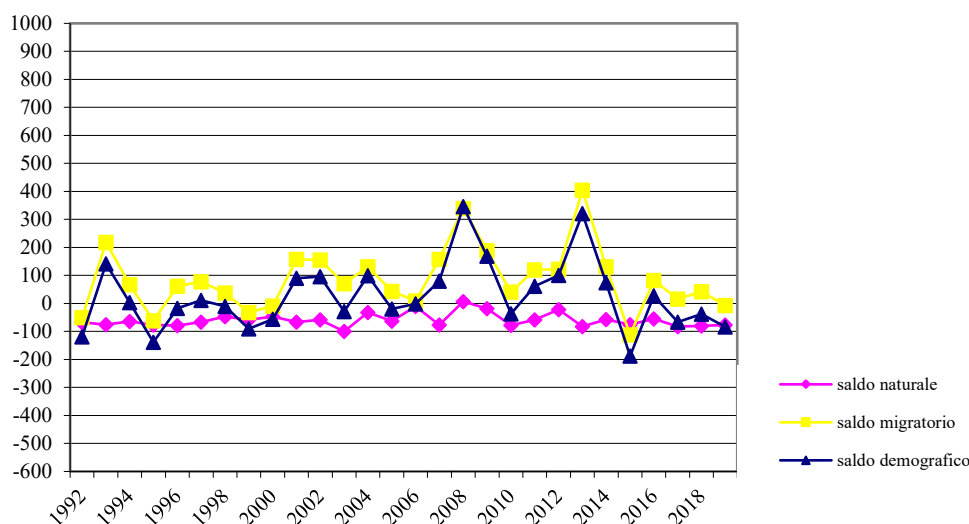
*Dinamica annuale della popolazione
1991 - 2019*



ANNI	Popolazione residente al 31/12			nati	morti	saldo naturale	immigrati	emigrati	saldo migratorio	saldo demografico
	maschi	femmine	totale							
1991	10.709	11.443	22.152	-	-	-	-	-	-	-
1992	10.660	11.373	22.033	205	273	-68	567	618	-51	-119
1993	10.742	11.433	22.175	197	273	-76	700	482	218	142
1994	10.737	11.441	22.178	187	251	-64	625	558	67	3
1995	10.657	11.382	22.039	191	268	-77	550	612	-62	-139
1996	10.667	11.355	22.022	187	266	-79	614	552	62	-17
1997	10.676	11.357	22.033	192	258	-66	625	548	77	11
1998	10.650	11.373	22.023	230	277	-47	645	608	37	-10
1999	10.652	11.281	21.933	202	260	-58	620	652	-32	-90
2000	10.585	11.292	21.877	214	261	-47	617	626	-9	-56
2001	10.616	11.286	21.902	211	278	-67	693	536	157	90
2002	10.652	11.346	21.998	203	262	-59	651	496	155	96
2003	10.621	11.348	21.969	171	271	-100	710	639	71	-29
2004	10.661	11.407	22.068	193	225	-32	813	682	131	99
2005	10.687	11.361	22.048	206	269	-63	679	636	43	-20
2006	10.701	11.346	22.047	196	206	-10	629	620	9	-1
2007	10.715	11.412	22.127	177	254	-77	839	682	157	80
2008	10.888	11.585	22.473	229	222	7	946	607	339	346
2009	10.973	11.669	22.642	248	267	-19	810	622	188	169
2010	10.976	11.629	22.605	189	267	-78	760	719	41	-37
2011	10.711	11.466	22.177	209	267	-58	798	678	120	62
2012	10.797	11.480	22.277	223	245	-22	887	765	122	100
2013	10.997	11.601	22.598	189	272	-83	1.208	804	404	321
2014	11.036	11.636	22.672	183	240	-57	841	710	131	74
2015	10.957	11.527	22.484	211	287	-76	771	883	-112	-188
2016	11.013	11.498	22.511	194	249	-55	990	908	82	27
2017	10.969	11.475	22.444	175	258	-83	857	841	16	-67
2018	10.942	11.464	22.406	168	248	-80	913	871	42	-38
2019	10.886	11.474	22.360	175	252	-77	874	881	-7	-84

NB = I numeri in corsivo sono stati imposti dall'ISTAT a seguito di Censimenti o verifiche e non corrispondono alla differenza matematica tra la popolazione al 1° gennaio ed il saldo demografico dell'anno.

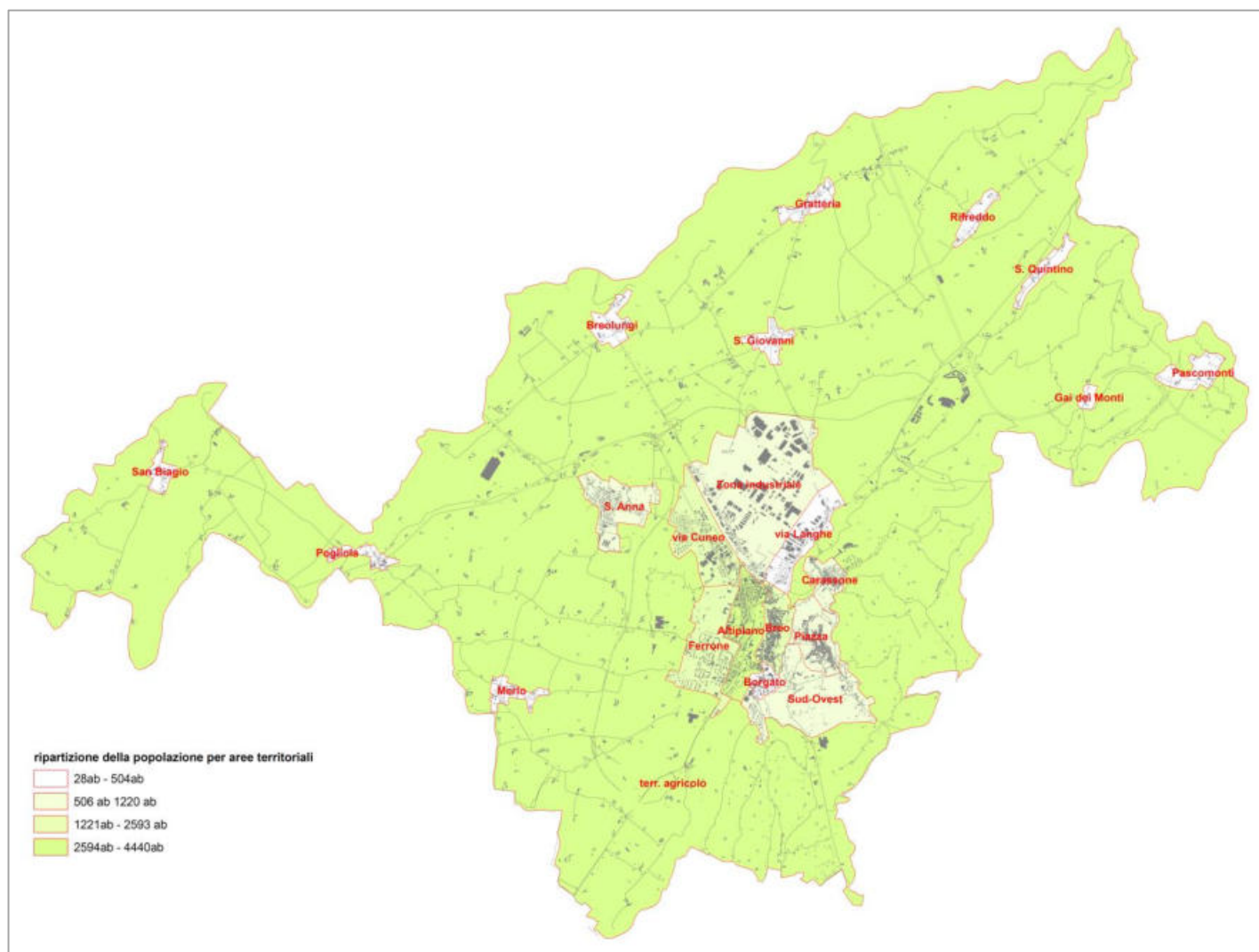
Andamento dei saldi demografici negli anni 1992-2019



Questa evoluzione è il risultato di diversi fenomeni demografici. Dal grafico che segue si può notare come l'andamento della popolazione comunale sia stato fortemente influenzato da due fattori: il saldo

naturale (differenza tra nati e morti) che ha fatto registrare risultati costantemente negativi; e il saldo migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati) che ha avuto un andamento prevalentemente positivo e che ha inciso in modo determinante sulla tenuta demografica comunale. negli ultimi cinque anni anche il saldo migratorio ha subito una rilevante flessione non arrivando più a bilanciare quello naturale. La fase pandemica non indurrà certamente miglioramenti in tal senso non solo per la mortalità amplificata, ma anche per la riduzione drastica degli apporti migratori. Gli sviluppi dei prossimi anni sono molto difficili da valutare ⁴, seppure possano essere ipotizzabili di minima, sia una ripresa o quantomeno una stabilizzazione dei flussi migratori verso la regione (e quindi verso aree tipicamente capaci di attrarre come Mondovì), che un recupero rispetto alla situazione di elevata penalizzazione del saldo naturale grazie all'uscita dalla fase pandemica acuta del 2020.

In relazione alla disponibilità dei dati georeferenziati in base alla distribuzione dei numeri civici, resi disponibili dal servizio anagrafe, è stato possibile valutare (settembre 2016) la disaggregazione territoriale della popolazione. L'immagine che segue illustra l'articolazione territoriale delle aree di analisi, utilizzate sia per l'aggregazione dei dati demografici (riferite quindi a diverse parti di città), che per le successive analisi del patrimonio abitativo, come anche per la valutazione dei servizi.



distribuzione popolazione per aree territoriali (fonte : dato elaborato dal dato anagrafe comunale al settembre 2016 collegato al civico di riferimento)

⁴ IRES, vedi 'Relazione annuale 2020'

sintesi abitanti

		% abitanti area urbana			% abitanti frazioni		TOTALE abitanti
zona Altipiano Ferrone	Via Cuneo	30,00%	8,20%	abitato diffuso		19,60%	
	Altipiano		10,30%	S. Biagio		0,30%	
	Via Ortigara		11,50%	Pogliola		0,30%	
centri storici	Carassone	30,20%	3,90%	Merlo		0,20%	
	Breo		19,70%	S. Anna		4,80%	
	Piazza		4,40%	Breolungi		0,50%	
	Borgato		2,20%	S. Giovanni		1,00%	
	Sud-Ovest		5,40%	Gratteria		0,40%	
	Zona Industriale		4,10%	Rifreddo		0,40%	
	Via delle Langhe		2,00%	S. Quintino		0,40%	
				Pascomonti		0,20%	
				Gai dei Monti		0,10%	
	Totale urbana		71,80%	Totale agricole		28,20%	100%
			16.142			6342	22.484
2011			17867			4386	
2001			15838			6042	

Le famiglie

Un altro aspetto rilevante è l'incremento del numero delle famiglie che, in base agli ultimi censimenti, è stato superiore a quello della popolazione (+4,7% a fronte di un aumento demografico del +1,7%) per effetto della riduzione della composizione media familiare che è passata dal 2,36 del 2001 al 2,30 del 2011. Come si può notare dalla seguente tabella il dato comunale coincide qui con la media provinciale.

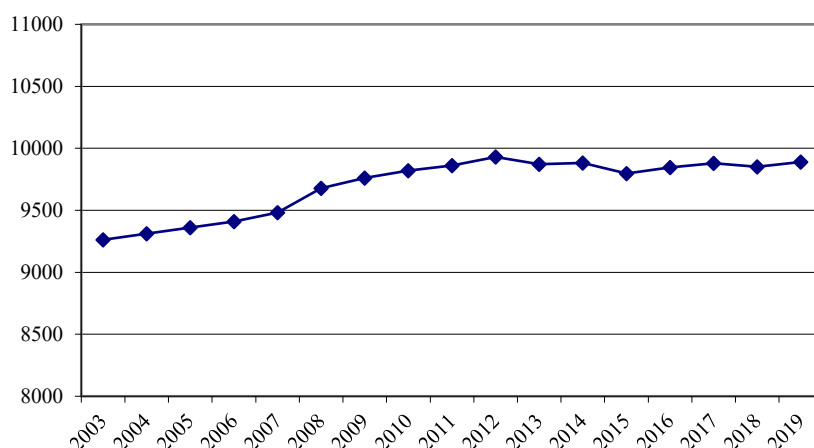
	Mondovi		Provincia	
	2001	2011	2001	2011
famiglie	9144	9573	231551	251924
dimensione media	2,36	2,30	2,37	2,30

I dati statistici annuali comunali consentono di aggiornare e cogliere meglio la dinamica più recente delle famiglie. La tabella e il grafico sotto riportati mostrano l'evoluzione del numero e della dimensione media delle famiglie dal 2003 al 2015 (dati regione Piemonte disponibili dal 2003⁵) dove si può notare la contrazione del numero di famiglie iniziata nel 2013 ed il corrispondente rafforzamento della dimensione media che al 2012 era scesa al 2,22. Al 2015 risulta dunque una dimensione media di 2,28 ab/fam solo di poco superiore al 2,27 ab/fam del dato provinciale. L'aggiornamento al 2016 mostrava una ripresa positiva del trend (+ 50 famiglie) ma, non essendo disponibili i dati della popolazione residente in famiglia, non è calcolabile la dimensione media. Per un confronto strettamente qualitativo, utilizzando impropriamente i dati della popolazione residente complessiva, risultano al 2015 una dimensione media di 2,30 ab/fam e al 2016 2,29 ab/fam. Evidenziando un'ulteriore trend riduttivo che si estende fino al 2019.

ANNI	Popolazione residente in famiglia	Famiglie	Dimensione media
2003	21.658	9.262	2,34
2004	21.777	9.311	2,34
2005	21.781	9.360	2,33
2006	21.795	9.409	2,32
2007	21.882	9.483	2,31
2008	22.231	9.678	2,30
2009	22.411	9.762	2,30
2010	22.374	9.820	2,28
2011	21.961	9.861	2,23
2012	22.080	9.930	2,22
2013	22.416	9.873	2,27
2014	22.490	9.883	2,28
2015	22.296	9.796	2,28
2016	22.511	9.846	2,27
2017	22.444	9.880	2,25
2018	22.406	9.852	2,25
2019	22.360	9.891	2,24

⁵ I dati non coincidono con quelli dai censimenti sia per la diversa data e modalità di rilevamento, sia per gli "aggiustamenti" che ISTAT impone alle anagrafi comunali negli anni di censimento.

*Dinamica annuale delle famiglie
2003 - 2019*



Per la composizione delle famiglie sono di riferimento i dati regionali per poter comprendere le possibili evoluzioni sociali: la dimensione media delle famiglie piemontesi è inferiore a italiana e si attesta sul 2,1 contro 2,3. Tuttavia è un dato positivo in questo quadro il dato locale (2,24) intermedio rispetto a quello nazionale, seppure come vediamo sia in calo costante, e dovuto in buona parte alla popolazione straniera. Caratteristica della tipologia familiare piemontese è la bassa percentuale composta da famiglie di coppie con figli: solo il 27,5% delle famiglie e di questo tipo (32,7% nazionale) ed ha acquisito peso la famiglia monogenitore, che nel 2019 rappresenta il 9,9% delle famiglie piemontesi, una percentuale più elevata rispetto a quelle delle altre regioni.

E' quindi ragionevole pensare che le famiglie con figli potranno ancora calare, a meno che non intervengano mirate misure a loro sostegno, nella fase post pandemica, più rilevanti rispetto a quelle finora assunte, mentre per il momento dovrebbe stabilizzarsi o crescere poco l'apporto fornito dalla popolazione di origine straniera.

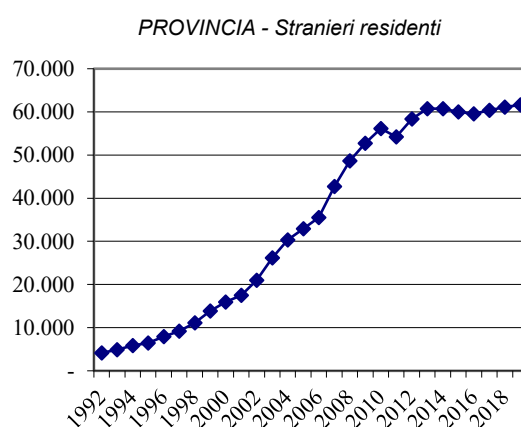
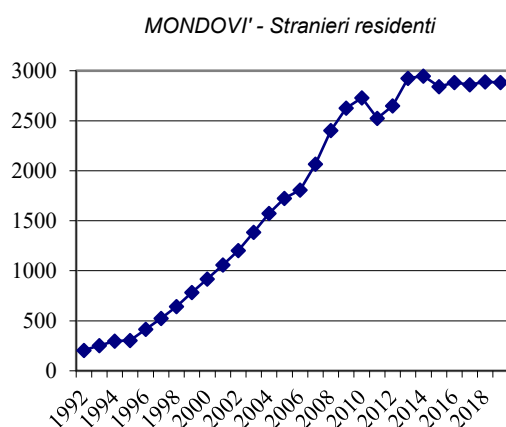
Stranieri residenti

La tabella e i grafici che seguono riportano la serie storica annuale⁶ degli stranieri residenti a Mondovì e in provincia di Cuneo. Dall'analisi dei dati si può notare che la presenza di stranieri è stata in continuo aumento fino al 2014 (non considerando l'interruzione del 2011 di cui si è già detto) mentre nel 2015 si rileva una contrazione, che tuttavia è stata episodica e non ha interrotto la costante crescita. A livello provinciale è presente lo stesso andamento ma l'incidenza percentuale degli stranieri sul totale della popolazione residente risulta sempre inferiore a quella comunale.

MONDOVI'			PROVINCIA		
Anno	Stranieri residenti	Stranieri per 100 abitanti	Anno	Stranieri residenti	Stranieri per 100 abitanti
1992	206	0,9	1992	4.150	0,8
1993	253	1,1	1993	4.886	0,9
1994	296	1,3	1994	5.823	1,1
1995	305	1,4	1995	6.483	1,2
1996	416	1,9	1996	7.901	1,4
1997	525	2,4	1997	9.183	1,7
1998	644	2,9	1998	11.144	2,0
1999	785	3,6	1999	13.889	2,5
2000	917	4,2	2000	15.961	2,9
2001*	1.060	4,8	2001*	17.514	3,1
2002	1.203	5,5	2002	20.959	3,7

⁶ Dati sistema statistico Regione Piemonte con l'eccezione dell'anno 2001 che, mancando dalla serie storica dei dati regionali, è stato preso dal censimento ISTAT

MONDOVI'			PROVINCIA		
2003	1.385	6,3	2003	26.154	4,6
2004	1.573	7,1	2004	30.355	5,3
2005	1.723	7,8	2005	32.930	5,8
2006	1.808	8,2	2006	35.547	6,2
2007	2.068	9,3	2007	42.706	7,4
2008	2.403	10,7	2008	48.676	8,3
2009	2.628	11,6	2009	52.761	8,9
2010	2.729	12,1	2010	56.166	9,5
2011	2.523	11,4	2011	54.245	9,3
2012	2.648	11,9	2012	58.402	9,9
2013	2.926	12,9	2013	60.743	10,3
2014	2.948	13,0	2014	60.711	10,3
2015	2.842	12,6	2015	59.994	10,2
2016	2.883	12,8	2016	59.552	10,1
2017	2.860	12,7	2017	60.376	10,2
2018	2.889	12,9	2018	61.094	10,4
2019	2.884	12,9	2019	61.630	10,5



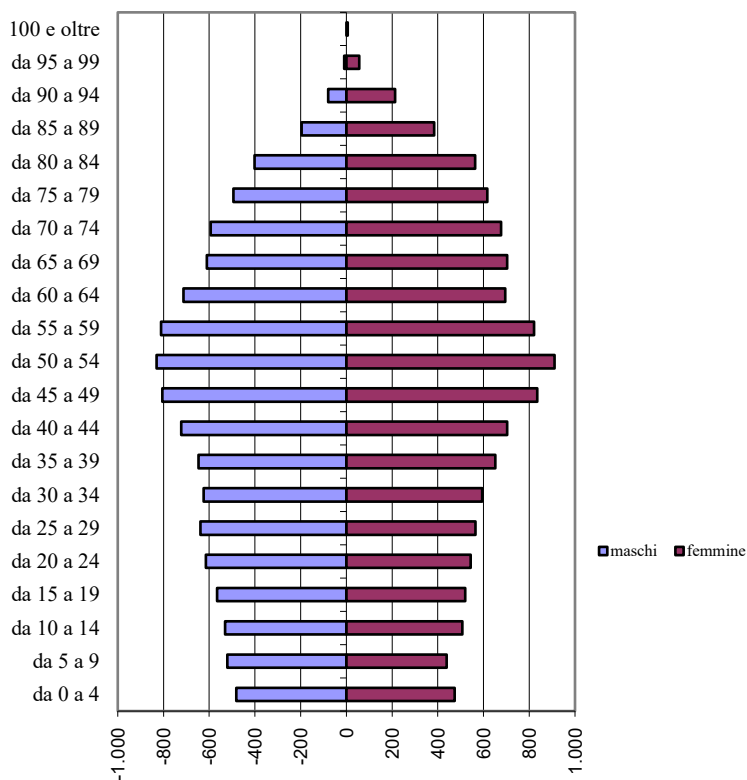
Struttura della popolazione

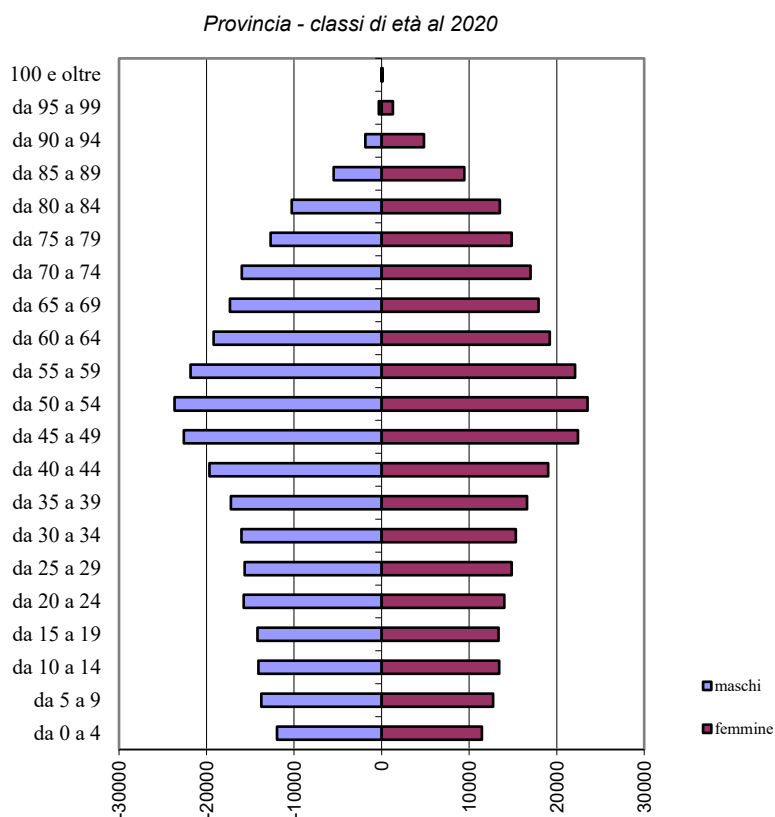
Esaminando la composizione della popolazione residente per classi di età si può notare che Mondovì oltre a presentare una maggiore consistenza delle classi più anziane (70 anni e oltre) rispetto alla media provinciale, presenta anche una maggiore consistenza della fascia di età da 14 a 30 anni, mostrando quindi una buona presenza di giovani. Viceversa, Mondovì presenta una minore consistenza nelle altre classi.

Popolazione per classi di età e sesso al 1 gennaio 2020

	Mondovi			Provincia		
	m	f	tot	m	f	tot
da 0 a 4	481	474	955	11.958	11.451	23.409
da 5 a 9	520	438	958	13.728	12.729	26.457
da 10 a 14	530	507	1.037	14.091	13.435	27.526
da 15 a 19	566	520	1.086	14.192	13.348	27.540
da 20 a 24	615	543	1.158	15.761	14.035	29.796
da 25 a 29	639	564	1.203	15.642	14.847	30.489
da 30 a 34	624	594	1.218	15.996	15.325	31.321
da 35 a 39	647	651	1.298	17.224	16.605	33.829
da 40 a 44	723	703	1.426	19.675	19.035	38.710
da 45 a 49	805	835	1.640	22.594	22.426	45.020
da 50 a 54	830	911	1.741	23.644	23.514	47.158
da 55 a 59	810	821	1.631	21.835	22.111	43.946
da 60 a 64	712	695	1.407	19.189	19.209	38.398
da 65 a 69	610	703	1.313	17.318	17.948	35.266
da 70 a 74	594	677	1.271	15.975	17.022	32.997
da 75 a 79	494	616	1.110	12.699	14.871	27.570
da 80 a 84	401	563	964	10.257	13.496	23.753
da 85 a 89	196	384	580	5.476	9.447	14.923
da 90 a 94	79	213	292	1.873	4.844	6.717
da 95 a 99	10	56	66	320	1.282	1.602
100 e oltre	0	6	6	14	127	141
TOTALE	10.886	11.474	22.360	289.461	297.107	586.568

Mondovi - classi di età al 2020



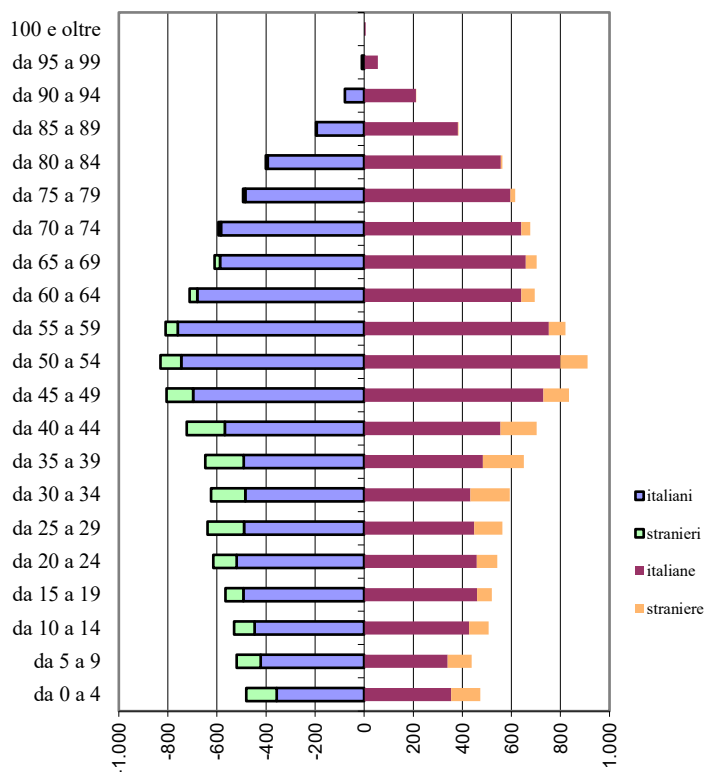


La tabella ed il grafico seguenti permettono di valutare l'incidenza della popolazione straniera sul "ringiovanimento" della popolazione.

Stranieri per classi di età e sesso al 1 gennaio 2020

	Mondovì			Provincia		
	m	f	tot	m	f	tot
da 0 a 4	124	120	224	2.261	2.164	4.425
da 5 a 9	98	98	196	2.158	1.883	4.041
da 10 a 14	83	79	162	1.768	1.632	3.400
da 15 a 19	74	60	134	1.510	1.235	2.745
da 20 a 24	95	84	179	2.763	1.879	4.642
da 25 a 29	149	115	264	3.026	2.736	5.762
da 30 a 34	139	161	300	3.344	3.363	6.707
da 35 a 39	156	167	323	3.220	3.238	6.458
da 40 a 44	155	147	302	2.973	2.888	5.861
da 45 a 49	108	105	213	2.338	2.615	4.953
da 50 a 54	85	112	197	1.770	2.350	4.120
da 55 a 59	50	69	119	1.244	1.797	3.041
da 60 a 64	32	55	87	800	1.377	2.177
da 65 a 69	23	44	67	525	844	1.369
da 70 a 74	11	37	48	302	556	858
da 75 a 79	9	20	29	237	338	575
da 80 a 84	8	6	14	133	192	325
da 85 a 89	2	2	4	56	70	126
90 e oltre	0	2	2	14	31	45
TOTALE	1.401	1.483	2.884	30.442	31.188	61.630

Mondovì - classi di età al 2020



La lettura degli indicatori demografici del comune aiuta a capire meglio la struttura della popolazione e le sue implicazioni economico-sociali.

	Mondovì				Provincia			
	2001	2011	2015	2020	2001	2011	2015	2020
Indice di vecchiaia	156,6	170,3	180,5	189,9	159,8	161,6	171,7	184,7
Indice di dipendenza	56,1	59,4	60,5	61,9	53,1	57,0	59,1	60,2
Indice di struttura popolazione attiva	104,6	126,7	128,1	131,6	101,5	126,0	135,9	139,4
Indice di ricambio popolazione attiva	140,1	134,4	119,9	129,6	141,1	139,4	130,5	139,4

L'indice di vecchiaia è il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni e permette di valutare il livello d'invecchiamento degli abitanti di un territorio. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai molto giovani.

L'indice di dipendenza è il rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) e la popolazione attiva (15-64 anni). In tale indice il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale.

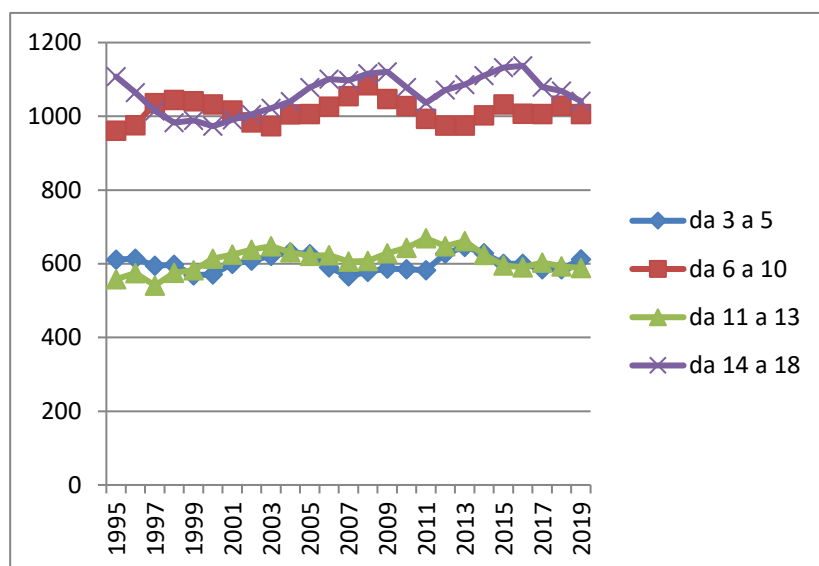
L'indice di struttura della popolazione attiva è il rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni e mostra il livello di invecchiamento della popolazione in età lavorativa (rapporta le generazioni più vecchie, ancora attive, alle generazioni più giovani che saranno destinate a sostituirle). Un valore contenuto dell'indice evidenzia una struttura per età più giovane della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi maggiori possibilità di dinamismo e di adattamento al lavoro.

L'indice di ricambio è il rapporto percentuale tra la popolazione di età 60-64 anni e la popolazione di età 15-19 anni, cioè tra la popolazione potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro e quella potenzialmente in entrata. Valori distanti dalla condizione di parità indicano in ogni caso una situazione di squilibrio: indici molto al di sotto di 100 possono indicare minori opportunità per i giovani in cerca di prima occupazione, mentre valori molto superiori a 100 implicano anche una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa di un paese.

Gli indicatori demografici del comune mostrano una buona performance nell'indice di ricambio della popolazione attiva mentre i valori degli altri indici si discostano in modo significativo da una situazione di equilibrio. Dal 2001 al 2019 gli altri indicatori esprimono un peggioramento della situazione, dovuto in particolare all'invecchiamento della popolazione, che risulta più accentuato rispetto all'andamento provinciale.

La popolazione scolastica

I fenomeni migratori, ormai non più tanto recenti, hanno inciso in modo significativo sulla composizione della popolazione, in particolare su quella in età scolare. La tabella che segue mostra la serie storica della popolazione di Mondovì in età scolare e mette in evidenza, dal 2002, il peso della popolazione straniera.



	3-5			6-10			11-13			14-18		
	totale residenti	di cui stranieri	% str/tot	totale residenti	di cui stranieri	% str/tot	totale residenti	di cui stranieri	% str/tot	totale residenti	di cui stranieri	% str/tot
1995	611	n.r.		961	n.r.		558	n.r.		1108	n.r.	
1996	614	n.r.		976	n.r.		575	n.r.		1064	n.r.	
1997	595	n.r.		1036	n.r.		541	n.r.		1015	n.r.	
1998	597	n.r.		1044	n.r.		576	n.r.		983	n.r.	
1999	569	n.r.		1041	n.r.		583	n.r.		989	n.r.	
2000	571	n.r.		1032	n.r.		614	n.r.		973	n.r.	
2001	600	n.r.		1016	n.r.		625	n.r.		991	n.r.	
2002	609	80	13,1	984	90	9,1	638	52	8,2	1005	93	9,3
2003	622	89	14,3	973	99	10,2	648	51	7,9	1022	92	9,0
2004	631	101	16,0	1005	113	11,2	631	58	9,2	1040	96	9,2
2005	626	109	17,4	1006	115	11,4	622	75	12,1	1078	97	9,0
2006	590	102	17,3	1026	139	13,5	623	70	11,2	1101	106	9,6
2007	566	101	17,8	1055	164	15,5	606	67	11,1	1097	131	11,9
2008	578	112	19,4	1084	184	17,0	608	74	12,2	1116	147	13,2
2009	587	131	22,3	1047	175	16,7	629	88	14,0	1121	150	13,4
2010	585	133	22,7	1028	168	16,3	643	87	13,5	1078	146	13,5
2011	583	128	22,0	993	161	16,2	669	88	13,2	1037	119	11,5
2012	628	150	23,9	975	177	18,2	648	80	12,3	1071	133	12,4
2013	646	170	26,3	975	184	18,9	662	97	14,7	1086	133	12,2
2014	629	176	28,0	1003	186	18,5	624	84	13,5	1110	141	12,7
2015	600	157	26,2	1032	187	18,1	596	79	13,3	1132	122	10,8
2016	600	141	23,5	1007	178	17,7	590	77	13,0	1137	131	11,5
2017	585	137	23,4	1006	182	18,1	603	80	13,3	1079	128	11,9
2018	585	144	24,6	1029	202	19,6	593	81	13,7	1069	128	12,0
2019	612	149	24,3	1006	189	18,8	589	86	14,6	1041	134	12,9

Come si può notare dal grafico l'andamento dei diversi gruppi di classi di età non è lineare e neppure indica una propensione complessiva. D'altro canto anche il trend della popolazione complessiva segue un andamento altalenante. Stabilire un trend per i diversi gruppi di classi di età non è impresa semplice in quanto le variabili sono numerose. Si è già visto che la crisi degli ultimi anni ha interrotto, o quantomeno rallentato, la crescita di popolazione che a Mondovì si è manifestata dal 2001, dopo

due decenni di calo demografico. Nel 2015 si registra una diminuzione del numero di stranieri residenti e, al momento, ma come si è visto non è stata una modifica strutturale con inversione di tendenza. I tassi di fecondità totale, dopo un periodo di continuo incremento sono tornati a scendere, come dimostra la seguente tabella che riporta i dati della regione e della provincia di Cuneo (dati ISTAT).

	Provincia di Cuneo		Piemonte	
	tasso di fecondità totale	età media delle madri al parto	tasso di fecondità totale	età media delle madri al parto
1999	1,26	30,26	1,12	30,60
2000	1,31	30,28	1,17	30,65
2001	1,31	30,33	1,15	30,68
2002	1,28	30,56	1,20	30,80
2003	1,29	30,59	1,22	31,04
2004	1,38	30,42	1,27	30,87
2005	1,36	30,68	1,28	31,02
2006	1,41	30,62	1,33	31,00
2007	1,45	30,91	1,37	31,01
2008	1,51	30,82	1,42	31,13
2009	1,55	30,79	1,43	31,14
2010	1,54	30,81	1,44	31,19
2011	1,53	31,04	1,45	31,35
2012	1,53	31,04	1,43	31,42
2013	1,55	31,01	1,41	31,49
2014	1,54	31,04	1,40	31,50
2015	1,49	31,27	1,36	31,70
2016	1,50	31,27	1,35	31,75
2017	1,48	31,47	1,34	31,83
2018	1,43	31,52	1,28	31,96

Inoltre il trend di natalità è fortemente influenzato dal contributo delle donne straniere, caratterizzate da un tasso di fertilità più elevato e dalla propensione ad avere figli in età più giovane.

2018	italiane		straniere	
	tasso di fecondità totale	età media delle madri al parto	tasso di fecondità totale	età media delle madri al parto
Provincia di Cuneo	1,29	32,33	2,22	28,77
Piemonte	1,17	32,72	1,94	29,15

Stante questa situazione di incertezza sull'evoluzione della popolazione scolastica può essere utile un confronto con l'offerta formativa.

	ALUNNI ISCRITTI					
	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17(*)	2017-18(*)
Asilo nido offerta	81	81	81	81	75	75
<i>domande di iscrizione</i>	<i>120</i>	<i>105</i>	<i>94</i>	<i>68</i>	<i>75</i>	<i>95</i>
<i>residenti età 0-2 anni (al 31.12)</i>	<i>595</i>	<i>602</i>	<i>590</i>	<i>575</i>	<i>585</i>	<i>581</i>
Materne statali offerta	459	468	467	456	441	457
Materne non statali offerta	145	152	144	144	132	117
TOT SCUOLE MATERNE offerta	604	620	611	600	573	574
<i>residenti età 3-5 anni (al 31.12)</i>	<i>628</i>	<i>646</i>	<i>629</i>	<i>600</i>	<i>600</i>	<i>585</i>
PRIMARIE offerta	1017	966	941	993	974	965
<i>residenti età 6-10 anni (al 31.12)</i>	<i>975</i>	<i>975</i>	<i>1003</i>	<i>1032</i>	<i>1012</i>	<i>1006</i>
	42	-9	-62	-39	-38	-41
SECONDARIE I° GRADO offerta	732	702	668	620	621	616
<i>residenti età 11-13 anni (al 31.12)</i>	<i>648</i>	<i>662</i>	<i>624</i>	<i>596</i>	<i>590</i>	<i>603</i>
	84	40	44	24	31	13

(*) i dati 2016-2018 sono derivati dal DUP dell'ultimo triennio

L'offerta complessiva dei servizi all'infanzia risulta adeguata grazie alla presenza di strutture sia pubbliche che private. Va notato che le richieste di iscrizione, nell'asilo nido pubblico, negli ultimi anni sono diminuite, quindi anche un'eventuale crescita della popolazione in questa fascia d'età potrebbe trovare disponibilità di posti. Resta debole, come quasi ovunque, l'offerta per la fascia nido, che viene coperta in parte dalle strutture private e che comunque non presenta deficit gravissimi visti i livelli della domanda.

L'offerta di posti nelle scuole materne pubbliche e paritarie sembrerebbe soddisfare l'intero fabbisogno. Va segnalato che nella scuola pubblica ci sono ancora dai 16 ai 36 posti disponibili ma la situazione non è omogenea; in alcune zone le richieste sono maggiori dei posti disponibili mentre in altre ci sono posti vacanti. La scuola elementare, che è esclusivamente pubblica, registra un dato di iscrizioni inferiore rispetto alla popolazione scolastica residente. Ciò è dovuto al fatto che da alcune località gli alunni si rivolgono a scuole esterne al territorio comunale (es. da S. Biagio vanno a Margarita). Comunque la disponibilità di posti è ampiamente maggiore rispetto alla popolazione residente.

Analoga situazione si registra per le scuole medie che registrano un calo di iscrizioni ed anche in questo caso è presente della mobilità con i comuni confinanti (es: da S. Biagio a Morozzo e da Pascomonti a Bastia Mondovì). Nel complesso le iscrizioni sono maggiori della popolazione residente e comunque è ancora presente una buona disponibilità di posti.

In conclusione l'evoluzione della popolazione scolastica ipotizzabile per i prossimi 10 anni non è tale, stante l'attuale situazione demografica, da richiedere un aumento dei posti disponibili (resta da verificare l'adeguatezza delle strutture scolastiche e delle relative dotazioni).

3.3.2. Patrimonio abitativo

La valutazione della consistenza e della situazione del patrimonio abitativo si è avvalsa del supporto dei dati ISTAT (censimenti 2001 e 2011) e del dato TARI ⁷ comunale al fine di disporre di un dato aggiornato e maggiormente disaggregato anche in relazione alla diversa modalità di raccolta dei dati censuari. Si è inoltre confrontata, nelle fasi più recenti del procedimento, con due fonti informative diverse (come tipologia di raccolta del dato) che sono di interesse per comprendere le dinamiche locali:

- i dati del Censimento permanente Istat (2023 di recente resi disponibili)
- i dati OMI - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A differenza dei dati censuari che si basavano sulle dichiarazioni dei soggetti che compilavano i questionari del censimento i dati dell'OMI hanno come base informativa i dati registrati presso il catasto urbano dell'Agenzia delle Entrate. Mentre i dati del censimento Permanente sono raccolti a campionatura e quindi sviluppati con proiezioni statistiche.

ISTAT-OMI

Rispetto al dato ISTAT l'indagine sul patrimonio abitativo risente del fatto che il censimento ISTAT 2011 non aveva più rilevato le abitazioni non occupate fino al recente varo del Censimento Permanente. Pertanto i dati ISTAT sul complesso delle abitazioni fanno ancora riferimento al censimento 2001. Sono invece disponibili anche al 2011 i dati sul patrimonio abitativo occupato da residenti. La seguente tabella mostra la consistenza del patrimonio abitativo occupato alle due date censuarie anche nei comuni delle "sette sorelle" e nell'intera provincia di Cuneo.

-	2001					2011					trend ab. occup ate %
	n abitazioni	superficie delle abitazioni (mq)	superficie media abitazioni (mq/all)	Popolaz. resid.te	sup./ ab. (mq/re)	n abitazio ni	superficie delle abitazioni	superficie media abitazioni (mq/all)	Popolaz resid.te	superficie per abitante (mq/res)	
Mondovì	9.141	846.106	92,6	21.880	38,7	9.481	915.389	96,5	22.253	41,1	3,72
Alba	12.121	1.139.440	94,0	29.910	38,1	13.330	1.313.316	98,5	30.804	42,6	9,97
Bra	11.289	1.110.656	98,4	27.988	39,7	12.065	1.228.102	101,8	28.935	42,4	6,87
Cuneo	21.910	2.007.027	91,6	52.334	38,4	23.909	2.261.635	94,6	55.013	41,1	9,12
Fossano	9.316	873.834	93,8	23.865	36,6	10.074	970.505	96,3	24.710	39,3	8,14
Saluzzo	6.520	618.183	94,8	15.647	39,5	7.180	703.515	98,0	16.940	41,5	10,12
Saviglian	8.023	756.708	94,3	19.884	38,1	8.773	844.813	96,3	20.935	40,4	9,35
Provincia	230.418	22.269.283	96,6	556.330	40,0	248.15	25.067.691	101,0	586.378	42,8	7,70

⁷ TARI taxa rifiuti urbani, dato raccolto al 2016

Nel periodo 2001-2011 le abitazioni occupate nel comune sono aumentate del 3,7% mentre la dimensione delle abitazioni è aumentata dell'8,2%. Questo ha inciso sulla dimensione media dell'alloggio, che passa da 92,6 a 96,5 mq/all ma che rimane ancora inferiore alla media provinciale (101 mq/all).

2001	a - occupate	b - occupate solo da non residenti	c - vuote	totale (b + c)	totale	% (b + c) su totale
Mondovì	9.141	160	870	1.030	10.171	8,5
Alba	12.121	279	1.122	1.401	13.522	10,4
Bra	11.289	148	884	1.032	12.321	8,4
Cuneo	21.910	207	1.740	1.947	23.857	8,2
Fossano	9.316	119	656	775	10.091	7,7
Saluzzo	6.520	141	516	657	7.177	9,2
Savigliano	8.023	102	562	664	8.687	7,6
Provincia di Cuneo	230.418	4.029	96.221	100.250	330.668	30,3

In provincia e negli altri comuni esaminati il numero degli alloggi occupati aumenta percentualmente dal 6,9% al 10,1%, attestandosi sulla media provinciale del 7,7%. Nello stesso periodo c'è stato anche un aumento generalizzato della superficie a disposizione di ogni abitante. Come detto sopra, per avere la consistenza dell'intero patrimonio abitativo occorre riferirsi ai dati del censimento ISTAT 2001. La tabella indica il numero di abitazioni occupate e non occupate al 2001.

Si può notare la bassissima incidenza del "vuoto" sul totale delle abitazioni, che caratterizza tutti i comuni esaminati e che si distingue dal valore medio provinciale, molto più alto perché comprende un gran numero di comuni piccoli e di comuni montani dove la popolazione presenta situazioni molto più destrutturate.

Raffronto dati Istat 2001/2011/2021

Mondovì	a - occupate	b - occupate solo da non residenti	c - vuote	totale (b + c)	totale	% (b + c) su totale
2001	9.141	160	870	1030	10171	8,5
2011	9481			2359(*)	11840	19,9
2021	9664			4187	13851	30,2

(*) dato derivato

Inserendo in serie storica l'ultimo dato del 2021, e derivando quello intermedio al 2011, si legge per Mondovì l'andamento del non occupato che è in crescita progressiva. Scontando il fatto che l'unico dato oggettivamente rilevato (quello al 2011 viene derivato per differenza dal totale abitazioni) è al 2001, resta comunque innegabile che una progressiva crescita nel non utilizzo si sia manifestata.

Sul tema del vuoto anche i dati dell'osservatorio OMI presentano un quadro utile ricostruibile nel periodo 2013_2022 in base all'andamento degli edifici 'collabenti', 'in corso di costruzione' o 'in corso di definizione', il dato passa da un incidenza dell'1,6% sul totale del patrimonio immobiliare abitazioni (categorie catastali dalla A1 alla A7) del 2013 all'1,8% del 2022 con una crescita modesta ma stabile.

Confronto famiglie

Rispetto alle tre tipologie di banche dati (della Tari si dirà nel capitolo a seguire) risulta di interesse la seguente tabella che raffronta la dinamica delle abitazioni in relazione alle dinamiche della popolazione e nello specifico delle famiglie.

Come si può leggere dal rapporto tra il numero delle abitazioni e il numero delle famiglie l'andamento a forbice permette di dare una ulteriore convalida della presenza non tanto del vuoto o dell'abbandono, quanto del non utilizzo, la cui incidenza in termini percentuali è in crescita costante.

Il dato delle 'seconde case' intese come case in carico a soggetti non residenti, risulta essenzialmente dal dato Tari, che ne evidenzia una quota significativa ma non coprente l'aumento robusto del non utilizzo.

anni	Banche dati e Numero abitazioni		
	Istat	OMI	Tari
2001	11201		
2011	11840		
2013		13680	
2017		13125	14685
2021	13851	13894	

Famiglie	Incidenza alloggi rispetto alle famiglie (Numero alloggi per famiglia)
9144	1,22
9573	1,23
9873	1,38
9880	1,48
9837	1,4

Analisi Tari

L'Ufficio Tributi del Comune di Mondovì ha messo a disposizione i dati relativi all'intera banca dati censita per l'applicazione della TARI (settembre 2016), che vengono analizzati a seguire. Si tratta di dati ovviamente non omogenei rispetto a quelli ISTAT, e privi di una serie storica di riferimento, trattandosi di dati raccolti su autodenuncia ai fini della tassazione e aggiornati al 2016, seppure le superfici di riferimento non differiscano in modo sostanziale. Sono quindi possibili scostamenti rispetto alla realtà in relazione ad eventuali e sempre possibili fenomeni di evasione, che tuttavia non possono essere tali da inficiare i ragionamenti complessivi. Occorre anche tenere conto che gli stessi dati ISTAT, per ragioni del tutto diverse, contengono delle inesattezze dovute al reperimento del dato, e non sono stati particolarmente precisi in relazione dell'ultimo censimento 2011. Sono quindi stati possibili ragionamenti in rapporto al dato ISTAT, ma certamente non un diretto confronto, tuttavia sono dati estremamente coprenti (il dato di evasione/assenza di denuncia è molto contenuto) ed aderenti alla realtà in particolare sul vuoto che viene a vario titolo detassato.

Con il dato TARI si è potuto analizzare a livello di dettaglio la distribuzione territoriale dell'uso del patrimonio edilizio. Il dato di censimento TARI, legato ai numeri civici e ai mappali catastali, ha permesso di *fotografare* una situazione disaggregata per quartieri e porzioni di territorio, del dato di utilizzo e sottoutilizzo. Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati elaborati in collaborazione con gli uffici che li gestiscono, relativi alle superfici disaggregate in abitative, per usi commerciali, produttivi e terziari.

Emergono con una certa chiarezza alcuni dati, in parte già ipotizzati ed in parte invece del tutto nuovi:

- il valore medio complessivo del 'vuoto' a livello comunale è del 16,5.
- l'area urbana presenta un livello medio lievemente inferiore rispetto al territorio agricolo ove tuttavia il dato ricomprende anche il patrimonio abitativo rurale che da sempre presenta un minore livello di utilizzo. Il dato disaggregato delle frazioni risulta quindi meno rilevante seppure indicativo di una maggiore presenza di patrimonio di impianto storico inutilizzato (San Biagio, San Quintino) in funzione dei piccoli numeri in gioco,
- i centri storici presentano i maggiori livelli di non utilizzo, aspetto più volte rilevato, che ora assume una formulazione compiuta ed evidenzia la punta massima a Breo/Ripe, e si attesta su una media di circa il 25% di vuoto.
- la zona di via Langhe presenta insieme a Carassone i dati immediatamente inferiori,
- le due aree di Altipiano e Ferrone si discostano significativamente, denunciando (ed il dato cartografico lo conferma) un addensamento del vuoto nell'area rigottiana, in cui il tessuto edilizio è meno recente e la cui qualità sta progressivamente perdendo valore e spazio nel mercato edilizio, fenomeno destinato a richiedere sostegno per il rinnovamento del patrimonio,
- l'incidenza delle seconde case è rilevante denunciando un modificato modello insediativo che ha visto probabilmente a fronte di passaggi generazionali nei decenni scorsi, con il declino lento della città, un progressivo abbandono dell'area monregalese, pur con la conservazione delle proprietà.

Di pari interesse è la lettura dei dati sugli spazi occupati e non occupati dalle attività non residenziali da cui emergono oltreché i dati percentuali di composizione nelle diverse aree, alcuni elementi:

- gli spazi per le attività produttive, ancorché siano al momento in crisi, presentano comunque un vuoto nella misura del 8,6% a livello comunale, attestato su vuoto fisiologico dovuto al turnover.
- gli spazi per il commercio hanno subito una più significativa contrazione nelle aree di Piazza (61,8% di vuoto), Borgatto (30,6%) e Carassone (32%) con un valore medio per contro per le aree urbane pari al 15,6%. Il dato pare fin troppo semplice imputarlo alla realizzazione di Mondovicino, e certamente ha radici anche più profonde legate ai nuovi modelli dei consumi.
- il terziario dimostra la sua netta contrazione localizzata soprattutto a Piazza.

- Via Langhe dimostra la sua progressiva e difficile conversione verso il commercio con un utilizzo in totale uso, ed un utilizzo produttivo con elevate percentuali di vuoto (19,7%); via Cuneo vede analogamente una rilevante incidenza del vuoto del produttivo (17,5%), mentre il polo industriale complessivamente regge bene (7,1%).



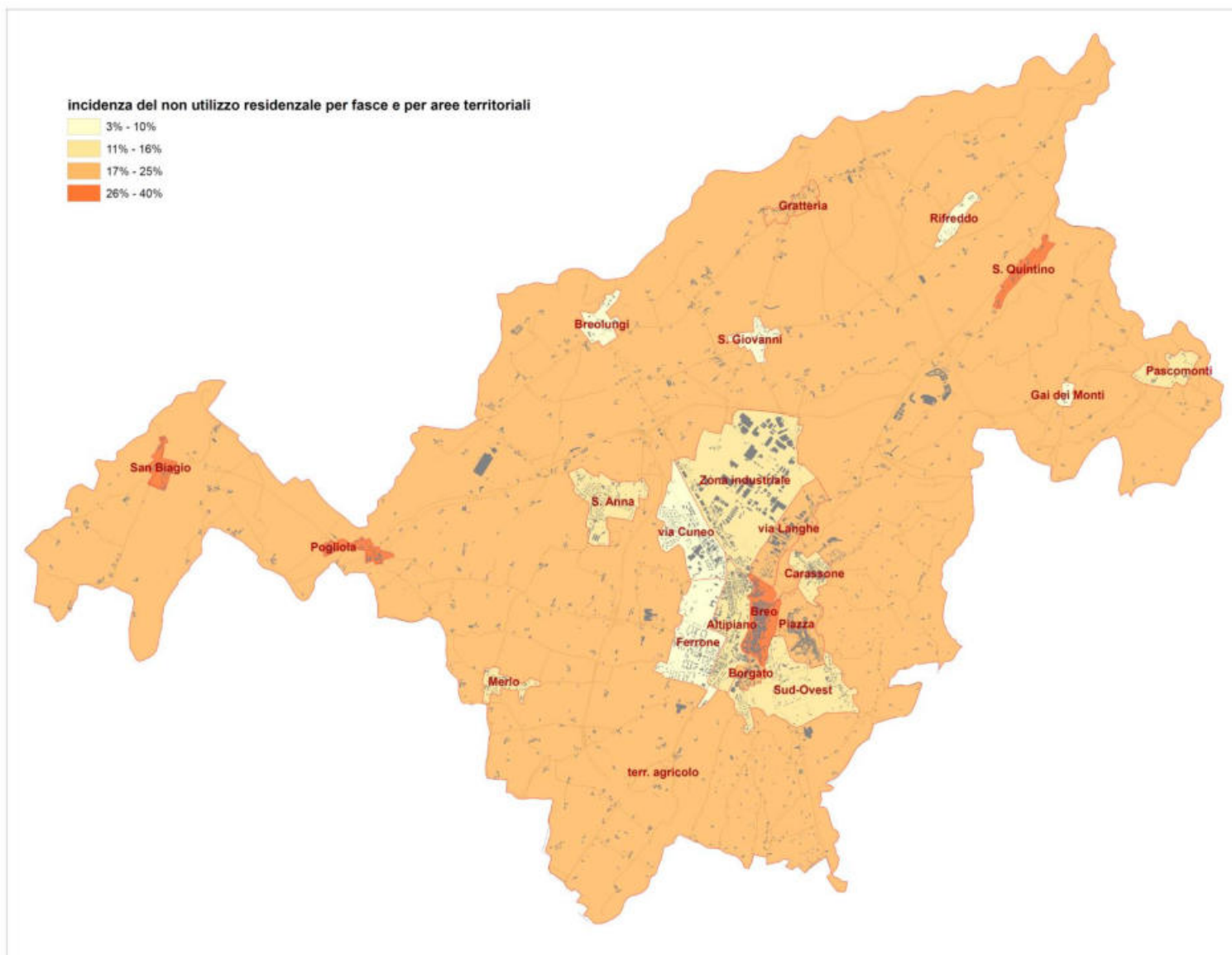
*area di v. cuneo (in nero il patrimonio che presenta quote di non utilizzo,
in colore gli usi: in rosso la residenza, in viola il terziario, in blu i servizi,
in azzurro l'artigianato ed il produttivo, in arancio il commercio)*



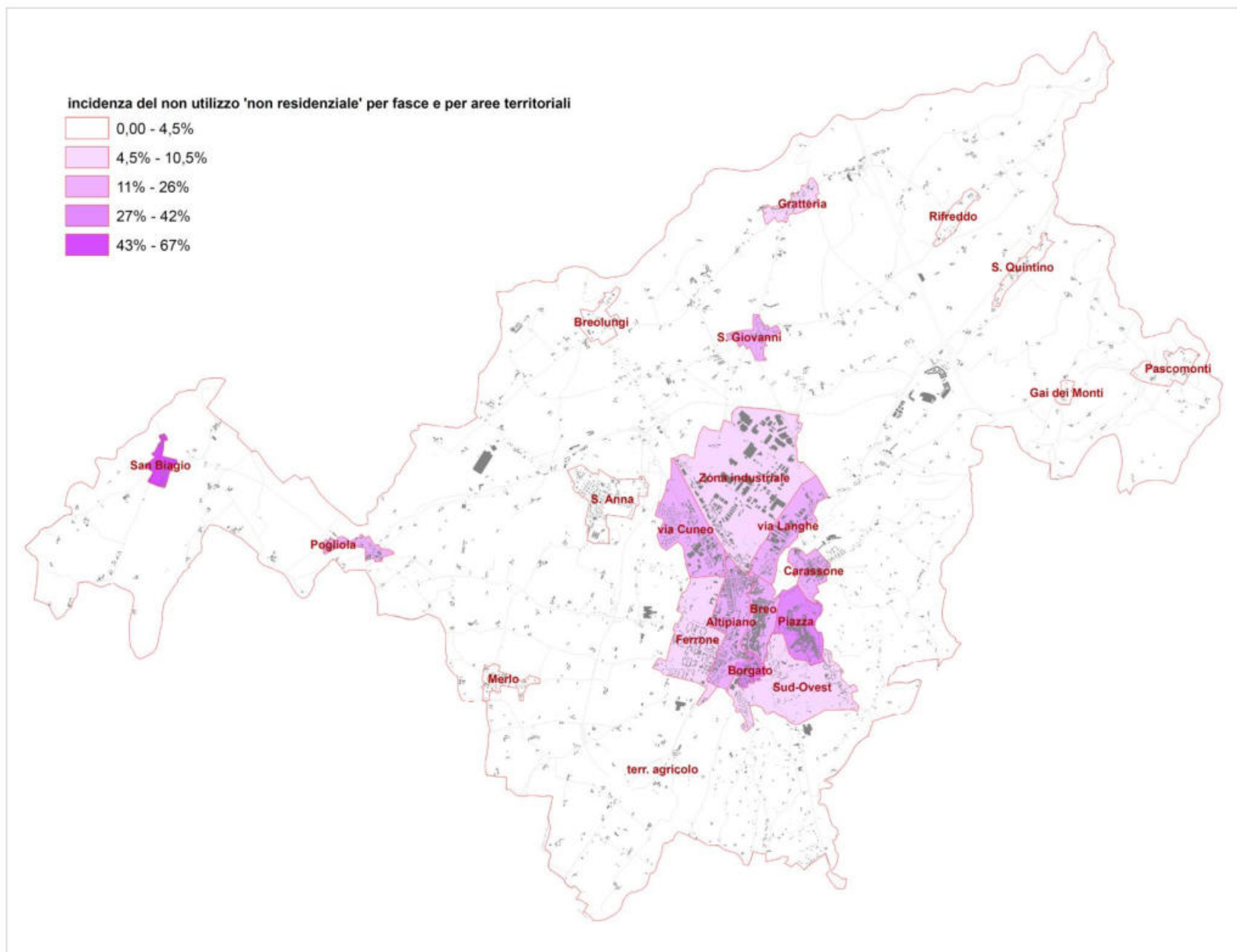
*area di v. langhe (in nero il patrimonio che presenta quote di non utilizzo,
in colore gli usi: in rosso la residenza, in viola il terziario, in blu i servizi,
in azzurro l'artigianato ed il produttivo, in arancio il commercio)*

Dall'analisi Tari si sono inoltre potuti derivare alcuni dati sul modello d'uso del patrimonio abitativo, di cui alla tabella che segue, che costituiscono dati utili, seppure non univoci per la determinazione dell'indice volumetrico medio da utilizzare nella valutazione della capacità insediativa teorica della Variante.

I dati medi di livello comunale, come si può vedere, sono del tutto rapportabili ai dati ISTAT (41 mq/ab) confermando i modelli abitativi e dimensionali in atto e permettono aggiuntivamente di articolare con maggior dettaglio i ragionamenti per le singole aree territoriali. Emerge al di là delle peculiarità delle singole zone la differenza comunque apprezzabile tra area urbane che si attesta sulla media dei 41 mq/ab rispetto al sistema frazionale ed la territorio esterno che si attesta sui 47 mq/ab.



Aree territoriali e incidenza percentuale del patrimonio abitativo non utilizzato (elaborazioni per la variante)



Aree territoriali e incidenza percentuale del patrimonio abitativo non residenziale non utilizzato (elaborazioni per la variante)

ABITAZIONI :CONDIZIONI D'USO PER AREE TERRITORIALI: SUPERFICIE UTILE (fonte : dato elaborato dal dato TARI al settembre 2016 collegato al civico di riferimento- in rosso i dati rilevanti)

Località	vuoto	Casa di riposo	in ristruttur.	TOTALE VUOTO	occupato	occupato da non residenti	TOTALE UTILIZZATO	seconda casa	TOTALE	% INC VUOTO	%INC SECONDA CASA	%INC RISTRUTT
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq				
Via Cuneo	7.609	451	63	8.123	67.954	429	68.383	2.272	78.778	10,3%	2,9%	0,1%
Zona Industriale	5.422	132	240	5.794	30.187	245	30.432	1.446	37.672	15,4%	3,8%	0,6%
Via delle Langhe	4.955	0	100	5.055	20.782	226	21.008	1.386	27.449	18,4%	5,0%	0,4%
Carassone	4.634	132	875	5.641	26.950	446	27.396	2.253	35.290	16,0%	6,4%	2,5%
Ferrone	8.700	245	170	9.115	109.558	565	110.123	2.774	122.012	7,5%	2,3%	0,1%
altipiano	25.551	1.388	960	27.899	175.148	2.377	177.525	10.502	215.926	12,9%	4,9%	0,4%
Breo-Ripe	31.198	215	1.686	33.099	72.422	2.938	75.360	7.821	116.280	28,5%	6,7%	1,4%
Piazza	16.049	313	808	17.170	42.007	562	42.569	7.144	66.883	25,7%	10,7%	1,2%
Borgato	3.709	0	462	4.171	13.427	112	13.539	1.030	18.740	22,3%	5,5%	2,5%
Sud-Ovest	8.223	153	90	8.466	52.285	388	52.673	5.974	67.113	12,6%	8,9%	0,1%
Totale area urbana	116.050	3.029	5.454	124.533	610.720	8.288	619.008	42.602	786.143	15,8%	5,4%	0,7%
Zona Agricola	46116	1046	1836	48.998	178221	538	178.759	25935	253.692	19,3%	10,2%	0,7%
S. Biagio	2027	80	128	2.235	2536	0	2.536	843	5.614	39,8%	15,0%	2,3%
Pogliola	948	140	116	1.204	2793	0	2.793	452	4.449	27,1%	10,2%	2,6%
Merlo	1009	0	305	1.314	7567	0	7.567	895	9.776	13,4%	9,2%	3,1%
S. Anna	5240	102	445	5.787	42476	66	42.542	2075	50.404	11,5%	4,1%	0,9%
Breolungi	635	0	0	635	6364	62	6.426	400	7.461	8,5%	5,4%	0,0%
S. Giovanni	277	0	0	277	8223	133	8.356	0	8.633	3,2%	0,0%	0,0%
Gratteria	1291	0	176	1.467	4305	0	4.305	1004	6.776	21,6%	14,8%	2,6%
Rifreddo	531	0	0	531	4162	0	4.162	579	5.272	10,1%	11,0%	0,0%
S. Quintino	1328	18	80	1.426	2785	0	2.785	725	4.936	28,9%	14,7%	1,6%
Pascomonti	571	0	118	689	2622	0	2.622	797	4.108	16,8%	19,4%	2,9%
Gai dei Monti	193	0	0	193	1503	0	1.503	275	1.971	9,8%	14,0%	0,0%
Totale area agricola	60.166	1.386	3.204	64.756	263557	799	264356	33.980	363.092	17,8%	9,4%	0,9%
TOTALE	176.216	4.415	8.658	189.289	874.277	9.087	883.364	76.582	1.149.235	16,5%	6,7%	0,8%

ATTIVITA' CONDIZIONI D'USO PER AREE TERRITORIALI: SUPERFICIE UTILE (fonte : dato elaborato dal dato TARI al settembre 2016 collegato al civico di riferimento, in rosso i dati rilevanti)

Località	Commercio					Terziario e Pubblici esercizi					Produttivo					SINTESI		
	VUOTO		UTILIZZATO		% inc.	VUOTO		UTILIZZATO		% inc.	VUOTO		UTILIZZATO		% inc.	totale	% inc.	% inc.
	vuoto mq	in mq	totale mq	totale mq		vuoto mq	in mq	totale mq	totale mq		vuoto mq	in mq	totale mq	totale mq				
Via Cuneo	384	-	384	6.512	5,6%	393	-	393	971	28,8%	3.283	-	3.283	15.501	17,5%	27.044	84,99%	15,01%
Zona Industriale	136	-	136	11.141	1,2%	921	-	921	10.925	7,8%	23.500	-	23.500	306.443	7,1%	353.066	93,04%	6,96%
Via delle Langhe	160	-	160	7.257	2,2%	163	-	163	1.414	10,3%	9.422	1.499	10.921	44.448	19,7%	64.363	82,53%	17,47%
Carassone	268	-	268	567	32,1%	449	-	449	641	41,2%	-	-	0	894	0,0%	2.819	74,57%	25,43%
Ferrone	156	-	156	2.187	6,7%	103	-	103	1.422	6,8%	-	-	0	1.395	0,0%	5.263	95,08%	4,92%
Altipiano	2.344	103	2.447	14.282	14,6%	2.590	-	2.590	21.232	10,9%	2.534	-	2.534	8.449	23,1%	51.534	85,31%	14,69%
Breo/Ripe	5.532	136	5.668	20.739	21,5%	5.686	136	5.822	31.415	15,6%	497	-	497	7.283	6,4%	71.424	83,22%	16,78%
Piazza	2.571	-	2.571	1.590	61,8%	2.962	-	2.962	8.195	26,5%	-	-	0	306	0,0%	15.624	64,59%	35,41%
Borgato	177	-	177	402	30,6%	-	-	0	847	0,0%	916	-	916	228	80,1%	2.570	57,47%	42,53%
Sud-Ovest	-	-	0	110	0,0%	746	-	746	1.134	39,7%	-	-	0	10.161	0,0%	12.151	93,86%	6,14%
Totale area	11.728	239	11.967	64.787	15,6%	14.013	136	14.149	78.196	15,3%	40.152	1.499	41.651	395.108	9,5%	605.858	88,81%	11,19%
Zona Agricola	2503	60	2.563	44.838	5,4%	718	-	718	10.204	6,6%	1808	-	1.808	62.809	2,8%	122.940	95,86%	4,14%
S. Biagio	-	-	0	0		96	-	96	0	100,0%	-	-	0	47	0,0%	143	32,87%	67,13%
Pogliola	-	-	0	0		401	-	401	3.592	10,0%	1164	-	1.164	3.586	24,5%	8.743	82,10%	17,90%
Merlo	-	-	0	0		-	-	0	0		-	-	0	0		0		
S. Anna	63	-	63	1.162	5,1%	-	-	0	467	0,0%	-	-	0	11.127	0,0%	12.819	99,51%	0,49%
Breolungi	-	-	0	0		-	-	0	372	0,0%	-	-	0	376	0,0%	748	100,00%	0,00%
S. Giovanni	180	-	180	0	100,0%	-	-	0	327	0,0%	-	-	0	176	0,0%	683	73,65%	26,35%
Gratteria	-	-	0	61	0,0%	-	-	0	20	0,0%	147	-	147	1.172	11,1%	1.400	89,50%	10,50%
Rifreddo	-	-	0	0		-	-	0	28	0,0%	-	-	0	0		28	100,00%	0,00%
S. Quintino	-	-	0	0		-	-	0	206	0,0%	-	-	0	0		206	100,00%	0,00%
Pascomonti	-	-	0	0		-	-	0	0		-	-	0	332	0,0%	332	100,00%	0,00%
Gai dei Monti	-	-	0	0		-	-	0	0		-	-	0	0		0		
Totale area	2.746	60	2.806	46.061	5,7%	1.215	0	1.215	15.216	7,4%	3.119	0	3.119	79.625	3,8%	148.042	95,18%	4,82%
TOTALE	14.474	299	14.773	110.848	11,8%	15.228	136	15.364	93.412	14,1%	43.271	1.499	44.770	474.733	8,6%	753.900	90,06%	9,94%

VALUTAZIONE DI DETTAGLIO DELL'INDICE VOLUMETRICO MEDIO

(fonte : dato elaborato dal dato TARI al settembre 2016 collegato al civico di riferimento e popolazione da anagrafe)

Località	TOTALE UTILIZZATO	ABITANTI	MQ/AB	MC/AB
Via Cuneo	70.655	1.842	38,4	122,7
Zona Industriale	31.878	916	34,8	111,4
Via delle Langhe	22.394	454	49,3	157,8
Carassone	29.649	866	34,2	109,6
Via Ortigara	112.897	2.593	43,5	139,3
Breo	188.027	4.440	42,3	135,5
altipiano	83.181	2.327	35,7	114,4
Piazza	49.713	980	50,7	162,3
Borgato	14.569	504	28,9	92,5
Sud-Ovest	58.647	1.220	48,1	153,8
Totale area urbana	661.610	16.142	41,0	131,2
Zona Agricola	204.694	4416	46,4	148,3
S. Biagio	3.379	65	52,0	166,4
Pogliola	3.245	70	46,4	148,3
Merlo	8.462	41	206,4	660,4
S. Anna	44.617	1080	41,3	132,2
Breolungi	6.826	119	57,4	183,6
S. Giovanni	8.356	219	38,2	122,1
Gratteria	5.309	83	64,0	204,7
Rifreddo	4.741	79	60,0	192,0
S. Quintino	3.510	86	40,8	130,6
Pascomonti	3.419	56	61,1	195,4
Gai dei Monti	1.778	28	63,5	203,2
Totale area agricola	298.336	6342	47,0	150,5
TOTALE COMUNALE	959.946	22.484	42,7	136,6

Analisi del patrimonio edilizio di impianto storico

Per quanto riguarda il patrimonio dismesso di impianto storico è stato operato un approfondimento specifico che ha interessato il sistema rurale ed i centri storici, ovvero le due famiglie di aree coinvolte dai processi che per ragioni diverse ne hanno determinato i maggiori livelli di abbandono.

Insediamiento rurale

L'analisi ha approfondito in termini specifici alcuni aspetti che non potevano emergere dalla sola lettura del dato Tari, ovvero il rapporto con la tipologia edilizia oltreché con la funzione presente.

Si è quindi operata una lettura di tutti gli insediamenti di impianto storico a partire dall'analisi ricognitiva condotta ai fini dell'adeguamento al PPR e dal dato del PRG vigente (aree BRIV) che ha portato all'istruttoria, al riconoscimento in situ, ed alla successiva schedatura di 431 insediamenti che erano stati selezionati a partire dai dati citati.

La lettura ha consentito di verificare quanto segue:

- funzione in essere al momento delle ricognizione operata
- stato conservativo
- qualità dell'insediamento
- coerenza con il contesto

I dati raccolti si sono tradotti nel materiale di cui all'allegato A8 del Piano rappresentato da una schedatura sintetica destinata a supportare le scelte di Piano, in questa fase, e la gestione in fase attuativa dello strumento urbanistico.

La schedatura ha consentito anche valutare quanto del patrimonio, che dal dato di analisi e/o del PRG vigente era valutabile come di impianto storico, aveva perso ogni valore documentario per ragioni legate a processi trasformativi intercorsi e sostanzialmente irreversibili.

La schedatura è quindi disponibile all'allegato A8 e le risultanze in sintesi sono le seguenti:

- a) insediamenti storici organizzati in nuclei che costituiscono la struttura dei centri frazionali: 105 insediamenti
- b) insediamenti diffusi costituenti testimonianza del territorio rurale : 326 insediamenti.

La tabella che segue riassume le incidenze diverse rispetto agli usi ed al non utilizzo/abbandono.

Tabella usi

	Uso agricolo	% su tot	Altri usi	% su tot	Abbandoni e sottoutilizzi	% su tot	Totale
insediamenti storici organizzati in nuclei che costituiscono la struttura dei centri frazionali	12	11	83	79	10	10	105
insediamenti costituenti testimonianza del territorio rurale diffuso	152	47	146	42	28	12	326
	164	38	229	53	38	9	431

Tabella valore tipologico dell'insediamento

	Presenza di valori storico architettonici (A)	% su tot	Presenza di valori documentari (B)	% su tot	Assenza di valori (C)	% su tot	Totale
insediamenti storici organizzati in nuclei che costituiscono la struttura dei centri frazionali	9	8	83	79	14	12	105
insediamenti costituenti testimonianza del territorio rurale diffuso	33	10	251	77	42	13	326
	42	10	334	77	56	13	431

Rispetto ai dati raccolti sono stati quindi stimati, mediante utilizzo dei dati territoriali informativi di base, le quote e quindi le quantità di abbandono e/o sottoutilizzo in termini di superfici disponibili per un possibile recupero, utilizzate per il dimensionamento della capacità insediativa del piano.

L'immagine successiva (a) riassume il dato della tabella relativa agli usi, mentre la seguente (b) il dato relativo al valore tipologico degli insediamenti.

Emerge con evidente chiarezza oltre la numerosità e diffusione tendenzialmente equilibrata dell'insediamento rurale la rilevante presenza della funzione residenziale nel territorio rurale (42 su 47%) a supporto di un modello insediativo che vede un forte raccordo tra gli usi urbani e la matrice rurale storica del territorio. Per quanto riguarda i valori presenti la rilevazione ha portato ad identificare una trasformazione irreversibile per una quota molto modesta che non supera il 13% degli insediamenti derivanti dalla lettura documentaria e cartografica; non elevatissimo ma comunque significativa la presenza i valori puntualmente emergenti.

Centri storici

In analogia si è operata una ricognizione del patrimonio dei cinque centri storici in situazione di abbandono (edifici completamente privi di funzioni in stato di degrado fisico e funzionale rilevante) e in situazione di sottoutilizzo (edifici con parti in uso marginali, ma ancora presenti, in stato di degrado fisico e funzionale rilevante, ma tale da consentirne l'utilizzo)

La rilevazione ha condotto ai dati che sono quindi stati riportati nella tavola 'A6-centri storici: stato conservativo e funzionalità', di lettura della situazione attuale dei centri storici.

La lettura parte dai dati di analisi approfonditi, strutturati e condivisi con gli enti sovraordinati in sede di redazione approvazione dello strumento vigente. Tali informazioni facenti parte del documento 'Rilievo filologico congetturale delle zone I.U.A.' erano state raccolte mediante rilevazione puntuale della struttura edilizia dei centri, rilette nel quadro di una metodologia consolidata⁸ e cartografate con soluzioni adeguate alla fase storica (disegni a mano su carta). Si rimanda quindi al documento che non ha perso la valenza interpretativa proprio in ragione della funzione che ha svolto nel precedente trentennio ovvero quello di guidare le scelte del PRG vigente, andando a definire pesi assoluti e relativi dei livelli di intervento ammessi sui singoli fabbricati o parti di essi.

L'operazione svolta è stata sostanzialmente di proporre un aggiornamento relativo solo a funzioni e stato conservativo, appoggiandosi ad una restituzione semplificata delle complesse stratificazioni di

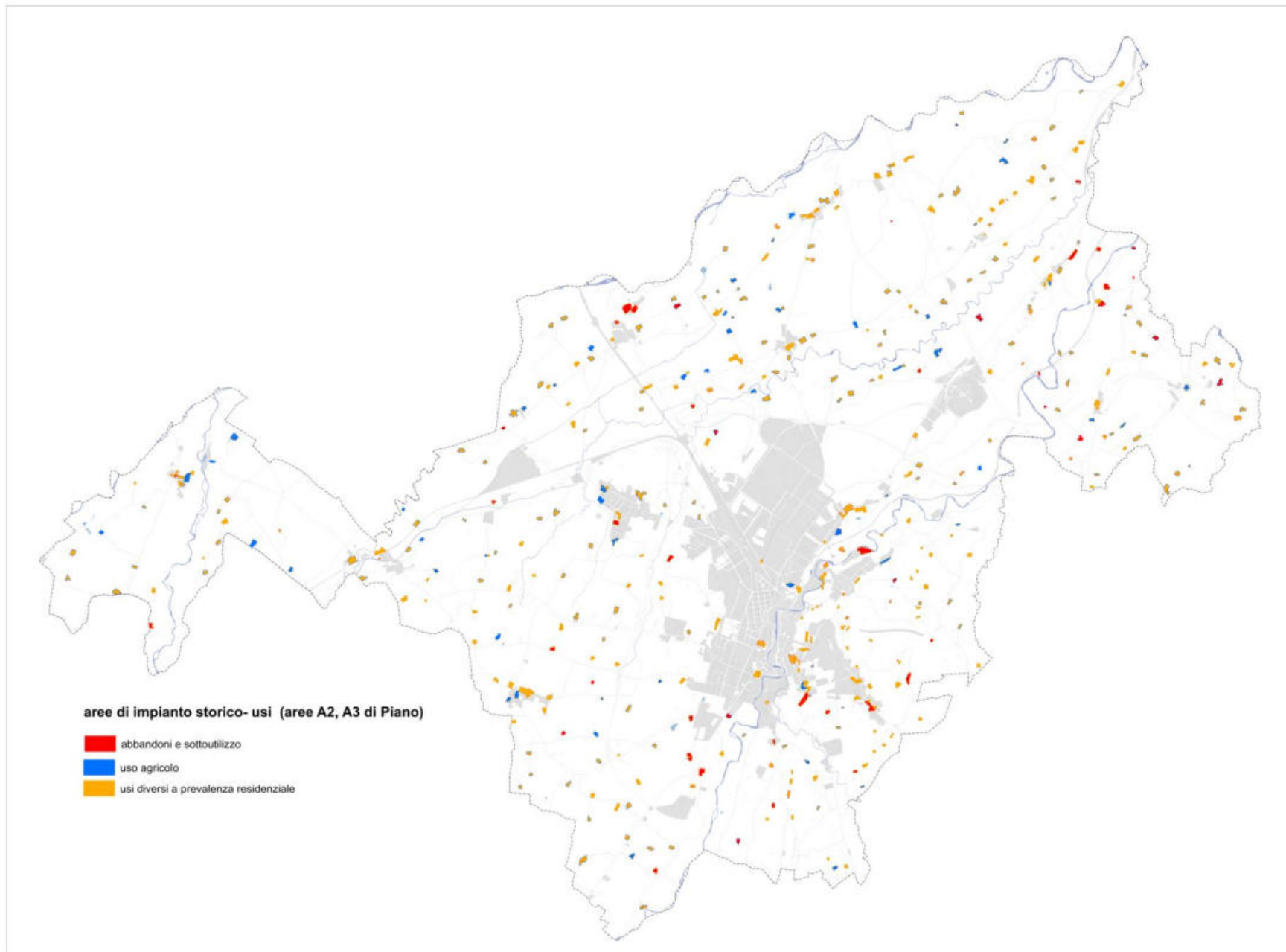
⁸ Rilievo filologico congetturale messo a punto dal prof. Cavallari Murat con l'Istituto di Architettura tecnica del Politecnico di Torino (1964) tale da unificare le modalità di indagine e restituzione dei dati di fondo a supporto della pianificazione urbanistica.

elementi che compongono la lettura dei rilievi filologico congetturale. Sostituirla con una restituzione digitalizzata non era l'obiettivo, né poteva esserlo, in quanto il 'racconto descrittivo' di dettaglio operato mediante il disegno, anche evocativo, di alcune componenti dei tessuti, perde di significato e non apporta nessun valore aggiunto ove tradotto in termini informatici. Si fa quindi rimando al patrimonio conoscitivo ivi contenuto che fa parte del bagaglio culturale accumulato dagli uffici di pianificazione urbanistica del comune.

Si è quindi concentrata l'attenzione sui temi di interesse, ovvero **sottoutilizzo, superfetazioni e spazi liberi pertinenziali**, che ovviamente sono mutati rispetto alle condizioni manutentive e che per le parti pertinentenziali erano stati forse indagati in misura minore. Obiettivo la revisione di alcune categorie normative che ad oggi presentano uno scollamento dalla normativa nazionale e regionale e che erano anche quelle potenzialmente più incisive per i tessuti storici (sostituzione edilizia); obiettivo in subordine è il supporto alla stima del dimensionamento del Piano per quanto riguarda il recupero.

Ne è emersa la sintesi cartografica di cui alla tavola A6 che viene richiamata nell'immagine seguente evidenziando la legenda di riferimento e sia l'estratto dei fabbricati in situazioni di abbandono e sottoutilizzo.

Aree di impianto storico- usi (a)



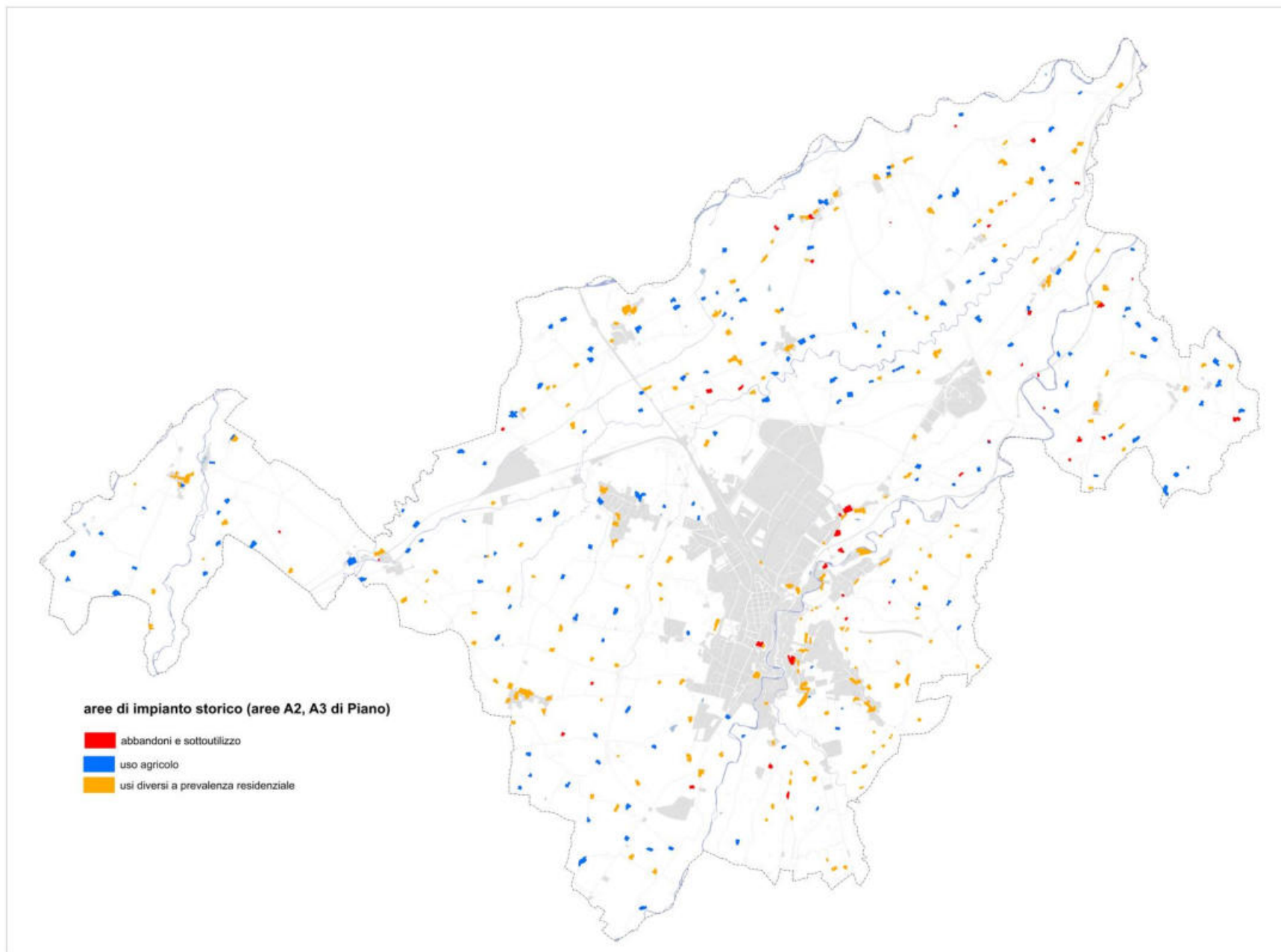
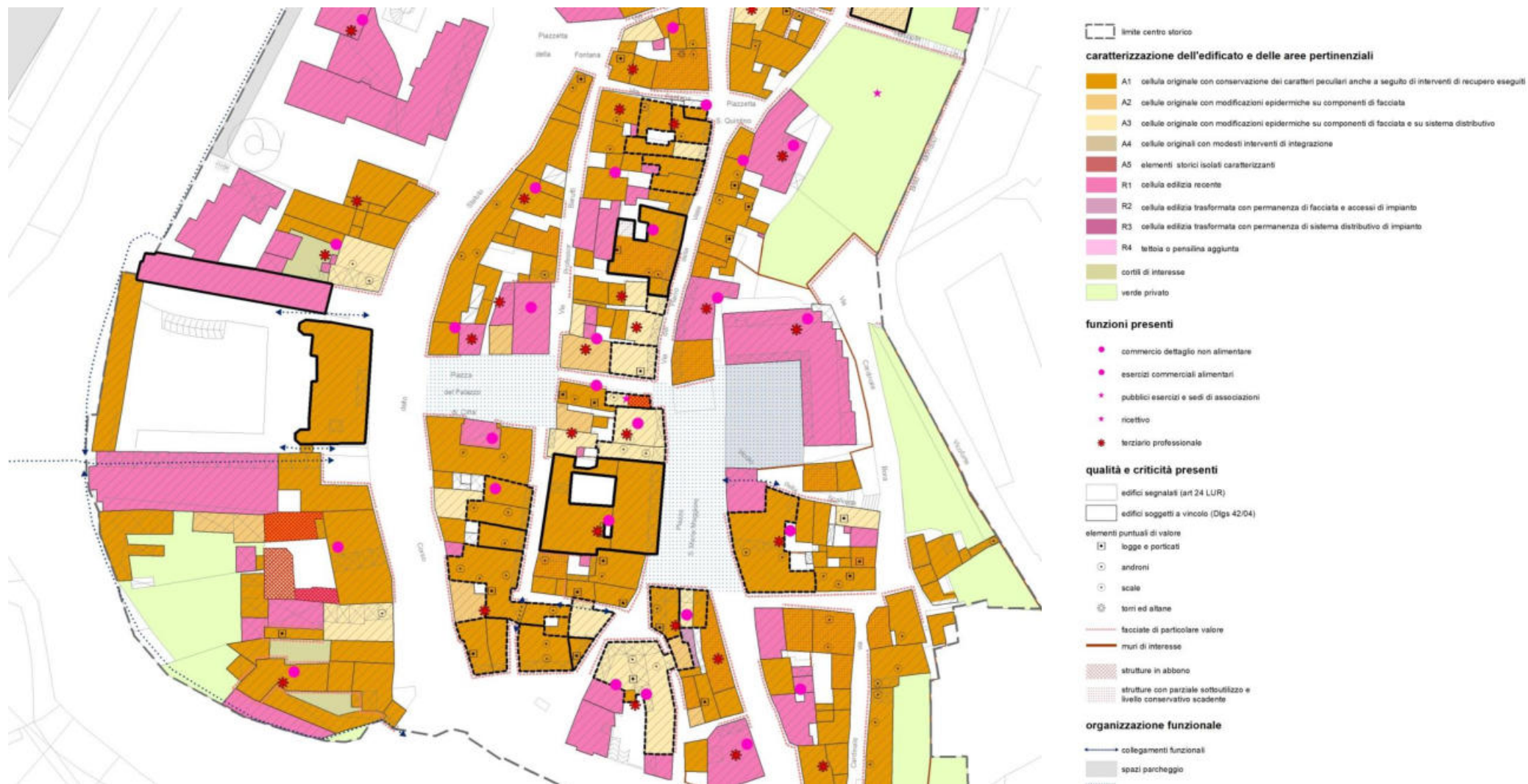


Tavola A6 estratto illustrativo degli aspetti trattati in legenda





Centri storici di Piazza, Breo, Ripe , Borgato e carassone: illustrazione del sottoutilizzo (aancione) e abbandono (rosso) estratto da tavola A6

3.3.3 Occupazione e attività produttive

a, Imprese e posti di lavoro

La consistenza e l'andamento delle imprese e dei posti di lavoro a Mondovì e in provincia di Cuneo è indicata nella seguente tabella che riporta i dati⁹ delle Unità Locali e degli addetti per settori economici nel periodo 2001-2011 e comprende anche i dati relativi alle istituzioni.

		MONDOVI'				PROVINCIA DI CUNEO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
INDUSTRIA	agricoltura, silvicoltura e pesca	8	9	14	32	1.224	393	2.040	779
	estrazione di minerali da cave e miniere	1	1	1	1	95	48	557	292
	attività manifatturiere	255	211	3.171	3.383	6.665	5.733	66.957	62.353
	fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	2	15	56	37	80	267	949	1.148
	fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	3	4	37	65	111	143	853	1.157
	costruzioni	232	242	674	635	8.294	9.269	20.265	22.293
	Totale industria	501	482	3.953	4.153	16.469	15.853	91.621	88.022
COMMERCIO	commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	613	648	1.581	2.083	13.818	13.389	33.895	38.660
	Totale commercio	613	648	1.581	2.083	13.818	13.389	33.895	38.660
ALTRI SERVIZI	trasporto e magazzinaggio	66	44	377	294	2.223	1.736	9.462	9.006
	attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	89	125	254	463	2.666	3.429	7.698	11.796
	servizi di informazione e comunicazione	62	57	144	159	685	770	3.042	3.114
	attività finanziarie e assicurative	85	87	471	507	1.440	1.461	5.689	5.990
	attività immobiliari	86	121	130	154	1.603	2.356	2.679	3.549
	attività professionali, scientifiche e tecniche	320	402	555	666	4.723	6.105	8.721	11.400
	noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	58	73	456	567	1.113	1.623	9.970	9.919
	amministrazione pubblica e difesa assicurazione sociale obbligatoria	14	15	321	318	451	416	7.138	5.909
	istruzione	32	43	866	815	762	838	11.899	11.724
	sanità e assistenza sociale	85	111	868	1.050	1.579	2.129	12.119	13.438
	attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	24	22	36	67	395	453	1.053	1.379
	altre attività di servizi	136	97	273	203	3.057	2.433	5.064	4.445
	Totale altri servizi	1.057	1.197	4.751	5.263	20.697	23.749	84.534	91.669
TOTALE		2.171	2.327	10.285	11.499	50.984	52.991	210.050	218.351

Complessivamente, nel decennio censuario, si rileva un incremento sia delle unità locali, sia degli addetti che, per questi ultimi, risulta più marcato a scala comunale (+ 11,8% contro +4,0% della provincia di Cuneo). A Mondovì l'aumento degli addetti, in valore assoluto, è distribuito prevalentemente nel settore dei servizi (+512) e del commercio (+502) con un incremento rispettivamente del 10,78% e del 31,75%. Il settore industriale aumenta di 200 unità con un incremento del 5,06%, valore comunque rilevante in una situazione generale che negli ultimi decenni è stata in continuo calo. In provincia l'aumento degli addetti, in valore assoluto si presenta più marcato nel settore dei servizi (+ 7.135), seguito dal commercio (+4.765) con un incremento rispettivamente dell'8,44% e del 14,06%. Per contro, il settore industriale diminuisce di 3.599 unità con un decremento del 3,93%.

Relativamente alle unità locali si rileva, sia in comune che in provincia, un aumento nel settore dei servizi (rispettivamente + 13,25% e +14,75%) ed una diminuzione nel settore industriale (-3,79% -

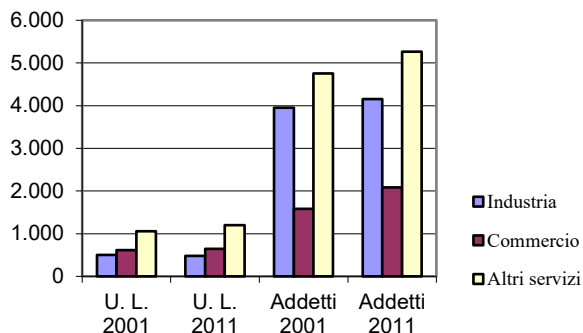
⁹ Dal 9° censimento ISTAT sulle imprese

3,74%) mentre il commercio presenta un incremento (+ 5,71%) a Mondovì e un decremento (-3,10%) in provincia.

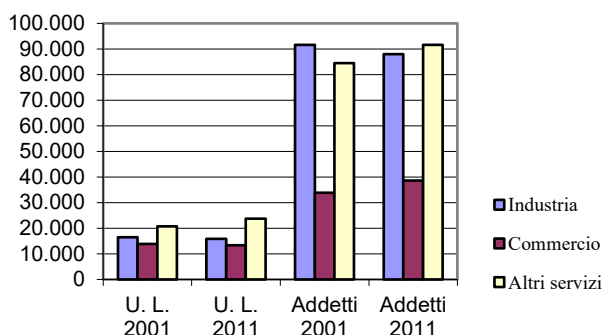
La distribuzione degli addetti nei tre settori, al 2011, mostra come dominante il settore dei servizi, sia a Mondovì che in provincia (rispettivamente 45,8% e 42,0%), seguito dall'industria (36,1% e 40,3%) e dal commercio (18,1% e 17,7%). Il confronto con i dati del 2001 mostra che a Mondovì c'è stato uno spostamento di addetti verso il commercio da parte degli altri settori mentre in provincia è stato il settore industriale, prima dominante, a cedere addetti agli altri settori.

I grafici seguenti illustrano meglio tale situazione:

*Unità locali e addetti 2001-2011
con istituzioni - Mondovì*



*Unità locali e addetti 2001-2011
Provincia*



A Mondovì vanno considerati anche, al 2011, 250 addetti nelle associazioni no profit, non indicati nella tabella.

Al 2011 quindi il comune di Mondovì mostrava in tutti i settori un buon andamento che però, nonostante la sua collocazione in una provincia che ha mostrato una buona tenuta economica, non sembra confermato da dati comunali più recenti.

Nel "Documento Unico di Programmazione" del comune di Mondovì sono contenuti dati ricavati dal Registro delle Imprese tenuto dalla CCIAA (dati annuali dal 2008 al 2017) che, pur non essendo confrontabili con quelli ISTAT sopra riportati per le diverse modalità di rilevamento e per la mancanza dei dati sugli addetti e sulle istituzioni, propongono una lettura più aggiornata della situazione, che si riporta.

Dal DUP¹⁰ emerge che il numero di imprese suddivise per settore di attività economica conferma la tendenza alla riduzione significativa delle imprese dei comparti delle costruzioni, agricolo, commercio all'ingrosso e riparazione di autoveicoli/motocicli, acqua e reti fognarie e ad una riduzione minima del settore manifatturiero, trasporto e magazzinaggio, alloggio e ristorazione, servizi di informazione e comunicazione, finanziarie ed assicurative. Si evidenzia inoltre una ripresa, negli ultimi anni, del settore dedicato alle attività di noleggio, agenzie di viaggio e servizi di supporto alle imprese. Si riscontra una ripresa solo rispetto al 2016 del settore delle attività immobiliari, professionali scientifiche e tecniche, dell'istruzione e della sanità e assistenza sociale.

¹⁰Fonte DUP documento unico di programmazione 2019/21

Si tratta chiaramente di una situazione altamente instabile che è aperta a scenari anche radicalmente diversi a partire dal quello che sarà il bilancio per il 2020 e la fase post-pandemica che auspicabilmente inizierà a partire da metà del 2021.

NUMERO DI IMPRESE REGistrate NEL COMUNE DI MONDOVI DISTINTE PER SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA (ATECO 2007)									
Settore di attività economica	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A Agricoltura, silvicoltura pesca	402	397	389	379	372	363	360	356	340
B Estrazione di minerali da cave e miniere	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C Attività manifatturiere	254	253	247	239	233	225	222	231	229
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz.	8	10	13	17	20	22	24	24	24
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione di rifiuti	3	3	2	4	8	7	7	5	3
F Costruzioni	337	336	333	329	327	309	319	325	305
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	583	585	582	563	572	553	546	551	536
H Trasporto e magazzinaggio	46	42	42	39	36	37	37	34	33
I Attività di servizi alloggio e ristorazione	144	143	147	149	155	160	166	170	166
J Servizi di informazione e comunicazione	63	67	69	70	71	65	65	65	62
K Attività finanziarie e assicurative	66	74	79	72	72	74	76	78	75
L Attività immobiliari	146	161	162	173	175	169	169	166	170
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	92	99	90	91	92	90	95	94	102
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	70	64	65	65	73	81	84	90	94
P Istruzione	10	10	10	11	11	12	12	12	15
Q Sanità e assistenza sociale	19	21	21	23	25	25	31	28	31
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	25	28	24	25	24	27	25	26	26
S Altre attività di servizi	105	105	104	102	103	104	105	108	113
Imprese non classificate	111	97	100	108	116	115	119	113	105
TOTALI	2.485	2.496	2.480	2.460	2.486	2.439	2.463	2.477	2.430

Estratto DUP 2019/21

b. Occupazione

Le tabelle riportano la situazione dell'occupazione e gli indicatori del lavoro negli ultimi censimenti.

MONDOVI'				PROVINCIA	
		2001	2011	2001	2011
MASCHI	OCCUPATI	5203	5232	142069	148571
	DISOCCUP.	179	393	3846	6599
	TOTALE	5382	5625	145915	155170
FEMMINE	OCCUPATI	3637	4124	96040	111888
	DISOCCUP.	257	432	5680	8377
	TOTALE	3894	4556	101720	120265
TOTALE	OCCUPATI	8840	9356	238109	260459
	DISOCCUP.	436	825	9526	14976
	TOTALE	9276	10181	247635	275435

Indicatori del lavoro¹¹ - censimento 2001

	Mondovì			Provincia			Regione		
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
tasso di attività	59,93	39,59	49,30	62,11	41,17	51,37	60,75	41,1	50,5
tasso di disoccupazione	3,33	6,60	4,70	2,64	5,58	3,85	4,69	8,49	6,30
tasso di disoccupazione giovanile	13,41	14,99	14,13	8,70	14,34	11,22	16,8	22,89	19,56
tasso di occupazione	57,94	36,98	46,98	60,47	38,87	49,40	57,9	37,61	47,32

Indicatori del lavoro – censimento 2011

	Mondovì			Provincia			Regione		
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
tasso di attività	61,49	45,40	53,07	63,10	46,42	54,54	59,99	45,04	52,17
tasso di disoccupazione	6,99	9,48	8,10	4,25	6,97	5,44	6,94	9,92	8,15
tasso di disoccupazione giovanile	22,18	32,00	26,20	13,98	21,52	17,21	25,36	30,63	27,64
tasso di occupazione	57,19	41,09	48,77	60,41	43,19	51,58	55,82	40,71	47,92

A Mondovì gli indicatori del lavoro evidenziano una situazione che, in entrambi i periodi, appare più debole rispetto a quella provinciale, ma migliore rispetto a quella regionale. Nel decennio considerato i tassi di occupazione si presentano nel complesso leggermente migliorati, in particolare per effetto dell'aumento dell'occupazione femminile. Il tasso di disoccupazione è aumentato in misura maggiore a Mondovì rispetto alla media provinciale.

Le stime ISTAT dell'indagine continua delle forze di lavoro consentono di avere dati più aggiornati sulla disoccupazione che, anche se non confrontabili con i dati censuari¹², descrivono l'andamento della situazione, pur essendo limitati alla scala regionale e provinciale.

Serie storica del tasso di disoccupazione (stime ISTAT)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Provincia Cuneo	2,85	3,34	3,83	6,23	6,78	5,27	5,33	6,30	6,10	4,30	4,8
Regione Piemonte	6,78	7,52	7,56	9,20	10,53	11,29	10,22	9,30	9,10	8,20	7,6

Mancando dati comunali aggiornati ma essendo Mondovì in una provincia a buona tenuta produttiva (stante la pesantissima crisi in corso) e considerando che i valori censuari al 2011 la avvicinavano ai dati regionali, si può sperare in un miglioramento della situazione occupazionale.

Resta preoccupante il problema della disoccupazione giovanile.

In regione il dato al 2015 (38%) mostra un miglioramento rispetto al 2014 (42%) ma è evidente che la situazione è peggiorata negli anni precedenti.

c, Rapporto addetti/attivi

Importante è anche il rapporto tra l'offerta di posti di lavoro presente nel territorio comunale e la popolazione attiva.

Il confronto tra addetti e attivi al 2011, pur dando indicazioni parziali e limitate al solo pendolarismo da lavoro (resta escluso quello per ragioni di studio) consente comunque di leggere l'entità dei fenomeni.

Sezioni di attività economica	Addetti	Attivi
agricoltura, silvicoltura e pesca	32	379
totale industria	4121	3035
commercio, alberghi e ristoranti	2546	1705
trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione	453	367
attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	1894	1273
altre attività	2453	2694
TOTALE¹³	(11467)	(9074)

¹¹ il tasso di attività è il rapporto percentuale tra forze di lavoro e popolazione oltre i 15 anni;
il tasso di occupazione è il rapporto percentuale tra occupati e popolazione oltre i 15 anni;
il tasso di disoccupazione è il rapporto percentuale tra persone in cerca di lavoro e forze di lavoro;
il tasso di disoccupazione giovanile è il rapporto percentuale tra persone in cerca di lavoro tra i 15 e i 25 anni e forze di lavoro tra i 15 e i 25 anni.

¹² Il censimento fotografa la situazione ad una specifica data mentre l'indagine continua si basa su elaborazioni di dati trimestrali

Dal rapporto totale tra popolazione attiva e addetti risultano 2.393 posti di lavoro non coperti dagli attivi di Mondovì. Il numero effettivo dei pendolari è quindi pari o superiore allo scarto di 2.392 unità sopra rilevate, tenendo conto sia del pendolarismo in entrata che di quello in uscita, anche se quest'ultimo ha un'incidenza assolutamente superiore. La carenza di attivi interessa tutte le sezioni con l'eccezione della voce "altre attività" che comprende prevalentemente i servizi pubblici.

3.3.4 Attività commerciali

Le attività commerciali sono regolamentate a Mondovì dai 'Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita' che sono stati approvati nel 2019 in base alla LR 28/99 e alla DCR 191-43016 del 2012 (che aggiornava la DCR n. 563 – 13414/99).

Il Comune di Mondovì ha stabilito di procedere alla revisione della propria programmazione urbanistico-commerciale per renderla coerente con l'impianto normativo e per illustrare le scelte della nuova programmazione commerciale.

Per quanto riguarda, invece, la situazione a livello Regionale si fa riferimento ai dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio che sebbene abbia pubblicato il suo ultimo report "Il commercio in Piemonte" nel 2015, rende disponibili i risultati delle indagini e delle ricerche realizzate dal 2000 mediante la componente statistica dell'Osservatorio del Commercio, on line.

La metodologia di analisi utilizzata distingue tra "dettaglio tradizionale", che fa riferimento agli esercizi di vicinato a localizzazione singola, e "dettaglio moderno", che comprende le medie e grandi strutture di vendita e gli esercizi di vicinato interni ai centri commerciali.

Un indicatore che stima la maggiore o minore capacità, potenziale, di un luogo o di una tipologia di esercizio distributivo, di attrarre consumatori rispetto ad un altro luogo o a un'altra tipologia è la densità commerciale, espressa come rapporto tra abitanti e numero di punti vendita per gli esercizi di vicinato e come rapporto tra superficie di vendita e abitanti per il "dettaglio moderno". La seguente tabella mette a confronto gli indicatori di regione Piemonte, provincia di Cuneo e Mondovì al 2018.

	Dettaglio tradizionale	Dettaglio moderno		
	Esercizi di vicinato a localizza. singola	Medie strutture a localizza. singola	Grandi strutture a localizza. singola	Centro commerciale
	Abitanti/esercizio	mq/1000 ab	mq/1000 ab	mq/1000 ab
Regione	71	468	90	283
Provincia	71	486	22	205
Mondovì	45	733	145	1599

Risulta evidente il peso del "dettaglio moderno" nel comune, giustificato dalla presenza di "Mondovicino", struttura che attrae anche utenza extra-provinciale. Per contro risulta decisamente basso il numero di potenziali clienti disponibile per ogni esercizio di vicinato.

Se è vero, come affermato nella pubblicazione regionale sul commercio del 2015, che in generale "... la grande distribuzione organizzata non entra in competizione diretta con il dettaglio tradizionale ..." Mondovì sembra rappresentare un'eccezione.

La dinamica degli esercizi commerciali rilevata a livello regionale indica una leggera flessione degli esercizi di vicinato a localizzazione singola che si verifica esclusivamente nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti; negli altri comuni il numero di esercizi resta stabile. Rispetto agli anni precedenti si verifica una diminuzione delle perdite di esercizi che viene vista come "un primo segnale di una recuperata resistenza del piccolo commercio alla crisi economica che ha investito il settore negli ultimi anni".

Le medie strutture a localizzazione singola registrano una flessione simile a quella degli anni precedenti mentre continua il buon andamento delle medie strutture in centro commerciale. Le grandi strutture presentano la stessa dinamica delle medie, con riduzione delle localizzazioni singole e incremento nei centri commerciali. Come negli anni precedenti continua la crescita dei centri commerciali della tipologia grandi strutture di vendita mentre rimangono stabili i centri commerciali medie strutture.

Come si vedrà, la dinamica del commercio a Mondovì nel periodo 2007-2018 si discosta in parte da quella regionale. Nella localizzazione singola il vicinato vede una flessione maggiore di quella regionale, mentre medie e grandi strutture restano stabili, contro la flessione segnalata in regione. Aumentano (da 1 a 2) i centri commerciali medie strutture, contro la stabilità regionale, e diminuisce la

¹³ I totali tra parentesi non tengono conto dei dati relativi ad Agricoltura, Silvicultura e Pesca, in quanto disomogenei perché riferiti il primo al settore agro industriale ed il secondo a tutti gli occupati in agricoltura

dimensione dei centri commerciali grandi strutture, contro la crescita regionale. Le medie strutture interne ai centri commerciali aumentano leggermente la dimensione e l'unica grande struttura resta stabile contro la crescita in regione.

In sintesi a Mondovì sembrano essere le medie strutture a risentire meno del difficile periodo congiunturale dovuto alla crisi economica perdurante.

Mondovì è classificato, negli "indirizzi regionali" per l'insediamento delle attività commerciali, come Comune polo della rete primaria, centro attrattore dell'area di programmazione commerciale¹⁴

Come anticipato, l'Amministrazione Comunale di Mondovì nel 2019 ha approvato la revisione dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita"¹⁵

I criteri informativi che indirizzano le scelte comunali nel settore commerciale appaiono sempre più orientati al recupero e alla valorizzazione delle aree centrali, ed in questa prospettiva si inquadra la volontà di incentivare la riqualificazione e la valorizzazione del commercio di vicinato e di supermercati di prossimità che contribuisce a migliorare i servizi al cittadino nonché la presenza diffusa di pubblici esercizi, ad offrire un servizio ai residenti, ed a migliorare la sicurezza e l'accoglienza, nella prospettiva di una valorizzazione turistica della città e del suo territorio.

A partire da queste finalità la revisione della programmazione urbanistico - commerciale si orienta quindi a:

- rafforzare l'importanza commerciale di Mondovì in un ampio contesto territoriale;
- incentivare il commercio e la valorizzazione dei "luoghi del commercio" nelle aree centrali e di più antica formazione;
- riqualificare i "luoghi del commercio" e migliorare la sicurezza e la qualità urbana dei contesti centrali e periferici di più recente formazione, con particolare riguardo alle porte della città;
- agevolare l'apertura di pubblici esercizi in tutto il contesto urbano;
- incentivare l'apertura di esercizi commerciali di vicinato e di supermercati di prossimità nei contesti residenziali e misti al fine di migliorare i servizi resi al cittadino;
- consentire il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti;
- migliorare la rispondenza delle norme urbanistiche agli orientamenti della programmazione Commerciale.

Orientamenti perfettamente in linea con gli obiettivi della Variante urbanistica in attivazione.

Le zone di insediamento commerciale riviste dalla nuova programmazione sono individuate nella cartina seguente. La relazione programmatica descrive le linee di sviluppo della rete commerciale: *"In sostanza si provvederà all'aggiornamento della perimetrazione degli addensamenti A.1, A.3 ed A.4 in relazione all'evolversi, nel periodo 2007/2018, degli insediamenti commerciali, della localizzazione delle attività commerciali e di quelle altre attività che sono loro affini e che possono avere determinato, nel tempo, una evoluzione degli addensamenti individuati. Non è prevista l'individuazione di nuove Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2. né il riconoscimento di Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) A5."*

Tale rete è organizzata secondo due direttrici che, dalla parte del capoluogo di più antica formazione e consolidata presenza del tessuto commerciale, si sviluppano in una successione di aree a vocazione commerciale, in parte esistenti, in parte in progetto o in costruzione.

L'entità e la composizione tipologica della rete di vendita al 2018, permette un confronto con la situazione al 2007 - *dati programmazione commerciale dalla Relazione programmatica generale 2007*. In linea generale, a fronte del lieve incremento delle medie strutture di vendita, sia come numero sia come superficie (+2.770 mq), si registra una decrescita del commercio di vicinato, mentre la grande struttura a localizzazione singola rimane invariata. Si registra inoltre la presenza di medie strutture in centro commerciale, con una consistente superficie di vendita (35.815 mq), dovuta all'apertura del parco commerciale di Mondovicino avvenuta nel 2008.

Numero e superficie di vendita degli esercizi commerciali a Mondovì

	VICINATO		MEDIE STRUTTURE		GRANDI STRUTTURE	
	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.
2007						
Alimentari	83	2.902	1	570	-	-
Misti	39	2.382	5	4.864	-	-
Non alimentari	401	28.219	18	9.973	1	3.242

¹⁴ L'area di programmazione commerciale è costituita dai seguenti comuni, oltre a Mondovì: Carrù, Magliano Alpi, Sant'Albano Stura, Rocca de Baldi, Margarita, Pianfei, Villanova Mondovì, Monastero di Vasco, Vicoforte, Briaglia, Niella Tanaro, Cigliè, Bastia Mondovì.

¹⁵ Corredati di tavole con individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali nonché la "Relazione programmatica".

TOTALE	523	33.503	24	15.407	1	3.242
2018						
Alimentari	88	3.216	-	-	-	-
Misti	53	3.348	8	7.481	-	-
Non alimentari	360	23.931	17	10.696	1	3.242
TOTALE	501	30.495	25	18.177	1	3.242

In termini di superficie, senza considerare il centro commerciale di Mondovicino, la superficie di vendita complessiva è prevalentemente costituita da esercizi di vicinato con mq. 30.495 pari al 58,74% del totale, mentre i 18.177 mq. delle medie strutture rappresentano il 35,01% del totale, il restante 6,25% è a carico dell'unica grande struttura di vendita, in localizzazione singola, esistente. Considerando Mondovicino, la superficie degli esercizi di vicinato scende al 34,76% del totale, le medie strutture rappresentano il 20,72%, la media struttura a localizzazione singola occupa il 3,70% e la grande struttura in centro commerciale di Mondovicino rappresenta il 40,82%. In relazione alle tipologie di medie e grandi strutture definite, la situazione riscontrata in Mondovì è la seguente:

strutture con offerta alimentare/mista:

Tipologia	n° esercizi	Superficie di vendita
M-SAM 1	2	755
M-SAM 2	3	1890
M-SAM 3	2	2565
M-SAM 4	1	2271
TOTALE		7481

strutture con offerta extralimentare:

Tipologia	n° esercizi	Superficie di vendita
M-SE 1	8	2492
M-SE 2	4	2345
M-SE 3	5	5859
G-SE1	1	3242
TOTALE		13938

Totale	26	21419
---------------	-----------	--------------

Tipologia esercizio	Nr. Esercizi				Superficie di vendita alimentare e mista (mq)				Superficie di vendita non alimentare (mq)				Superficie di vendita totale (mq)			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Vicinato	506	498	502	501	5.157	4.916	4.697	6.565	26.054	25.265	25.577	23.931	31.211	30.181	30.274	30.495
Medie strutture	25	25	25	25	7.839	7.839	7.839	7.481	9.777	9.777	9.777	10.696	17.616	17.616	17.616	18.177
Grandi strutture	1	1	1	1					3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242	3.242
TOTALI	532	524	528	527	12.996	12.755	12.536	14.046	39.073	38.284	38.596	37.869	52.069	51.039	51.132	51.914

Oltre alla grande struttura di Mondovicino in centro commerciale con superficie pari a mq 35.815. La tabella precedente mostra la serie storica dei dati relativi al numero di strutture commerciali, attive nel Comune di Mondovì, riferito agli ultimi anni, dal 2015 al 2018, che mostra una lieve flessione negli esercizi di vicinato in termini di numero. In termini di superficie cresce la superficie di vendita riferita all'offerta alimentare e mista (+39% circa rispetto al 2017) e diminuisce la superficie di vendita riferita all'offerta extra alimentare e il totale è in lieve crescita. Le medie strutture di vendita sono stabili numericamente mentre in termini di superficie diminuisce leggermente quella relativa all'offerta alimentare e mista e cresce quella riferita all'offerta extra alimentare (+0,9%).

[illegible]

3.3.5 Fabbisogno abitativo

La valutazione del fabbisogno abitativo residenziale discende dalla considerazione di alcune componenti essenziali, ovvero:

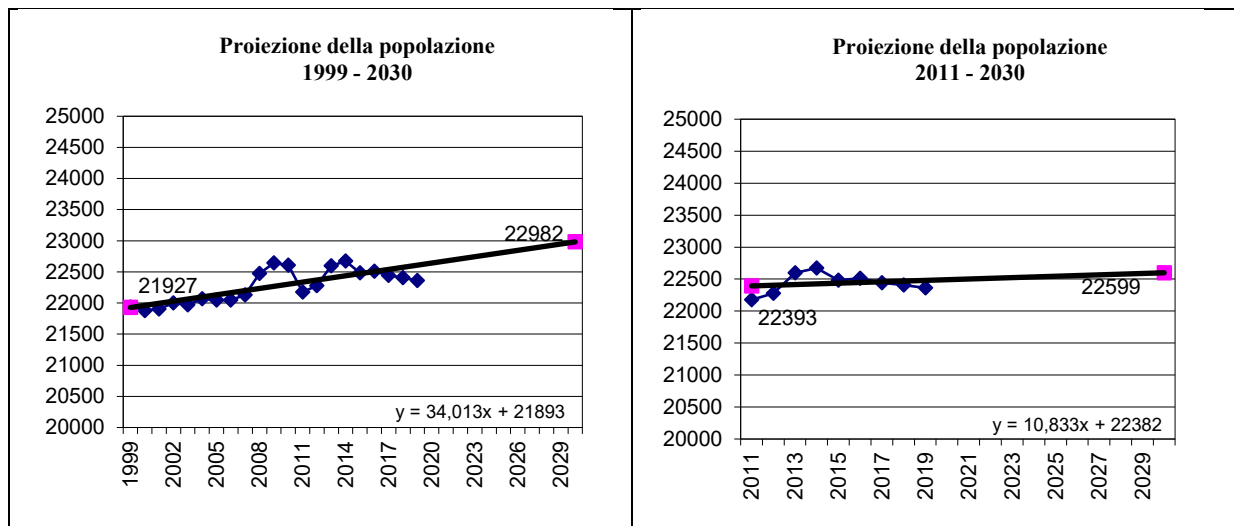
- la componente demografica in funzione delle *proiezioni operabili sulla dinamiche della popolazione residente* e delle famiglie nel periodo di validità del piano,
- la componente legata agli *incrementi o agli abbattimenti della domanda abitativa* in funzione di fattori specifici quali possono essere le condizioni abitative, lo stato conservativo del patrimonio edilizio esistente, i processi di terziarizzazione, il recupero del patrimonio non occupato, il mercato degli affitti,
- le esigenze abitative espresse dalle *fasce più deboli di edilizia sociale*.

a, dinamiche della popolazione

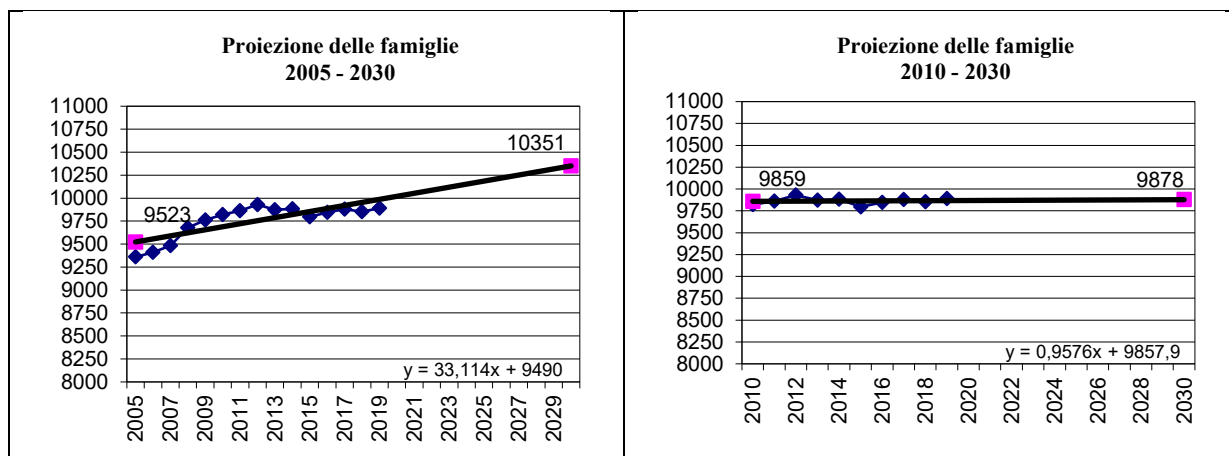
La popolazione di Mondovì, come già illustrato, ha fatto registrare un andamento demografico non costante ma complessivamente in lieve incremento, con una flessione modesta ma confermata a partire dal 2016. Le fasi pandemiche non possono essere da sole utilizzate per definire gli scenari futuri, che già al 2019 non erano ottimali, ma sono tuttavia importanti per poter capire quali di essi potranno essere perseguibili o quantomeno ragionevoli, sul lungo periodo.

L'analisi dei dati al 2019, al netto della pandemia di cui i dati non sono ancora disponibili, e del loro andamento, consente attraverso estrapolazioni lineari, di fare delle previsioni, considerando le dinamiche avvenute in tre periodi diversi: ultimi trent'anni, ultimi vent'anni e ultimi 5 anni. Con la proiezione (attraverso la retta di regressione) al 2030 della popolazione residente, evidenziata nei grafici che seguono, si ottengono incrementi diversi in base al periodo considerato.

La proiezione sul trentennio 1999 al 2030 della popolazione residente, indica un aumento di 622 unità che porterebbero il numero complessivo di abitanti a 22.982 (contro i 22.360 del 2019) con un +2,7%; sul ventennio stimato dal 2011 al 2030 le unità aumentano invece di meno, stante la contrazione in atto, di 239 unità portando il numero complessivo di abitanti a 22.599 con un +1%. I valori dell'ultimo quinquennio sono invece decisamente più contenuti. Si tratta di scenari che ovviamente non tengono conto degli effetti pandemici.



L'incremento delle famiglie è strettamente connesso alla diminuzione della dimensione media familiare, pertanto il numero di famiglie prevedibile potrà essere ricavato dividendo il numero di abitanti previsti al 2030 per la dimensione media ipotizzata. La proiezione lineare della composizione familiare riportata nei grafici sottostanti è effettuata con i dati fino al 2015, come già precisato, e indica, per il 2030, una dimensione media pari a 2,18 considerando i dati dal 2005 ed a 2,32 considerando i dati dal 2010.



Le due proiezioni indicano tendenze contrastanti: la prima, che risente degli effetti di un periodo più lungo, conferma la tendenza “storica” alla riduzione della composizione media familiare; la seconda, che fa riferimento solo agli ultimi anni, presumibilmente risente degli effetti della propensione a fare più figli delle famiglie di immigrati.

Il dato previsionale della regione al 2007¹⁶ stimava infatti una crescita demografica per la provincia di Cuneo sul periodo 2007/2015 dell'ordine del 1,3% complessivo (la stessa previsione stimava il periodo successivo 2015/25 nell'ordine di una crescita costante sempre pari al 1,3%), dato smentito dalla crescita reale pari al +2,6%, valore rilevante anche tenendo conto della fase fortemente recessiva. Tuttavia le proiezioni più recenti aggiornano i dati al ribasso¹⁷ e portano gli scenari ad una decrescita dell'ordine per l'AIT di Mondovì del -3,2%.

Quindi in una situazione che lascia ampi spazi alle ipotesi diversamente direzionate, si è guardato agli scenari di più lungo periodo ed in specifico alle tendenze evolutive della composizione delle famiglie che per molteplici, ma ormai immodificabili ragioni, stanno orientandosi verso una composizione diversa e volta ad una maggiore frammentazione. Si ritiene di utilizzare il valore derivante dalla proiezione di più lungo periodo, per la valutazione della dimensione media delle famiglie al 2019, nell'incertezza delle dinamiche socio demografiche la cui evoluzione risulta di difficile quantificazione.

In tal modo, con le proiezioni della popolazione dal 2005 si ottengono **10351 famiglie**, cioè 460 in più rispetto al dato del 2019.

b, incrementi o abbattimenti della domanda abitativa

I fattori specifici che possono influenzare in incremento il fabbisogno abitativo sono nel caso di Mondovì:

- **b1**, condizioni abitative non salubri che portano ad un incremento della domanda abitativa (anche se una quota di queste sono convertibili) di circa 160 abitazioni. Stimate dal censimento (Istat del 2011), in quanto abitazioni: senza acqua potabile da rete urbana (quindi proveniente da altra fonte o da pozzo) e/o senza impianto di riscaldamento (che usano altri sistemi escludendo i centralizzati, gli autonomi, i parziali) e/o senza acqua calda, senza bagno senza impianti doccia /vasca.
- **b2**, processi di terziarizzazione ovvero di trasformazione di abitazioni in uffici, negozi, attività di servizio, che seppure non rappresentano una quota rilevante, sono valutabili sul decennio nella misura di circa al 2% del patrimonio complessivo delle abitazioni cioè occupate (9481 al censimento Istat 2011¹⁸) cioè circa 190 abitazioni, costituiscono fattore espulsione delle attività residenziali.
- **b3**, situazioni di sovraffollamento e/o di esigenze nuove di spazi legate alle nuove modalità lavorative in remoto/smart working, dato che rispetto alle considerazioni classiche di Istat del 2011, deve oggi tenere conto anche delle necessità che sono cambiate a fronte della fase pandemica e che nel medio periodo ha portato al consolidamento di modelli abitativi parzialmente diversi nati per affrontare le misure restrittive ed oggi operativi per sostenere le ricadute del lavoro flessibile ed a distanza. Ciò potrà avvenire dotandosi ove possibile di spazi tendenzialmente maggiori sia interni che esterni, sia privati che condominiali, per agevolare le

¹⁶ Previsioni demografiche regione piemonte 2006/2050 (anno 2007)

¹⁷ Previsioni demografiche osservatorio demografico territoriale piemontese per AIT 32 Mondovì

¹⁸ Si conservano i dati del Censimento 2011 in relazione al carattere radicalmente diverso del Censimento permanente attualmente in corso, operante su base esclusivamente statistica.

attività di studio e lavoro che si dovranno sempre più spesso svolgere presso l'abitazione in condizioni adeguate e gestibili da parte delle famiglie. La riflessione porta a stimare l'effetto sovraffollamento con un'incidenza di incremento del fabbisogno cautelativamente non superiore all'2% delle abitazioni occupate ovvero 190 abitazioni.

Il fabbisogno abitativo può trovare risposta in una quota rilevante di patrimonio edilizio non utilizzato. Per l'abbattimento occorre fare riferimento alla presenza di "alloggi vuoti o non utilizzati", che come si è visto in precedenza (dati Tari), incidono nella misura del 16,5% sul totale delle abitazioni (media tra territorio urbanizzato e agricolo), e rende teoricamente disponibili 2.215 alloggi (dato Tari 2016 n.13430 alloggi). Disponibilità che va stimata in relazione ai fattori che non rendono immediatamente disponibili sul mercato tali alloggi, a causa: del frazionamento proprietario, della consistente presenza di seconde case (6,7% del complessivo), della difficoltà di recupero degli immobili in centro storico, della dimensione rilevante delle strutture rurali.

b4, Si stima che i fattori di "resistenza" all'immissione sul mercato degli alloggi "vuoti" sia intorno al 30% del totale, ovvero la disponibilità è di circa 665 alloggi ($2215 \cdot 0,30$).

Gli osservatori immobiliari denunciano per Mondovì un mercato stagnante e con valori a mq più bassi delle altre 'sette sorelle' sia come valori di compravendita che come valori di affitto¹⁹. Il mercato degli affitti in particolare, che in altre realtà urbane sta lentamente operando una ripresa, nella realtà di Mondovì presenta un calo costante dagli anni '70²⁰.

c, richiesta di edilizia sociale

Mondovì ha una tradizione di politiche per l'edilizia residenziale pubblica. Il primo PEEP è del 1963, appena dopo la L.167/62 e prevedeva interventi in diverse aree della città (Ferrone, Altipiano, Piazza e Carassone), per i 2/3 della complessiva capacità insediativa aggiuntiva, denunciando una chiara volontà di procedere ad uno sviluppo fortemente pianificato di una città in cui l'industria stava crescendo rapidamente. I PEEP sono stati realizzati fino alla fase degli anni '90 chiudendosi con la realizzazione dei PEEP in zona Tiro a segno e a Piazza.

Oggi il comune dispone di 240 alloggi di cui 54 sono in proprietà del comune e 186 in capo all'ATC di Cuneo, che saranno incrementati dal PEEP approvato, ma in corso di revisione che prevede circa oltre 5.800 mq di alloggi.

Le richieste di alloggio sono numerose, fin da metà degli anni 2000 nei bandi vi è un numero di richieste sempre superiori al centinaio²¹. La crescita costante d'immigrati nell'ultimo decennio con percentuali più alte che in provincia, incrementa la domanda di abitazione sociale, e sposta la tipologia degli alloggi verso dimensioni sempre maggiori. Si tenga presente che nell'ultimo bando circa il 45% delle domande era relativo a famiglie di oltre 4 persone (mediamente di 6) e solo il 22% era per coppie. Era quindi presumibile che il nuovo bando sull'attuale quadriennio, partito nel febbraio 2017, abbia riproposto un analogo numero di richieste 155, di cui 149 entrate in graduatoria, che vanno a sommarsi alle 92 in attesa del precedente. Una stima possibile del fabbisogno aggiuntivo indotto dall'edilizia sociale sul decennio di validità del piano potrebbe essere allora valutato nell'ordine di 500 abitazioni, in ragione del trend attuale delle richieste e del periodo di validità della Variante.

d, sintesi del fabbisogno abitativo

In relazione a quanto analizzato il fabbisogno abitativo può essere stimato in sintesi come nella tabella riepilogativa che segue. Fabbisogno che dovrà confrontarsi con le scelte strategiche di cui al successivo cap.5 al fine di essere calato nella dimensione operativa del Piano (cap.6).

¹⁹ Il valore medio di mercato per gli immobili residenziali si attesta a Mondovì sui 1250€/mq contro i 1400 di Fossano, i 1700 di Savigliano, i 1470 di Bra, 1750 di Saluzzo, 1800 di Cuneo e i 1900 di Alba (fonte osservatori mercato immobiliare), ed analogamente per gli affitti che sono di circa 5,5 €/mq a mese, più bassi solo a Fossano.

²⁰ Istat quota abitazione occupate in affitto 1971 pari al 51%, pari al 1981 37%, 2001 pari al 29,8%

²¹ Bando 2008-2012 112 domande di cui 92 ammesse e 19 assegnazioni

Bando 2012-2016 di recente scaduto con 148 domande di cui 139 ammesse e 54 assegnazioni

Sintesi Fabbisogno abitativo

incrementi del fabbisogno	Famiglie previste al 2030 (a)	10351
	Abitazioni occupate (Istat 2011)	-9481
	Fabbisogno abitativo da dinamiche demografiche (a)	870
	Fabbisogno da rinnovamento (b1,b2,b3)	539
riduzione del fabbisogno	Fabbisogno edilizia sociale (c)	500
	Disponibilità patrimonio esistente (b4)	-665
	Fabbisogno in abitazioni	1244

3.4 Caratteri e struttura del territorio agricolo

3.4.1 Dinamiche economiche del settore agricolo

Il comune di Mondovì è situato in una provincia, dove l'agricoltura ha saputo mantenere un peso significativo, a differenza di altre zone dove il settore agricolo è diventato marginale. Dalla tabella che segue, che rappresenta l'occupazione nel settore agricolo rispetto al totale degli attivi in tutti i settori, si può notare il distacco tra i valori della provincia di Cuneo e quelli della regione Piemonte e dell'intera Italia. Nel comune di Mondovì, però, l'agricoltura risulta avere un peso inferiore al dato medio provinciale. Il rapporto percentuale degli attivi in agricoltura sul totale degli attivi a Mondovì risulta notevolmente più basso del dato provinciale anche se, nel decennio censuario, l'incidenza degli attivi in agricoltura sul totale è diminuita in entrambi i casi. Anche dal confronto con gli altri principali comuni della provincia Mondovì mostra, al 2011, i valori più bassi, sia in termini di valore assoluto, sia percentuale. Quest'ultimo è uguale a quello di Bra, comune che però, nel decennio, ha visto aumentare l'incidenza degli attivi in agricoltura sul totale, contro il calo di Mondovì.

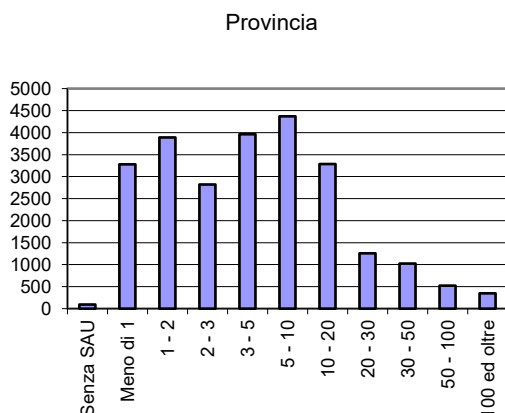
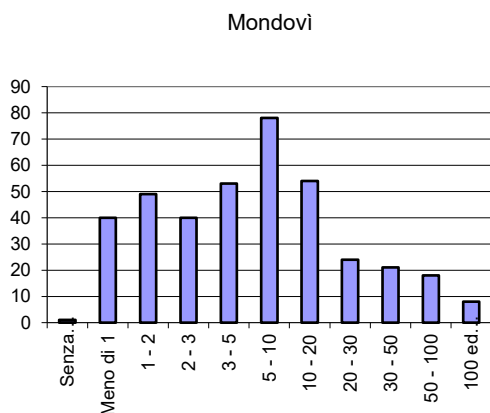
	2001			2011		
	Attivi in agricoltura	Totale attivi	% attivi agr./totale	Attivi in agricoltura	Totale attivi	% attivi agr./totale
Mondovì	511	8840	5,78	379	9453	4,01
Alba	539	13385	4,03	781	13987	5,58
Bra	411	12017	3,42	496	12376	4,01
Cuneo	1124	21569	5,21	1006	23502	4,28
Fossano	1112	10646	10,45	962	11061	8,70
Saluzzo	739	6484	11,40	848	7482	11,33
Savigliano	827	8382	9,87	854	8941	9,55
Provincia	26889	238109	11,29	25389	260459	9,75
Piemonte	78643	1753586	4,48	75623	1821040	4,15
Italia	1153678	20993732	5,50	1276894	23017840	5,55

Le tabelle e i grafici che seguono forniscono alcune notizie strutturali delle aziende agricole a scala locale e provinciale al 2010.

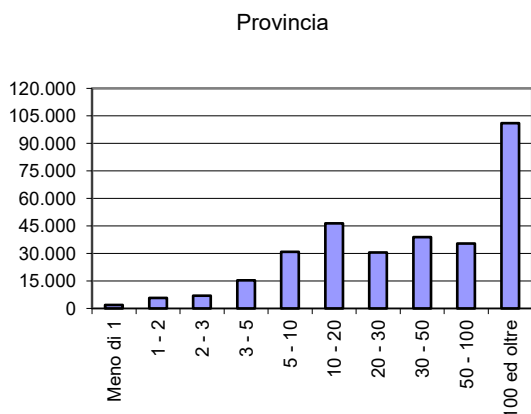
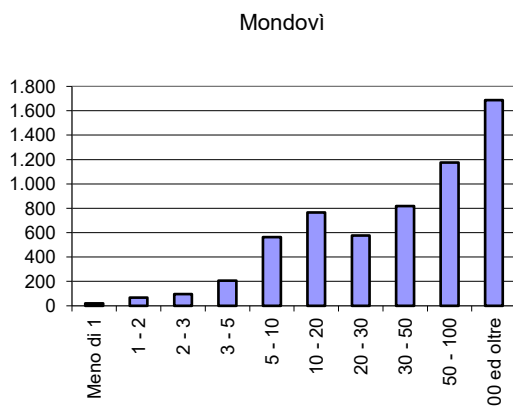
	Mondovì	Provincia
Aziende	386	24.847
Superficie totale (ha)	7.031	417.116
Superficie Agricola Utilizzata - S.A.U. (ha)	5.981	313.071
Giornate di lavoro	126.631	7.266.434
Giornate di lavoro/SAU (ha)	21,2	23,2

Sup. totale/n. aziende (ha)	18,2	16,8
S.A.U./n. aziende (ha)	15,5	12,6

	AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)										
	Senza SAU	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre
Mondovì	1	40	49	40	53	78	54	24	21	18	8
Provincia	91	3.279	3.888	2.817	3.960	4.372	3.286	1.259	1.026	523	346



	SUPERFICIE DELLE AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)									
	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre
Mondovì	20	68	96	207	563	767	578	818	1.177	1.687
Provincia	1.852	5.706	6.924	15.368	30.808	46.453	30.448	38.955	35.481	101.078



Mondovì presenta una dimensione media aziendale che risulta essere apprezzabilmente maggiore di quella provinciale, in particolare se riferita alla SAU. Sempre con riferimento alla SAU il 18,4% delle aziende ha dimensione superiore ai 20 ettari contro il 12,7% della provincia. A Mondovì le aziende agricole con dimensione superiore ai 20 ettari utilizzano il 71,2% della SAU totale mentre il dato medio provinciale scende al 65,8%. E' però la provincia ad avere le aziende di maggiori dimensioni. Infatti, esaminando le aziende superiori a 100 ettari risulta una dimensione media di 292 ettari contro i 211 di Mondovì. Sono inoltre presenti 6 aziende biologiche per una SAU di 90,4 ettari.

Tutte le aziende del comune sono a conduzione diretta mentre in provincia è a conduzione diretta il 98,1% delle aziende. Rispetto al titolo di possesso il 49,2% delle aziende del comune è formato da terreni esclusivamente in proprietà con SAU pari al 22,7 ; il restante 50,8% delle aziende, per una SAU pari al 77,3%, utilizza anche o solo terreni in affitto ed in uso gratuito. Molto simili, i dati della media provinciale con il 51,8% di aziende con terreni esclusivamente in proprietà con SAU pari al 23,4%.

Il livello di informatizzazione a Mondovì risulta ancora piuttosto basso con 20 aziende informatizzate (5,5%) con SAU di 719 ettari (13,7%); in provincia la situazione si presenta leggermente migliore con il 7,9% di aziende informatizzate con il 20,6% di SAU.

A Mondovì la tendenza all'invecchiamento dei conduttori (capo azienda) delle aziende sembra riguardare prevalentemente quelle di piccole dimensioni: il 46,6% delle aziende ha conduttori con più di 60 anni ma la SAU corrispondente risulta solo del 20,1%. A livello provinciale tale tendenza, decisamente più contenuta rispetto a quella comunale, riguarda aziende mediamente di poco più grandi: il 41,3% delle aziende ha conduttori con più di 60 anni con una SAU corrispondente pari al 24,2%.

L'evoluzione del settore

I dati pubblicati da ISTAT relativi all'ultimo censimento dell'agricoltura consentono non solo di conoscere la situazione al 2010 ma anche di confrontare i dati più recenti con quelli dei censimenti precedenti permettendo di leggere l'evoluzione del settore. La tabella che segue fornisce alcuni dati strutturali delle aziende agricole a scala locale e provinciale dal 1982 e le variazioni percentuali avvenute considerando sia l'intero periodo, sia l'ultimo decennio.

Mondovì	1982	1990	2000	2010	Var.% 1982-2010	Var.% 2000-2010
Aziende	1.095	913	517	386	-64,7	-25,3
Superficie totale (ha)	6.777	6.194	8.186	7.031	3,7	-14,1
S.A.U. (ha)	5.647	4.965	7.386	5.981	5,9	-19,0
Giornate di lavoro	366.373	278.556	157.901	126.631	-65,4	-19,8
Giornate di lavoro/SAU (ha)	64,9	56,1	21,4	21,2	-67,4	-1,0
S.A.U./n. aziende (ha)	5,2	5,4	14,3	15,5	200,4	8,5

Provincia di Cuneo	1982	1990	2000	2010	Var.% 1982-1990	Var.% 1982-2000
Aziende	63.470	56.624	35.842	24.847	-60,9	-30,7
Superficie totale (ha)	548.762	534.252	457.309	417.116	-24,0	-8,8
S.A.U. (ha)	383.387	351.658	330.564	313.071	-18,3	-5,3
Giornate di lavoro	17.510.661	13.683.947	8.904.074	7.266.434	-58,5	-18,4
Giornate di lavoro/SAU (ha)	45,7	38,9	26,9	23,2	-49,2	-13,8
S.A.U./n. aziende (ha)	6,0	6,2	9,2	12,6	108,6	36,6

Considerando l'intero periodo, a Mondovì si riduce notevolmente il numero di aziende cui tuttavia non corrisponde un'analoga erosione della SAU che, per contro, aumenta. Conseguentemente aumenta la dimensione media aziendale. Diminuiscono fortemente anche le giornate di lavoro sia come valore assoluto, sia in rapporto alla SAU.

I dati dell'ultimo decennio confermano il processo di razionalizzazione del settore (con l'aumento della dimensione media aziendale e la riduzione delle giornate di lavoro) ma mostrano una riduzione della superficie aziendale spiegabile solo in parte con l'erosione dei terreni da parte di altre funzioni. A scala provinciale è avvenuto un processo analogo ma con una maggiore riduzione della SAU che ha portato ad una dimensione media aziendale inferiore a quella di Mondovì.

La tabella e i grafici seguenti mostrano la suddivisione per classi di superfici delle aziende del comune e della provincia ed il loro andamento dal 1982.

AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)

Mondovì	Senza SAU	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre	Totale
1982	4	218	167	140	213	220	108	15	8	1	1	1095
1990	1	159	136	128	174	181	112	17	4	0	1	913
2000	1	45	49	50	91	125	71	35	25	13	12	517
2010	1	40	49	40	53	78	54	24	21	18	8	386

PROVINCIA DI CUNEO				censimenti				Var. %	Var. %
				1982	1990	2000	2010	1982-2010	2000-2010
SA U	seminativi		ettari	148242,79	135956,09	130428,97	121500,16	-18,0	-6,8
			% su tot SAU	38,7	38,7	39,5	38,8		
	coltivazioni legnose agrarie		ettari	54277,51	53241,19	48708,77	50119,77	-7,7	2,9
			% su tot SAU	14,2	15,1	14,7	16,0		
		di cui vite	ettari	17898,17	16784,15	16448,12	16113,78	-10,0	-2,0
			% su tot SAU	4,7	4,8	5,0	5,1		
	orti familiari		ettari	844,44	1021,32	782,06	582,43	-31,0	-25,5
			% su tot SAU	0,2	0,3	0,2	0,2		
	prati permanenti e pascoli		ettari	180022,01	161439,04	150644,04	140869,09	-21,7	-6,5
			% su tot SAU	47,0	45,9	45,6	45,0		
Totale SAU			ettari	383386,75	351657,64	330563,84	313071,45	-18,3	-5,3
arboricoltura da legno annessa ad aziende			ettari	8034,16	7316,69	5266,75	2644,05	-67,1	-49,8
boschi annessi ad aziende			ettari	122081,98	123631,38	76893,8	50532,34	-58,6	-34,3
superficie agricola non utilizzata			ettari	21760,48	31195,03	35175,88	36035,79	65,6	2,4
altra superficie			ettari	13498,22	20446	9408,74	14634,17	8,4	55,5

A Mondovì la superficie agricola (SAU) è utilizzata principalmente per prati permanenti e pascoli, con un'incidenza che è passata dal 52% del 1982 al 69,7% del 2010 e con un incremento della superficie pari al 41,8%. Secondo i dati della tabella la superficie a seminativi si è ridotta del 31,3% e registra un'incidenza sulla SAU che è passata dal 42,2% del 1982 al 27,4% del 2010. In riduzione (-46,9%) anche la superficie delle coltivazioni legnose, la cui incidenza è passata dal 5,5% del 1982 al 2,8% del 2010.

A scala provinciale, stante la riduzione della SAU nel periodo considerato e la riduzione delle superfici in tutte le voci, i rapporti tra i vari usi risultano diversi rispetto ai dati comunali. La superficie agricola è, al 2010, ancora utilizzata principalmente per prati permanenti e pascoli ma con un'incidenza di poco superiore ai seminativi. Buona anche la presenza delle coltivazioni legnose.

Nel periodo considerato a Mondovì si registra una diminuzione sia del numero di aziende con allevamenti (la loro incidenza sul totale delle aziende è passata dal 54,4% del 1982 al 47,4% del 2010), sia del numero di capi allevati, con l'unica eccezione del numero di suini (+41,7% dal 1982) che si concentra, al 2010, in sole 5 aziende.

Nonostante tale incremento, prendendo in esame solo i grandi animali, al 2010 a Mondovì il tipo di allevamento più significativo è quello bovino (68,9% sul totale di capi) mentre in provincia risulta più importante il settore suinicolo (62,9%).

In provincia, nell'intero periodo considerato, a fronte della diminuzione del numero di aziende con allevamenti (passato dal 40,8% del totale delle aziende al 29,6%) si rileva un incremento del numero di capi per equini, suini e conigli. L'ultimo decennio considerato mostra invece una crescita del numero di capi in tutti i tipi di allevamento.

I dati sull'allevamento sono riportati nelle tabelle seguenti.

MONDOVI'				censimenti				Var. %	Var. %
				1982	1990	2000	2010	1982-2010	2000-2010
totale	numero	aziende	con allevamenti	596	442	306	183	-69,3	-40,2
bovini e bufalini	aziende			543	403	263	156	-71,3	-40,7
	capi			13159	11997	13495	11543	-12,3	-14,5
	capi/azienda			24	30	51	74	205,3	44,2
equini	aziende			23	12	23	21	-8,7	-8,7
	capi			54	31	71	49	-9,3	-31,0
	capi/azienda			2	3	3	2	-0,6	-24,4
ovini e caprini	aziende			74	32	30	16	-78,4	-46,7
	capi			620	686	494	214	-65,5	-56,7
	capi/azienda			8	21	16	13	59,6	-18,8
suini	aziende			74	21	21	5	-93,2	-76,2
	capi			3494	2950	4079	4952	41,7	21,4
	capi/azienda			47	140	194	990	1997,6	409,9
avicoli	aziende			163	50	52	5	-96,9	-90,4
	capi			100404	116845	119675	70730	-29,6	-40,9
	capi/azienda			616	2337	2301	14146	2196,5	514,7
conigli	aziende			149	23	32	2	-98,7	-93,8
	capi			5392	1496	8182	7028	30,3	-14,1
	capi/azienda			36	65	256	3514	9610,4	1274,3

PROVINCIA DI CUNEO				censimenti				Var. %	Var. %
				1982	1990	2000	2010	1982-2010	2000-2010
totale	numero	aziende	con allevamenti	25867	16696	9981	7363	-71,5	-26,2
bovini e bufalini	aziende			21069	13930	7599	5313	-74,8	-30,1
	capi			560105	491314	418575	426662	-23,8	1,9
	capi/azienda			27	35	55	80	202,1	45,8
equini	aziende			880	837	636	1051	19,4	65,3
	capi			1564	1829	1941	4180	167,3	115,4
	capi/azienda			2	2	3	4	123,8	30,3
ovini e caprini	aziende			1918	1122	695	607	-68,4	-12,7
	capi			52376	38813	37256	38250	-27,0	2,7
	capi/azienda			27	35	54	63	130,8	17,6
suini	aziende			5893	2439	1150	526	-91,1	-54,3
	capi			401763	471166	623264	797009	98,4	27,9
	capi/azienda			68	193	542	1515	2122,5	179,6
avicoli	aziende			10615	4632	1682	530	-95,0	-68,5
	capi			6923010	6920743	5707796	5777200	-16,6	1,2
	capi/azienda			652	1494	3393	10900	1571,3	221,2
conigli	aziende			9541	3485	1179	312	-96,7	-73,5
	capi			472883	510890	620019	723369	53,0	16,7
	capi/azienda			50	147	526	2318	4577,8	340,9

A livello territoriale comunale, di elevata importanza dal punto di vista delle connessioni ecosistemiche sono i corsi d'acqua, incluso il reticolo idrico minore, e la vegetazione perifluviale: importanti sono i lungo i torrenti Pesio, Rio del Frocco ed Ellero, lungo il quale sono presenti anche querceti di roverella. Lungo il reticolo idrico sono anche presenti boschi umidi e vegetazione ripariale di varia valenza ecologica (dai saliceti ripari, ai robinieti, ai querceto-carpinieti). Querceto-carpinieti d'alta pianura sono anche presenti sulla collina Monte Regale, che assieme alla fascia fluviale dell'Ellero, possono essere considerati i contesti di pregio del territorio comunale.

3.5 Problematiche idrogeologiche e sismiche

A supporto delle proposte di variante sono stati redatti gli elaborati geologico-tecnici previsti dalla normativa regionale e finalizzati ad aggiornare la documentazione geologica del P.R.G. vigente.

Gli orientamenti della Variante di ridimensionamento delle scelte di sviluppo del PRG nel quadro delle previsioni in essere non inducono in questa fase problematiche rilevanti dal punto di vista idrogeologico.

Si precisa che per la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, non è necessario produrre la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza ai sensi di quanto previsto dalla III fase della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/1996 e come ribadito dalla DGR n. 64-7417/2014 di cui al cap. 3.2 *'Specificazioni in merito alla nuova procedura e agli elaborati previsti dalla l.r. 56/77'*. In tal senso, fatte salve le verifiche preliminari legate ad eventuali problemi, la relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 14 c. 2b della L.R. n. 56/77 verrà redatta a latere della 1° conferenza, in sede di Progetto Preliminare della Variante e conterrà le schede di inquadramento geologico, idrogeologico, sismico, della pericolosità geologica e le specifiche prescrizioni geologiche relative ai diversi ambiti territoriali interessati dalla Variante urbanistica e che prevedono la possibilità di realizzare nuove edificazioni.

3.5.1. Aggiornamenti cartografici

La cartografia è elaborata utilizzando la Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (BDTRE), che è la base dati geografica di riferimento per la Regione. La cartografia aggiornata si è attenuta alle indicazioni della D.G.R. n. 64-7417 del 7/04/2014 *"Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"* che detta le modalità per la trasposizione del quadro del dissesto e della cartografia di sintesi mediante la consegna da parte dei Comuni alla Regione e al termine della procedura di approvazione della variante urbanistica, dei dati in formato digitale. Pertanto gli elaborati cartografici in ambiente GIS sono realizzati secondo le specifiche tecniche indicate nella suddetta D.G.R.²².

Aggiornamento del quadro del dissesto

La verifica del quadro del dissesto idrogeologico è stata operata alla luce delle nuove mappe di pericolosità e di rischio del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, dei dati provenienti dal Sistema Informativo Frane in Piemonte (SIFRAP), dalla Rete Regionale Controllo Movimenti Franosi (ReRCoMF) e dai risultati dell'interferometria satellitare messi a disposizione dall'Arpa Piemonte, nonché a seguito di sopralluoghi puntuali finalizzati a verificare gli effetti degli eventi alluvionali più recenti.

In tale fase di lavoro, si è verificato che il quadro dei dissesti fluvio-torrentizi del P.R.G.C. vigente è sostanzialmente analogo a quanto riportato nelle mappe di pericolosità del Piano di Gestione Rischio Alluvione (PGRA). Tuttavia si segnala che localmente il reticolo idrografico principale presente sulla cartografia geologica del P.R.G. vigente mostra un andamento differente da quello della BDTRE vettoriale che risulta molto più aggiornato e coincide con l'alveo visibile nelle ortofoto 2009/2010. Tali scostamenti producono localmente incongruenze tra corsi d'acqua e le perimetrazioni dei dissesti fluvio-torrentizi associati, che ovviamente devono comprendere per intero gli alvei incisi; pertanto tali perimetrazioni sono state localmente oggetto di ridefinizione su base geomorfologica.

In ambito cittadino sono stati ampliati i dissesti areali relativi al T. Ellero essenzialmente sulla base dello studio idraulico del 2009²³ e del successivo progetto esecutivo di "Sistemazione idraulica Torrente Ellero nell'abitato di Mondovì: Borgato – Breo – Carassone (OPP2004/0012*5)²⁴". Per quanto

²² mediante l'ausilio dei più recenti strumenti informatici forniti dall'ARPA Piemonte. In pratica, tutti i dissesti rappresentati attraverso le tre primitive geometriche (punti, linee e aeree), devono essere raggruppati per tipologia (frane, esondazioni, ecc.) e consegnati nel formato di interscambio shapefile. Il sistema di riferimento con il quale devono essere forniti i dati è quello ufficiale della Regione Piemonte, attualmente UTM-WGS84 fuso 32N, ai sensi della DGR 16-8136 del 30.12.2002 *"Adozione del sistema WGS84/UTM per il riferimento dei dati geografici presso la Regione Piemonte"*.

²³ SORDO S. (2001) - Comune di Mondovì. Torrente Ellero. Valutazioni delle condizioni di rischio idraulico nel tratto cittadino. Studio idrologico-idraulico.

²⁴ redatto nel 2009 e a firma del Prof. Ing. S.T. Sordo, dell'Ing. S. Sordo, del Geol. G. Galliano, dell'Arch. C. Napoli e dell'ing. M. Carretto

riguarda le problematiche sono state aggiornate, sulla base di sopralluoghi, fotointerpretazione e le risultanze dei monitoraggi in atto da parte dell'Arpa Piemonte, le perimetrazioni dei movimenti gravitativi e i relativi stati di attività, limitatamente agli ambiti edificati e a intorni geomorfologicamente significativi.

Sono infine stati cartografati i dissesti gravitativi verificatisi nel 2017

Aggiornamento della cartografia di sintesi

L'aggiornamento del quadro del dissesto ha indotto localmente una riclassificazione della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico. In particolare, è stata suddivisa la classe II in IIA e IIB, al fine di evidenziare le problematiche presenti, relative essenzialmente a settori di acclività media/moderata e a settori prevalentemente di pianura nei quali è essenziale prevedere l'adozione di specifiche soluzioni tecniche per la gestione delle acque meteoriche delle nuove previsioni urbanistiche in modo da non gravare sulla rete di canali irrigui presenti ed evitare potenziali fenomeni di tracimazione.

Inoltre, secondo la cartografia di sintesi del P.R.G.C. vigente, sono presenti ambiti edificati ascritti genericamente alla classe IIIb in quanto riferiti a settori di versante instabili, ad aree soggette ad allagamenti e a fasce di rispetto dei corsi d'acqua. A tali contesti sono state attribuite, a seconda degli elementi di pericolosità accertati o potenziali, specifiche sottoclassi IIIb2, IIIb3 e IIIb4 previste dalla Circolare P.G.R. 08/05/1996 7/LAP e dalla successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

3.5.2 Microzonazione sismica

Al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di graduare i livelli di tutela, gli Strumenti Urbanistici Generali e le rispettive varianti generali e strutturali dei Comuni ricadenti in zona sismica 3 sono sottoposti a parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001. Per la presente Variante generale il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 è richiesto e acquisito solo sulla proposta tecnica del progetto preliminare, da rendersi nell'ambito della 1° conferenza di co-pianificazione e valutazione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 56/77, prima dell'adozione del progetto preliminare. Il procedimento per l'acquisizione del parere è disciplinato al paragrafo 3.2 della Parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n. 64/7417 del 7/04/2014. In questo caso il parere rilasciato in conferenza di co-pianificazione e valutazione assolve ai disposti di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/01.

La microzonazione sismica (di seguito MS) rappresenta uno strumento di riconosciuta validità per analizzare la pericolosità sismica locale, orientare le scelte nell'ambito della pianificazione territoriale e gestire l'emergenza. In tale ambito, la Regione Piemonte, con D.G.R. n. 17-2172 del 13 giugno 2011, ha individuato in via preliminare negli *"Indirizzi e criteri generali per gli studi di Microzonazione Sismica"* (di seguito ICMS), approvati nella seduta del 13.11.2008 dalla Conferenza delle Regioni e Province Autonome, quale elaborato tecnico di riferimento per il territorio regionale.

In particolare sono state svolte le seguenti attività di verifica:

- raccolta e informatizzazione dei dati pregressi, rappresentati essenzialmente da indagini geognostiche effettuate nell'ambito di opere e di interventi edilizi pubblici e privati fornite dagli uffici comunali e dall'Arpa Piemonte;
- rilievi geologici in sito finalizzati alla raccolta di dati strutturali dell'ammasso roccioso e di informazioni sulla tipologia dei terreni di copertura, propedeutici alla stesura della cartografia tematica.

Per l'organizzazione e la rappresentazione delle informazioni, le prime linee guida sono rappresentate dal Cap. 2.2 degli ICMS, dall'*Allegato A alla Determinazione Dirigenziale della Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Economia montana e Foreste della Regione Piemonte n. 540/DB1400 del 09.03.2012* e dalle più recenti codifiche riportate negli *Standard di rappresentazione e archiviazione informatica Versione 3.0* predisposti dalla Commissione Tecnica per la Microzonazione Sismica. Sono state effettuate specificatamente misure di microtremore HVSR al fine di evidenziare la possibilità di fenomeni di amplificazione sismica.

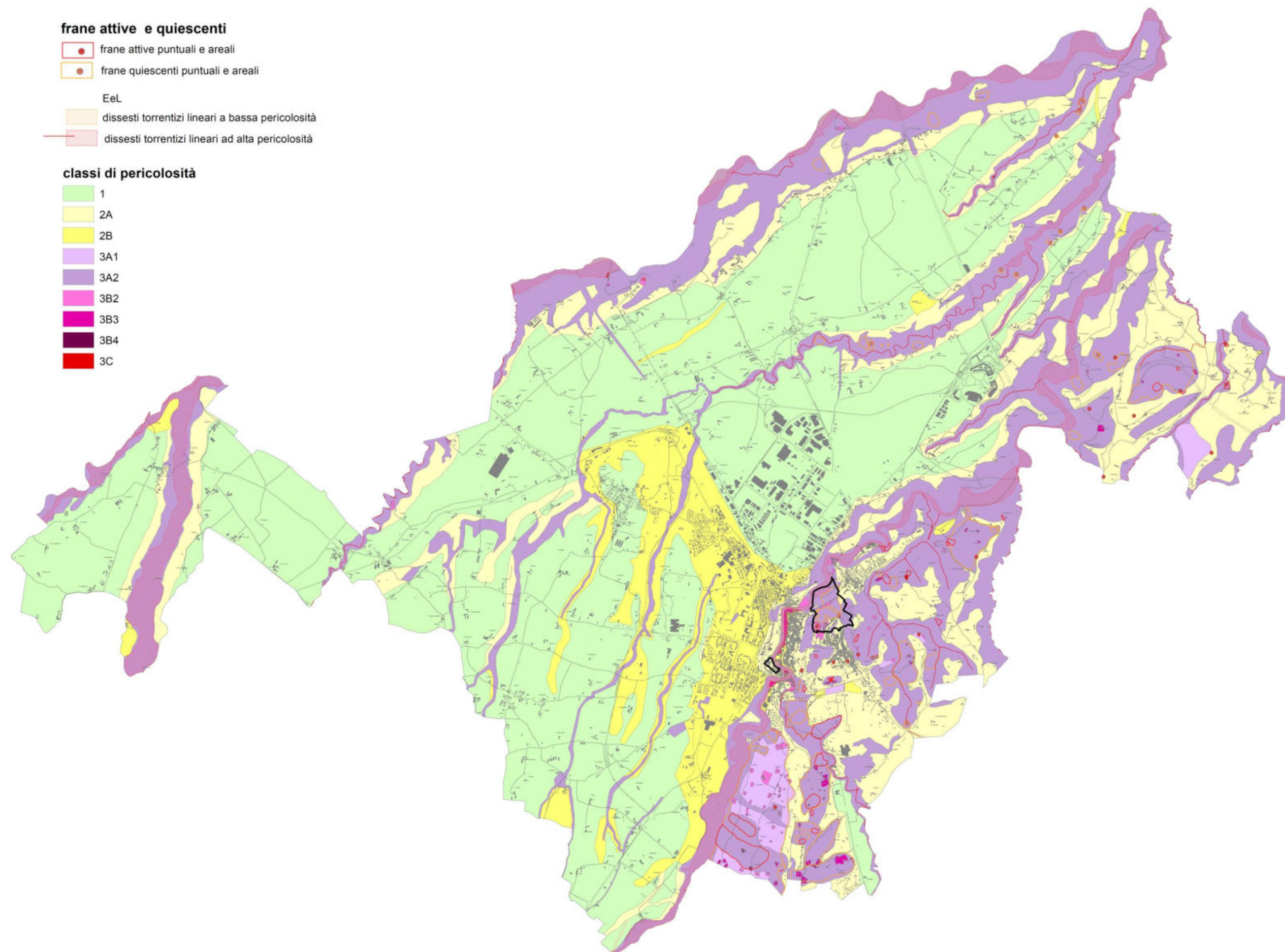
Al fine di omogeneizzare i dati nel territorio regionale, il DT Geologia e Dissesto dell'Arpa Piemonte ha recentemente elaborato strumenti e interfacce che facilitano l'inserimento di dati all'interno di database il cui utilizzo è previsto dalla normativa, tra cui specifiche *utilities* per la redazione dei progetti in ambiente *Quantum Gis* e relativo Geodatabase per la microzonazione sismica²⁵. Tali strumenti per la rappresentazione e archiviazione informatica possono essere utilizzati per la redazione della "Carta delle Indagini", della "Carta Geologico-tecnica per la microzonazione sismica", della "Carta delle

²⁵ <http://www.arpa.piemonte.it/approfondimenti/temi-ambientali/geologia-e-dissesto/strumentigis/strumenti-gis-strutture-di-inserimento-e-archiviazione-dei-dati>

microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS - livello1)" previste dalla D.D. 9 marzo 2012, n. 540, *"Definizione delle modalità attuative in riferimento alle procedure di gestione e controllo delle attività urbanistiche ai fini della prevenzione del rischio sismico, approvate con DGR n. 4-3084 del 12/12/2011"*, Allegato A *"Indirizzi regionali per la predisposizione degli studi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico negli strumenti di pianificazione."*²⁶

Come prescritto nell'allegato A alla Determinazione Dirigenziale n. 540/DB1400 del 09.03.2012 e in analogia con la DGR n. 17-2172 del 13 giugno 2011, l'ambito di indagine della microzonazione sismica corrisponde alle aree per le quali le condizioni normative consentono o prevedono l'uso a scopo edificatorio o per infrastrutture, o la loro potenziale trasformazione a tali fini, o prevedono l'uso ai fini di protezione civile. L'ambito di analisi comprende le aree edificate o edificande ed è esteso ad un intorno significativo, mentre in genere sono escluse dagli studi le aree in cui le condizioni territoriali o normative non consentono o non prevedono trasformazioni insediative o infrastrutturali o di protezione civile. Tuttavia, per ottimizzare l'allestimento cartografico, viene proposta una microzonazione estesa a tutto il territorio comunale che comunque risulta essere maggiormente approfondita per gli ambiti suddetti.

²⁶ L'interfaccia consente di utilizzare la libreria di simboli per la rappresentazione standard dei tematismi e la struttura della base dati per la creazione di shapefile per l'archiviazione dei dati, come indicato nel documento tecnico di riferimento "Microzonazione sismica, versione 3.0".



4. VALUTAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

4.1 Sintesi interpretative

Per rispondere pienamente alla *funzione giustificativa* di motivazione delle scelte proposte, il Piano predispone nella formulazione del *quadro analitico*, come definito dalla LUR, una *sintesi interpretativa* volta a ricondurre la complessità delle letture analitiche e settoriali del territorio ad un ragionamento coerente e unitario, in cui siano leggibili le interrelazioni tra i diversi profili di lettura.

L'obiettivo della sintesi è naturalmente volto a cogliere le diverse problematichità e i diversi valori presenti sul territorio, contestualizzati nella complessità delle dinamiche territoriali, ambientali e sociali; e nel contempo a definire un percorso interpretativo che permetta di cogliere quegli elementi che strutturano il territorio e che concorrono a differenziare le diverse aree, ed ha rappresentarne i caratteri paesaggistici.

La '*sintesi interpretativa*' (rappresentata in una tavola in scala 1:10.000), indaga il territorio sotto 4 diversi profili di lettura: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, funzionale-insediativo. Per ognuno di essi identifica componenti, sistemi e relazioni, situazioni di valore e situazioni critiche, cercando di riconoscere le "regole" con cui i processi si sono evoluti e individuare quelle "permanenze" e/o "invarianti" con cui il paesaggio si rappresenta (PPR II parte art 7). In particolare:

- l'*assetto naturalistico-ambientale*, riguarda gli aspetti legati alle dinamiche naturali dell'ecosistema, rilevanti per gli aspetti vegetazionali e faunistici, con particolare riferimento alla conformazione degli ecosistemi agricoli e delle strutture che li sorreggono, alle situazioni di valore e alle condizioni di permeabilità, letti anche attraverso la lettura morfologica del territorio e degli aspetti che la caratterizzano;
- l'*assetto storico-culturale*, riguarda i processi di acculturazione del territorio, le permanenze che ne hanno caratterizzato l'evoluzione, generato dipendenze e gerarchie, con la valutazione dei beni e dei sistemi di valore storico e documentario intrinseco e dei loro rapporti di interdipendenza, le situazioni di degrado, di alterazione e/o della presenza di elementi di impatto;
- l'*assetto percettivo-identitario* " riguarda i modelli con cui il paesaggio è percepito (da chi ci vive o da chi lo visita), o con cui è stato rappresentato (iconografia, pittura, fotografia); contribuendo a riconoscere, nell'immaginario collettivo, alcuni luoghi in cui le comunità si identificano e/o identificano parte della loro storia, e li legano agli usi, ai comportamenti, ai modelli e alle tradizioni locali, ancorché non più esistenti.
- l'*assetto funzionale-insediativo*, riguarda il sistema delle infrastrutture, delle attrezzature, a cui è possibile riconoscere una valenza relativamente permanente e duratura, in cui si riconoscono le matrici che hanno orientato l'organizzazione della città, la formazione di morfologie ormai definite e riconoscibili.

La sintesi interpretativa consente di mettere ordine, ed eventualmente ampliare, l'insieme delle conoscenze già disponibili, orientandole ad un processo di decodifica della realtà locale, in tutta la sua complessità (ambientale, storico-culturale, sociale), e risponde alla doppia esigenza:

- da un lato, quella di ricondurre ad una visione olistica interdisciplinare le diverse letture analitiche operate nei diversi settori nelle diverse fasi di studio e pianificazione, offrendo una piattaforma unitaria per le valutazioni e le scelte da operare;
- dall'altro, quella di cogliere gli elementi e le relazioni permanenti o almeno stabili, che hanno svolto, o possono svolgere, un ruolo strutturante nei processi di trasformazione continua del territorio e dei paesaggi.

La sintesi interpretativa (di seguito detta SI) è anche il momento di primo e diretto confronto con i riconoscimenti già fatti dal PPR, ovvero la verifica delle diverse '*componenti*' che a livello regionale sono già state riconosciute e rispetto alle quali occorre attuare gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del Piano Regionale, rapportandole alla scala della dimensione locale.

La tavola allegata alla presente relazione, è stata costruita sulla base di una "griglia interpretativa" che incrocia i "quattro assetti" e/o profili di lettura con tre fattori:

- A, *fattori strutturanti*, costituenti appunto la "struttura", intesa come l'insieme delle componenti e delle relazioni con cui l'organizzazione di un sistema si manifesta concretamente ed adattivamente, ed in cui sono riconosciuti anche elementi di forte caratterizzazione del paesaggio locale;
- B, *fattori qualificanti* che conferiscono ad un sistema una peculiare qualità o valore, sotto un determinato profilo o sotto diversi profili, pur senza variarne la struttura o i caratteri di fondo; qualità e valori di tipo intrinseco, vale a dire legati alla componente, e/o aggettivanti una componente rendendola distinta dalle altre anche strutturalmente simili e quindi unicamente riconoscibile ;

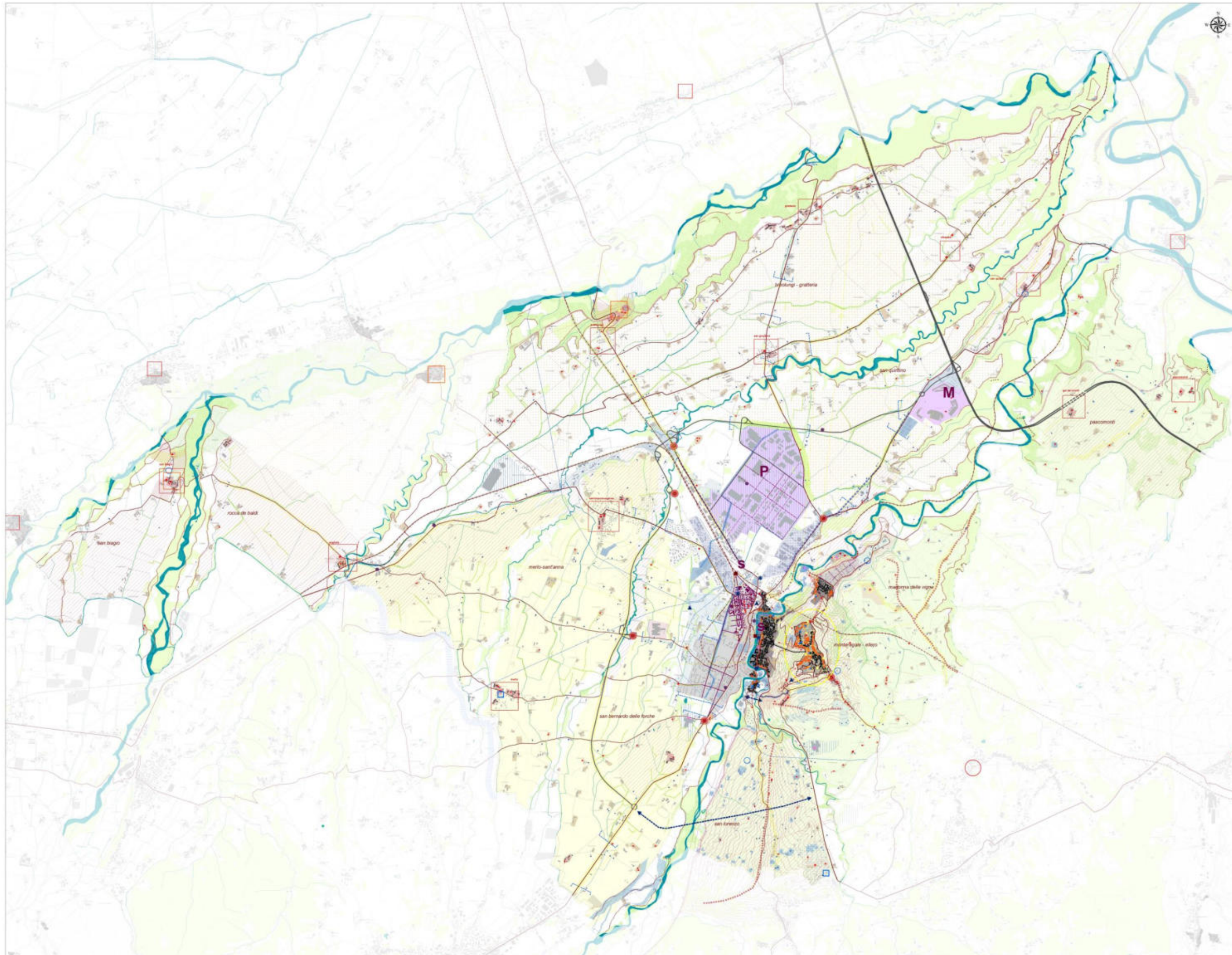
C, *fattori di criticità*, degrado o dequalificazione, vulnerabili e/o a rischio di degrado e/o alterazione, non tali, tuttavia, allo stato, da invalidarne la struttura o i caratteri di fondo, determinati dai fattori precedentemente individuati.

La legenda che segue evidenzia l'articolazione dei diversi fattori: *strutturanti, qualificanti e di criticità*¹ relativi ai quattro sistemi individuati: *naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, insediativo*. Segue l'immagine della tavola 'Sintesi interpretativa'.

Legenda tavola 'Sintesi interpretativa'

	storico-culturali	naturalistico-ambientali	percettivo-identitari	insediativi
STRUTTURANTI	sistema policentrico di Piazza, Breo, Carassone, Borgatto, Ripe sistemi fortificati (bastioni, porta di Carassone, Belvedere) sistema dei nuclei storici sistema delle cascate e dell'insediamento storico rurale sistema dei capisaldi difensivi del Pesio (nord e sud) sistema delle villenove sistema beni culturali isolati: chiese, cappelle, monasteri, ville, palazzi, archeologia industriale, fortificazioni, edifici a destinazione specifica assi storici di collegamento con il territorio, viabilità storica assi ferroviari storici (tratti in galleria) risalita storica a Piazza	sistema idrografico rete idrografica minore rete dei canali orti di terrazzo formazioni calcaree e affioramenti rocciosi filari e siepi aree e macchie boschive ecosistema agricolo con diffusa presenza di elementi naturali ecosistema misto collinare	skyline centro storico Piazza emergenze visuali lineari belvedere fulcri e relazioni visuali margini paesistici siti di significato identitario: frazioni relazioni centri di terrazzo-fiume crinali di valore paesistico punti di vista privilegiati dagli accessi urbani	assi e snodi di accesso principali città consolidata aree specialistiche organizzate espansione rigottiana assi e struttura organizzativa della città moderna assi della città industriale accessi alla città piazze della città moderna strutturata stazioni
QUALIFICANTI	contesti di valore dei beni culturali	aree di valore naturalistico (habitat Natura2000) morfologie caratterizzanti (Monte Regale, Carassone, San Lorenzo) sorgenti	tratti stradali panoramici ambiti di valore paesistico siti di interesse paesistico-identitario: industrie storiche, edifici e complessi e/o siti di valore identitario	aree agricole di interesse agronomico aree agricole storicamente non insediate polarità del sistema produttivo-commerciale (P, M)
CRITICI	contenitori storici dismessi e/o sottoutilizzati spazi pubblici da qualificare	aree e strutture ad elevato impatto paesistico e/o ambientale aree a rischio di degrado per dissesto idrogeologico siti contaminati tratti fognari critici margini da mitigare assenza di depuratore problemi di approvvigionamento idrico elementi di impatto lineari-elettrodotti	strutture fuori scala varchi a rischio di chiusura accessi urbani critici pressioni da previsioni esterne frange urbane non definite	diffusione edificata non agricola in zona agricola residenziale produttivo-commerciale impianti aree urbane destrutturate aree a diffusione insediativa in zona agricola aree a diffusione insediativa arteriale aree dismesse o sottoutilizzate aree infrastrutturate ad elevato impatto collegamenti critici snodi vian critici

¹ Nelle situazioni critiche sono state inserite i rischio sismico/idrogeologico nella formulazione propria degli elaborati di legge, che il PRG affronta in altra sede mediante gli approfondimenti di settore e/o nella VAS.



sistema naturalistico – ambientale

Il territorio si riporta ai caratteri riconoscibili dell'Alta Langa, presentandosi come area di transizione tra il sistema collinare di quest'ultima e le aree montane delle valli Monregalesi: l'acclività dei versanti langaroli si ammorbidisce progressivamente nei versanti pedemontani a partire da Briaglia e Vicoforte. Le aree agricole si collocano sui terrazzi dell'alta pianura che definiscono il paesaggio della piana di Mondovì, mentre le i versanti collinari sono oggi meno interessati dalle colture (frutteti e vigneti). La connotazione del 'terrazzo' di Mondovì rappresenta probabilmente la superficie di pianura posta alla quota più elevata di tutto il bacino padano, con la sua morfologia incisa e marginalmente ondulata di antica origine che definisce spazi molto più contenuti rispetto alla pianura del fossanese e saviglianese. Se dimensione e morfologia suggerirebbero una marginalità dell'agricoltura rispetto alle più ampie pianure piemontesi, i dati storici raccontano al contrario la storia di una produttività agricola importante, dominata sulla piana da cerealicoltura e parti stabili e sui versanti frutteti e vigneti, che non solo occupava i terrazzi ma anche i versanti collinari con un utilizzo agricolo che superava l'85% (inizio '700) e che lasciava poco spazio alle aree boscate dominate dal quercocarpinetto.

E' evidente che la dominante del sistema ambientale del territorio comunale è data dal carattere di transizione, che seppure significhi *compresenza* di tipologie di ambienti diversi trova qui emblematicamente una sintesi data dalla peculiarità del luogo dominato dall'emergenza del Monte Regale, snodo del sistema alta Langa – pedemonte, che affaccia su un incrocio idrografico notevole Tanaro, Pesio, Ellero.

Sono fattori strutturanti:

a, *il sistema idrografico* definito: dal fiume Pesio e da importanti torrenti, tutti confluenti del Tanaro, e dal reticolo idrico minore dei rii collinari (Rio D'Otterria inf, rio del Frocco). Il sistema è associato in genere ad una generosa vegetazione perifluviale boschiva caratterizzata dai quercocarpineti d'alta pianura lungo i torrenti Pesio, Ellero, Ermena, Brobbio, Branzola, Rifreddo, Pogliola, Senestrera, che ne ampliano la qualità e la funzionalità connettiva. Al sistema naturale si integra un sistema organico e diffuso, di canali irrigui di impianto storico, che disegnano una rete sud-est/nord-ovest punteggiata di opere di regolazione e di sistemazioni agricole spondali con filari e piantate. Numerose sono le aree umide legate alle sorgenti (sorgenti in Loc. Gherzegna, Loc. Gratteria e Loc. Novello, ossia punti di affioramento naturale delle acque di falda) e delle risorgive (risorgive nella fascia a sud della strada di Margarita).

b, *il sistema delle macchie boschive*, formato dal bosco, ecosistema scarso nel comune, si concentra, e si struttura a macchie poste in continuità lungo il sistema idrografico principale, ed è caratterizzato da boschi umidi e vegetazione ripariale a diversa valenza ecologica, con saliceti ripariali e quercocarpineti; o ancora lungo i compluvi sui versanti collinari. Gli habitat boschivi, pur limitati hanno un discreto valore comprendendo habitat di interesse comunitario, in parte anche riconoscibili sulla collina di Monte Regale.

c, *la morfologia*, è strutturata sulla modellazione dei rilievi terminali del pedemonte ovvero il Monte Regale e la collina di San Lorenzo, e sui segni dell'incisione fluviale, dati dagli innumerevoli orli di terrazzo che disegnano il percorso delle fasce fluviali, qualificati e caratterizzati dalla peculiarità degli affioramenti rocciosi (calanchi) lungo il corso di Pesio ed Ellero.

d, *il sistema di siepi e filari*, che organicamente affianca e supporta il reticolo idrografico e che oltre che elemento di caratterizzazione storica del paesaggio agrario tradizionale, costituisce elemento di connessione ecologica, rilevante nelle aree a ovest del centro urbano di Mondovì, tra il Canale Fenestrera e il Torrente Ellero, ed in generale diffuso sui terrazzi e sulle prime modellazioni pedecollinari tra merlo e Sant'Anna.

e, *ecomosaici agricoli con diffusa presenza di elementi naturali e ecomosaici misti collinari*, il cui carattere a colture miste (prati, frutteti, vigneti, pascoli, macchie boscate, filari) si associa ad habitat ad elevata diversità di specie ovvero :

- prati stabili, diffusamente riconoscibili in particolare nelle aree pedecollinari tra le frazioni di Sant'Anna e Merlo, sui versanti collinari anche di Monte Regale (per le parti non a bosco) e in misura minore nelle aree dei terrazzi di Gratteria e Rifreddo;
- aree prevalentemente occupate da colture agrarie con spazi naturali, frequenti sui versanti collinari, da San Lorenzo a Madonna delle Vigne fino a Pascomonti;
- brughiere e cespuglieti sporadicamente presenti nelle parti terminali orientali del terrazzo di Gratteria e su al cune piccole parti dei versanti collinari meridionali.

f, alcuni *aree qualificanti di specifico valore* quali:

- l'area di maggior pregio naturalistico rappresentata dall'Oasi di Crava Morozzo che racchiude il bacino del torrente Pesio ed un sistema di aree umide artificiali definiti laghi di Crava e di Morozzo (esterni al territorio di Mondovì),
- le aree con presenza di habitat forestali Dir. 92/43/CEE che contraddistinguono parte delle fasce fluviali e che si ritrovano anche sui versanti di Monte Regale.

sistema storico-culturale

Mondovì nasce e si sviluppa dall'insediamento su Monte Regale, da dove prende forma la città, come ampiamente descritto nel piano Vigliano del 1957² e dal quale, ancora oggi, possiamo distintamente leggere i sistemi di relazione, che permangono nella forma, nella rappresentazione della città e anche nella funzione, ancorché in situazioni spesso vulnerabili.

Sono *elementi di struttura*:

a, il *sistema policentrico* dei 5 centri storici Piazza, Breo (Pian delle Valle e Breo), Carassone, Borgatto (Borgatto e Rinchiuso) e Ripe che derivano dall'impianto comunale definitivamente consolidato alla fine del 1500, di cui Piazza rappresenta il fulcro del processo insediativo iniziato alla fine del XII secolo con l'aggregazione spontanea degli immigrati dei territori contigui di Vasco, Vico, Carassone. La struttura del territorio di Piazza e del suo contesto vede emergere un disegno fortemente legato ai caratteri del sito, articolato in nuclei che sono al tempo stesso diversi e coerenti: è il caso di Breo attestato sull'asse viabilistico di sviluppo nord-sud, di Carassone che nasce come filtro di difesa verso l'Ellero contro le penetrazioni da nord-est e ne conserva la struttura planimetrica regolare. Più tardi in epoca già sabauda si completarono i nuclei di Rinchiuso, Borgatto e Ripe attestati anch'essi sugli accessi da nord e da sud. Si tratta quindi di una struttura che nonostante le modifiche degli ultimi due secoli mantiene intatta la sua leggibilità, rispetto alla quale le trasformazioni intercorse (insediamenti sul versante ovest di Monte Regale, interventi puntuali quali la Madonnina e lo stesso Cottolengo, insediamenti legati al sistema scolastico sul fronte ovest di Piazza) non rappresentano alterazioni irreversibili della struttura, ma puntuali criticità o incoerenze (vedi le scuole). Il sistema fonda la propria conservazione su un sistema di relazioni, di interdipendenza e di organizzazione infrastrutturale che non hanno perso funzionalità né significato nei secoli.



Riconoscibilità del sistema insediativo prima della Cittadella (da Identità culturale e salvaguardia dei nuclei storici- il caso di Mondovì Piazza', 2007

² con approfondimenti ripresi ed integrate nella disamina sui Beni culturali in sede di PRG nel 1985 (piano Caire) ed ulteriormente arricchiti dagli approfondimenti del '*Rilievo filologico e congetturale*' per le aree del centro storico condotto dal vigente PRG nel 2001.

b, il *sistema fortificato*, nato dal processo di riorganizzazione difensiva dei Savoia imperniata sul sistema delle 'clausurae' tardo medioevali, che contengono i nuclei e che portò come intervento emblematico alla conversione della chiesa di San Domenico in Cittadella, perimetro murario che seppure svalutato nelle sue funzioni rimase integro fino al '700 (vedi *'Theatrum Sabaudiae'* e *'Piano'* di Grassi³) con la cerchia delle mura e le quattro porte (Vico, Carassone, della Nova, Breo) di cui resta solo la porta di Carassone supportata da una ricca permanenza di muri difensivi. Di notevole interesse sono in questo senso sono gli spazi un tempo occupati dalle mura, oggi pertinenza e contesto del centro di Piazza. Le permanenze del sistema fortificato e delle porte sono il segno di quanto, su base documentaria⁴, determinava la struttura originaria all'interno degli spazi oggi pertinenti del centro storico di Piazza.

c, il *sistema dei capisaldi difensivi del Pesio e sistema delle Villenove*: sistemi di livello territoriale che collegano il nodo di Mondovì con i capisaldi della linea difensiva del Pesio e del Brobbio ovvero Margarita, Morozzo, Magliano e Carrù e di una seconda linea arretrata in destra Pesio; a est dal fiume Tanaro, da Carrù a Bastia, *'antemurale verso le Langhe e avamposto alla confluenza della valle Ellero alla Val Tanaro'*. La villanova del *Mons Regalis* rappresenta il riferimento organizzativo di un territorio imperniato su una rete di borghi franchi e villanove (Rocca de' Baldi e Villanova Mondovì, San Michele Mondovì, Vicoforte, Villanova).

d, la *rete della viabilità e delle ferrovie storiche*, organizzata sul sistema dei centri storici, elemento di relazione ancora riconoscibile nei sedimi: Rocca del Burio, collegamento Carassone – Piazza, poi rifatto, collegamento Piazza-Vasco modificata per il Seminario, collegamento Piazza-Breo, ampliata, collegamento Rinchiuso-Roccaforte/Villanova, oggi spostato, collegamento ponte di Carassone-Carassone oggi modificato. L'importanza della rete è stata fino al primo 1800 di tipo mercantile-militare ed assi meno legata ai circuiti dei grandi viaggi, avendo per secoli mantenuto caratteri manutentivi pessimi.



Strade di accesso a Mondovì fine del XVIII secolo,
1785 Nicola Boyne (ASCM)

Verso l'esterno sono invece gli assi dei grandi collegamenti al territorio ovvero per Villanova, per Rocca de Baldi, per Margherita passando per San Biagio, per Fossano passando per Breolungi, per Bastia passando per San Quintino, per Carrù passando per San Giovanni e per Gratteria, per Vicoforte. La sintesi precisa quindi le indicazioni delle reti dei collegamenti principali individuati anche dal PPR e, sia sulla scorta della lettura dell'IGM di impianto che dei dati documentari, integrano le individuazioni a livello locale in funzione dei collegamenti storici citati. Analogamente si riconoscono i tracciati ferroviari ottocenteschi che hanno completato l'infrastrutturazione della città dopo un fase di iniziale isolamento legato alle due sole direttrici Torino-Bra-Ceva-Savona e Torino-Cuneo seguite dai numerosi collegamenti che fanno perno su Mondovì.

e, il *sistema dei nuclei storici e il sistema delle cascine e dell'insediamento storico rurale*, hanno un ruolo vicario rispetto al sistema accentrato dei quattro centri principali, e non sono riusciti nei secoli a sviluppare dei nuclei di dimensione significativa. Le stesse frazioni attuali, tutte derivanti dalla polarizzazione dell'insediamento rurale, sono comunque prive di una struttura insediativa definita e si differenziano relativamente poco dagli agglomerati maggiori delle cascine, se non per la presenza delle parrocchie, e assumono oggi un ruolo che è prioritariamente di tipo identitario. La strutturazione

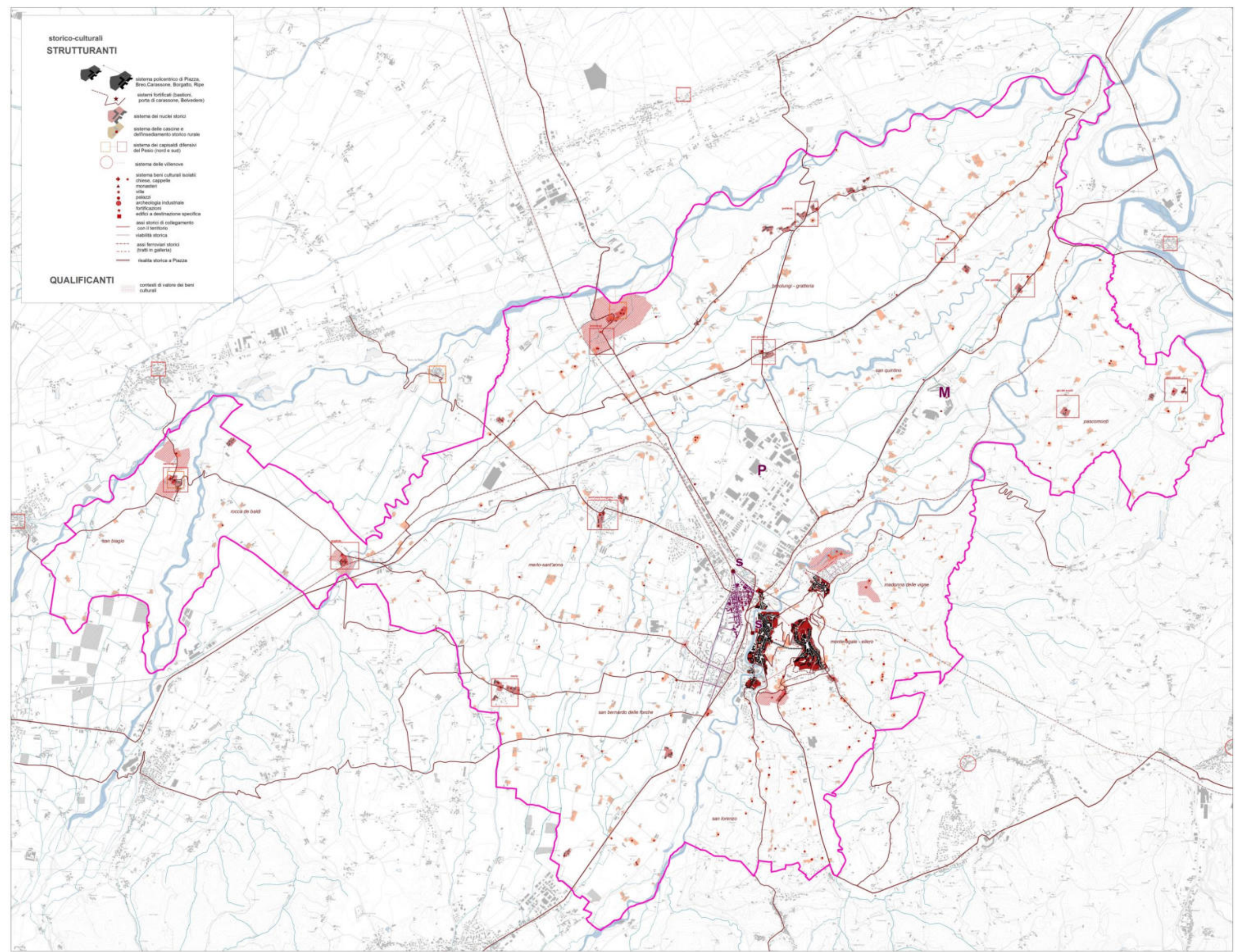
³ Piano della città di Mondovì, disegnato da Michele Grassi di Santa Cristina nel 1776

⁴ *'Identità culturale e salvaguardia dei nuclei storici- il caso di Mondovì Piazza'*, Scuola di specializzazione in storia anali e valutazione dei beni architettonici e ambientali –Politecnico di Torino, sede di Mondovì, 2007.

agricola è invece molto forte e trova radici in un territorio che da sempre è stato legato ad un'agricoltura estremamente produttiva, in ragione della fertilità dei suoli e della produttività anche collinare dei terreni. Interessante il confronto quantitativo degli usi del suolo del primo '700 quando il 51% del territorio era a campi, il 21,6% a prati, e ben il 12,6% a vigneti sulle pendici collinari e solo l'8,5% a bosco⁵. A reggere il sistema produttivo di un territorio coltivato per oltre l'85%, vi era un insediamento sparso estremamente diffuso rurale, alla fine del 1800 ancora facilmente leggibile sulle tavole IGM. Si tratta di case e cascine che in rari casi raggiungono la formazione dell'aggregato ed in pochissimi casi diventano il nucleo centrale delle frazioni che oggi riconosciamo, probabilmente legate al sistema dell'allevamento. Al censimento del 1848 sui 17370 abitanti, 6756 cioè il 39% popolava le campagne mentre i restanti abitavano nei centri, anche oggi sul territorio rurale vive il 28% circa della popolazione con un uso agricolo passato a circa il 61% della superficie territoriale complessiva. I nuclei e le cascine sono stati individuati, partendo dai dati del PRG vigente (insediamento che ha mantenuto i caratteri dell'impianto storico), con un confronto con i dati dell'IGM storico e con i dati del PPR (sistemi di testimonianze del territorio rurale). Ne discende un ricco patrimonio indiziario (oltre 600 siti individuati) distribuito con una notevole regolarità, fatta eccezione per alcune porzioni di territorio che sono da sempre libere da insediamento (aree dei terrazzi tra Gratteria e San Giovanni, aree dei terrazzi tra la strada per Bastia/Langhe e la strada per Carrù, area dei terrazzi di Rocca de Baldi).

f, il sistema dei beni culturali isolati, è dato dalle testimonianze legate alla strutturazione religiosa (cappelle, pievi e chiese, monasteri), produttiva (mulini, opifici) ed insediativa (ville, palazzi) del territorio. Sono individuati un insieme articolato di beni, tra loro diversi, per tipologia e funzionalità storica, per valore intrinseco delle strutture (beni vincolati, beni tutelati art 24 LR56/77, beni segnalati). Alcuni dovranno essere verificati, in relazione alla situazione delle tutele presenti (che richiedono alcune verifiche anche con la Soprintendenza per i beni architettonici e culturali del Piemonte) e ai beni tutelati di cui all'art 24 LR56/77, con puntuali verifiche sulla consistenza e sullo stato di conservazione e di leggibilità, anche per quelli segnalati, definiti dall'analisi approfondita effettuata nel 1980. In relazione al rapporto con il contesto in cui sono inseriti, sono state riconosciute alcune "aree che assumo un particolare valore" per la leggibilità del bene stesso e/o per la comprensione del suo ruolo nel contesto rurale e/o in rapporto ad alcuni elementi naturali e geomorfologici che lo caratterizzano, in particolare sono individuati: Villa Garelli sui versanti meridionali del Monte Regale, Pieve di Breolungi in fascia Pesio, Ex Convento delle Monache di Pogliola, Priorato di San Biagio lungo il Pesio presso Oasi di Crava-Morozzo, Madonna delle Vigne sulla collina ad est di Piazza , ex stabilimento produttivo delle Richard-Ginori –Follone in fascia Ellero.

⁵ Dati derivati dalle *Statistiche generali* della fine 1700-inizio 1800 riportata da *'Identità culturale e salvaguardia dei nuclei storici-il caso di Mondovì Piazza '* , Scuola di specializzazione in storia anali e valutazione dei beni architettonici e ambientali – Politecnico di Torino, sede di Mondovì, 2007



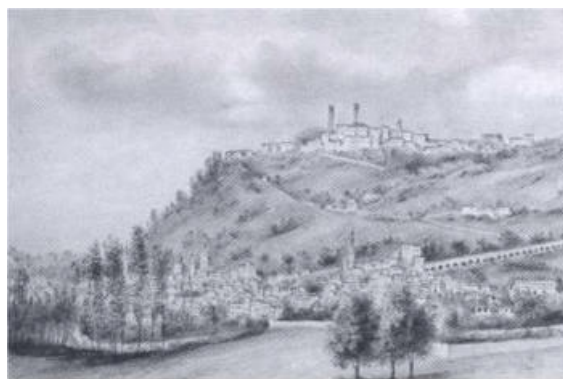
sistema percettivo-identitario

Il paesaggio di Mondovì ha preso forma dall'elaborazione culturale della collettività che vive il territorio, assumendo a dispetto della sua importante aggettivazione storica, apparentemente statica e immutabile, una dimensione dinamica legata alla soggettività degli individui, alle diverse modalità di percezione e quindi alla molteplicità dei punti di vista dei fruitori. La percezione del paesaggio monregalese non può essere tuttavia legata ai soli aspetti strettamente visivi, che proprio in ragione del peculiare legame tra la struttura morfologica ed il sistema storico-insediativo del centro storico, tendono a dominare sulla possibilità di cogliere la complessità delle sfaccettature di un paesaggio di transizione dal sistema pedemontano al sistema della pianura delle caratteristiche particolari.

La stessa rappresentazione formale della città prodotta nei secoli ha rafforzato una visione sostanzialmente monocentrica del paesaggio comunale che viene identificato con il Monte Regale e, seppure la centralità del monte sia indubbia, occorre evitare che la visione d'insieme semplifichi e adombri le diverse componenti minori e le loro relazioni.



Theatrum Sabaudiae- Mondovì ,1682



Mondovì vista dalla strada di Cuneo,1843 (C. Rovere)



Mondovì vista dalla parte di Bene e Alba, 1802 (A. Cignaroli)



Mondovì vista da sud-est dall'altura del Brichetto , 1790 disegno di Luigi Brambilla

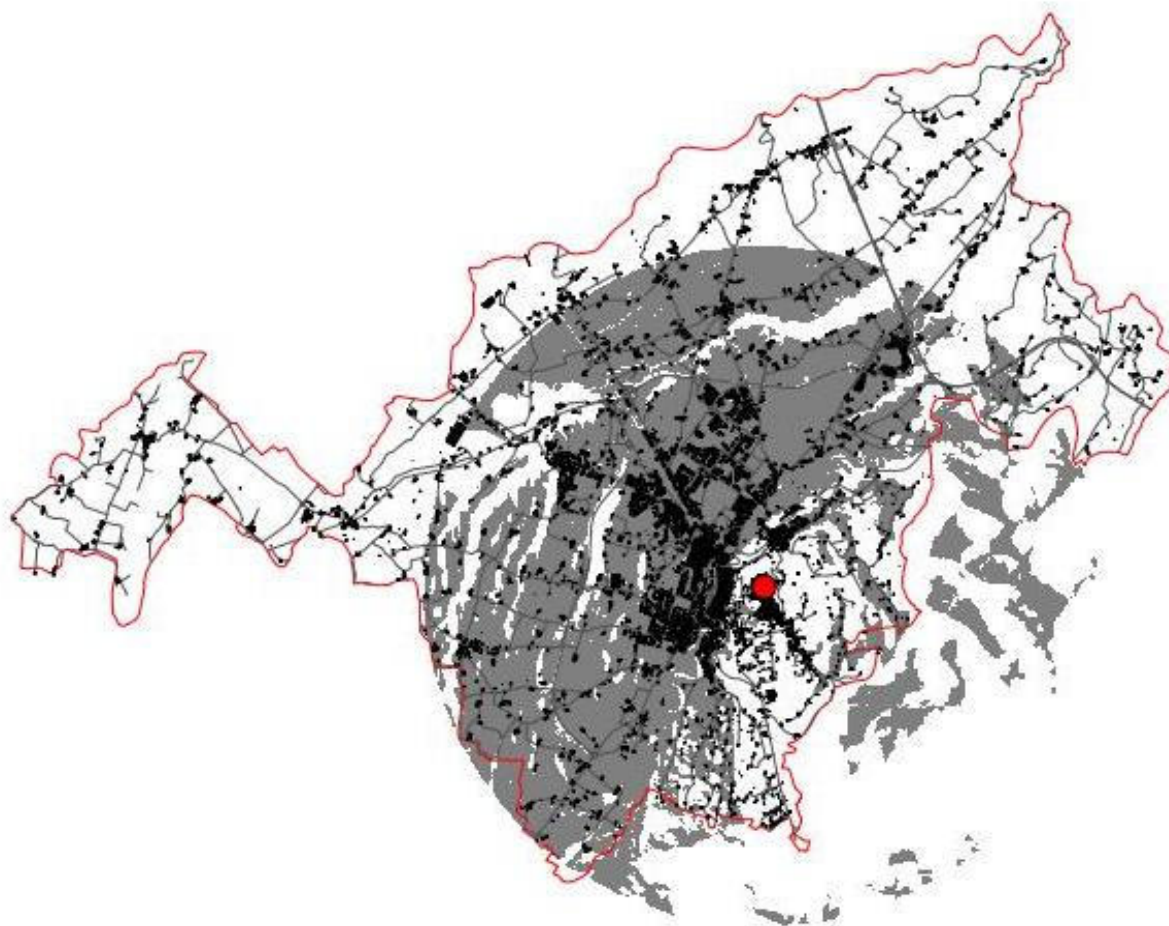
Entrano in gioco ulteriori fattori, quali: il significato identitario di alcuni luoghi, che inducono ad attribuire valori diversi ad elementi in emergenza apparentemente paragonabili (luoghi religiosi di riferimento, edifici pubblici del centro storico); le strette relazioni tra componenti naturali, con componenti storiche e/o insediative; il sovrapporsi continuo dei piani visuali che vedono primi piani, sovrapporsi a secondi piani e ai piani di sfondo⁶. Dal punto vista strettamente visivo il Monte Regale con il centro storico, di Piazza rappresenta un fulcro visivo, i cui valori sono attribuiti da diversi punti di vista: sui piani di sfondo dove lo skyline della città e del suo rilievo si confrontano con il profilo delle alpi marittime verso ovest o con il profilo delle colline dell'alta langa ad est; sui primi piani, nei quali si percepisce la sua complessità formale che permette di riconoscere lo skyline di Piazza, ma anche la continuità con lo skyline di Carassone, il disegno del profilo delle aree boscate a est e nord-est, la sagoma della Madonnina a sud ovest, il disturbo degli insediamenti recenti sul versante ovest. Assumono rilevanza, tra le numerosi visuali da cui il profilo del Monte Regale è visto, quelle che in particolare che: presentano caratteri di accessibilità (luoghi della città recente), di maggiore frequentazione (assi di transito) o di rilevanza storica (luoghi di aggregazione) e che come tali possono rivestire un ruolo strutturale nel sistema percettivo, da salvaguardare.

⁶ Fasce dimensionali rapportabili ai primi piani entro circa 800 m, secondi piani tra gli 800 e i 5/6 km, piano di sfondo oltre i 5/6 km.

Le componenti e le categorie interpretative legate alla percezione utilizzate (cfr PPR) riguardano sia i luoghi di osservazione che gli oggetti osservati:

- i *luoghi privilegiati per l'osservazione del paesaggio* sono stati individuati come: belvedere, i percorsi panoramici o i tratti panoramici, e punti di vista, da cui in particolare si ha una visione d'insieme in cui la percezione può cogliere, capire, interpretare le principali strutture che connotano il paesaggio di Mondovì distinguendolo dagli altri;
- le *bellezze panoramiche d'insieme o di dettaglio* sono quelle componenti e/o sistemi che emergono e si distinguono entro contesti più ampi, come: fulcri visivi, skyline o profili, elementi caratterizzanti specifici, quali fronti urbani e/o naturali; o ancora con visuali di articolare importanza, in quanto possono focalizzare l'attenzione dell'osservatore; e/o panorami ampi, e/o varchi visuali, pause nel racconto percepito dall'osservatore, tali da permettere la riconoscibilità degli elementi di interesse.

I ragionamenti sui possibili bacini visuali dal Monte Regale perdono in parte di significato in ragione della dimensione estremamente estesa del campo visivo, che raggiunge con facilità il limite autostradale ad est ed i crinali pedemontani ad ovest. In questo senso l'analisi della visibilità mostra poche aree di "ombra" dai belvederi di Piazza (incisioni fluviali, o aree a ridosso della fascia pedecollinare), e un'ampiezza visiva eccezionale che in condizioni meteorologiche particolari può arrivare a Torino. Risulta invece più utile e meno scontato l'identificazione di contesti, ad una scala di maggior dettaglio, che racchiudono con visuali e relazioni visive interferenti con alcuni beni di interesse storico-identitario.



Elaborazione a partire dai dati della sensibilità visiva forniti dalla Regione Piemonte

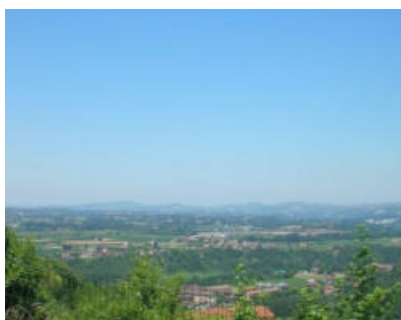
Nella Carta della sensibilità visiva, redatta a livello regionale ed elaborata sul "belvedere" del Monte Regale, appare evidente, come già detto, che le aree "visibili" dal sito regionale individuato a Piazza su Monte Regale (zone Belvedere) con un raggio di profondità di 5 Km, coprono quasi completamente il territorio comunale, ed appare altresì evidente come detta visibilità sia anche più estesa dei 5Km del buffer ipotizzato. Le tavole di adeguamento al PPR (vedere tavola PPR3 Percezione visiva) ha approfondito ulteriormente il tema della visibilità dai punti di vista principali individuati, rispetto ai fondali a breve (0-500 m), medio (500-1250 m) e lungo 1250-2500 m) raggio, confermando quanto già

detto. Si è comunque perfezionata la visibilità di alcune aree urbane diversificandone il campo visivo di appartenenza.

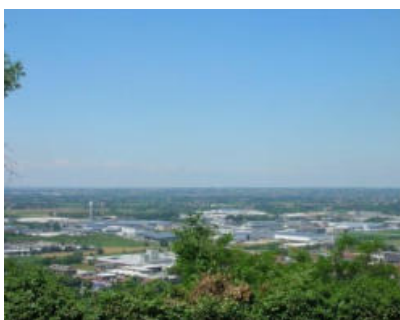
Sono *elementi di struttura*:

a, i belvedere, ovvero punti panoramici che offrono visuali ampie e profonde sul contesto e sui fondali, che permettono di cogliere gli elementi strutturanti il paesaggio monregalese, nel suo pieno rapporto con il territorio assai più vasto del basso Piemonte. Luoghi accessibili, che sono localizzati su Monte Regale presso Piazza e Carassone. Essi permettono di relazionare il monte con i piani di fondo con i fondali delle Alpi Marittime a sud, con i rilievi delle Langhe ad est (Monforte), con i rilievi alpini a nord-ovest (Monviso), e permettono la lettura del rapporto di queste strutture con il sistema della pianura cuneese a nord. In funzione di queste relazioni di lungo raggio e della differenza di quota tra il monte e l'area urbana (130 m circa) risulta poco determinante per il mantenimento delle visuali la regolazione delle trasformazioni urbane (altezze ,tipologie) nei limiti delle quote attualmente presenti come accade anche per le relazioni visuali con i primi piani ovvero con la città 'bassa'. Ne discendono quindi alcune considerazioni:

- sui piani di fondo, solo le opere drasticamente fuori scala (edifici alti oltre i 10 piani, torri tecnologiche) possono determinare interferenza significativa (vedi Madonnina, torre acquedotto),
- sui secondi e primi piani, incide in modo determinante la trasformazione del disegno del paesaggio a prescindere dalla quota dei fabbricati, quindi con alterazioni di componenti anche minori, ma che disegnano la trama organizzatrice del tessuto sia urbano che rurale.



viste dai belvedere di Piazza dalla porta di Carassone da ovest verso est



verso Carassone



viste dai belvedere di Piazza dalla v. Vico verso la collina a sud sud/est

b, Fulcri visivi e relazioni. Emergenze che polarizzano l'attenzione da ambiti più o meno vasti, rappresentati nel Monte Regale, che acquista una valenza di livello territoriale, ed assume il duplice ruolo di osservatore e osservato, per il quale diventano importanti le modificazioni dei primi piani (trattamento dei contesti pertinenziali del centro storico, le strutture edilizie), ma anche i riferimenti a fondali più ampi come i versanti boscati e rurali della collina. Rispetto al Fulcro del Monte Regale sono evidenziate le principali "direzioni" di vedute.

c, Punti di vista privilegiati dagli accessi urbani, siti selezionati lungo gli accessi urbani principali che permettono di cogliere la città storica e recente nel quadro del loro contesto ambientale e costituiscono "porte" della città in cui le strutture prima evidenziate sono cogliibili nella loro interezza, spesso anche rappresentate nelle iconografie storiche, sono luoghi dove l'osservatore può esercitare attività di interpretazione e comprensione del paesaggio e delle sue dinamiche.

d, Fondali, skyline e fronti urbani, sono profili dell'edificato e/o di particolari morfologie naturali che disegnano sagome immediatamente percepibili in modo autonomo, alle quali si associano riferimenti della memoria storica e collettiva, nei quali è riposta la rappresentazione identitaria dei luoghi:

- centro storico di Piazza su tutti i fronti in funzione della tipologia del sito e relativamente all'edificato storico ed ai completamenti recenti che ne hanno conservato la sagoma (scuole),
- centro storico di Carassone nella sua porzione orientata a nord verso l'Ellero,
- parti dei profili dei centri storici di Borgato e Ripe laddove determinano la percepibilità del nucleo storico in relazione al t. Ellero,
- fronti urbani della città recente in relazione visiva con emergenze sia Monte Regale che fascia fluviale.

d, Tratti panoramici riferiti alla viabilità principale e secondaria di accesso alla città, articolati in :

- *percorsi veicolari costituenti direttrici storiche* di transito e di accesso urbano dalle quali è possibile cogliere la struttura del paesaggio monregalese rurale nella sua relazione con il sistema del Monte Regale, avendone continuità di visione congiunta. Naturalmente i tracciati di accesso perdono progressivamente le visuali entrando nell'area urbana, ovvero in progressione inversa con la crescita delle componenti detrattive legate alla densificazione dell'insediamento urbano. I tratti panoramici lungo gli assi di penetrazione riassumono in se anche la valenza di assi visuali ed in specifico accade per l'asse della SS28 da Breolungi, della SP5 da Villanova e della SP12 dall'autostrada.
- *percorsi di attraversamento del territorio monregalese*, legati alle direttrici recenti di traffico (tangenziale) o alle direttrici storiche minori, dai quali si coglie la struttura del paesaggio rurale della piana monregalese ed il rapporto con il sistema collinare.

e, Varchi visivi, ovvero tratti di percorsi ineditati in situazioni urbanizzate o a dispersione urbanizzativa che si ritengono significativi per la conservazione della percezione del paesaggio e della continuità visiva, localizzati lungo la viabilità di maggior transito (gli assi delle provinciali), ma anche lungo la viabilità urbana (varchi verso la campagna, varchi verso il centro storico), e lungo le strade minori del territorio agricolo.)

f, Crinali che assumono un valore percettivo sia dal punto di vista della riconoscibilità delle morfologie dei luoghi della collina e di vulnerabilità delle aree interessate riflettendo una esigenza di maggiore conservazione e tutela.

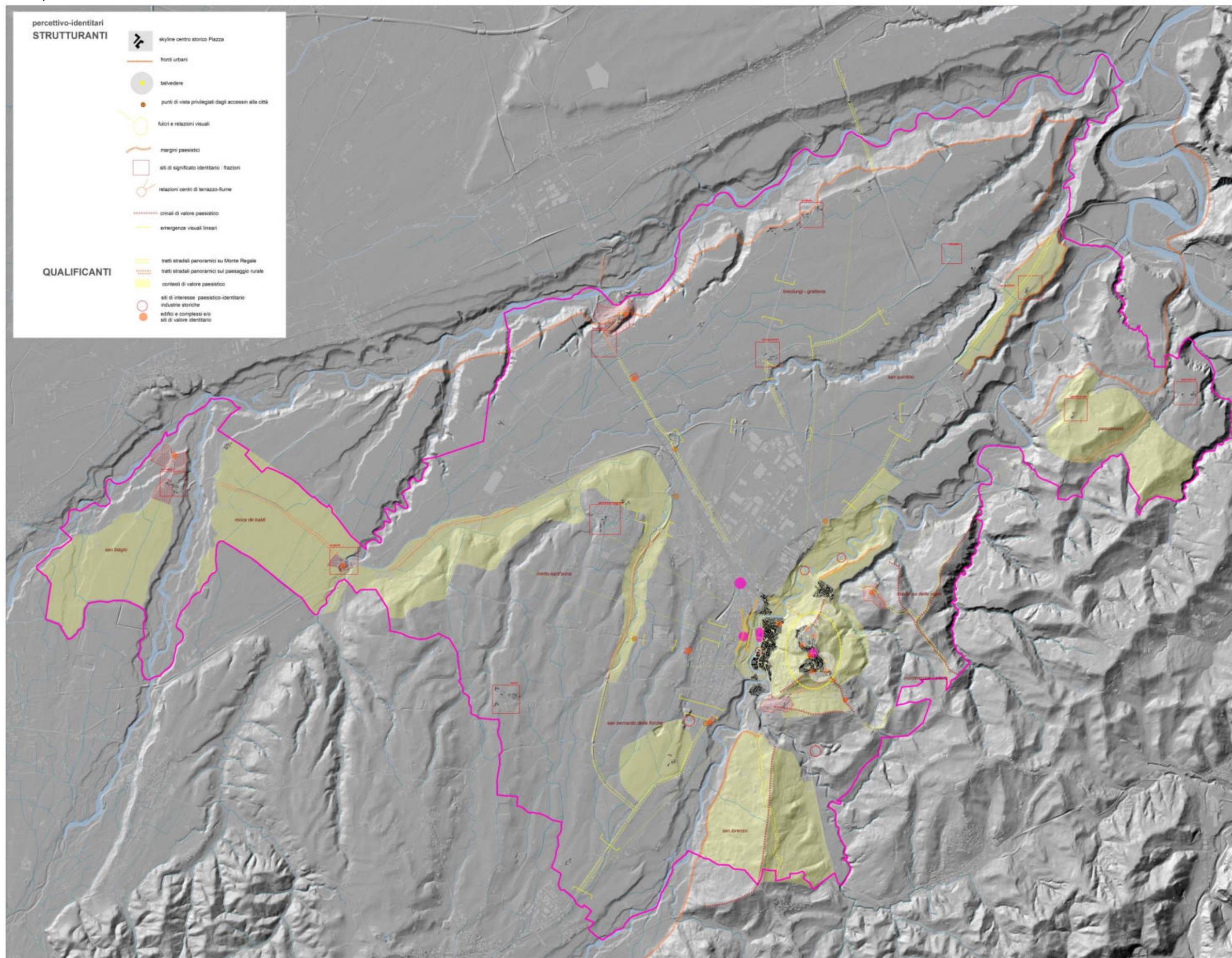
g, Margini paesistici, ovvero limiti riconoscibili e peculiari di passaggio tra sistemi paesistici diversi quali alcuni orli di terrazzo.

Sono identificati degli *ambiti di valore paesistico*, in cui si rispecchiano sia valori di significato percettivo che quello più strettamente identitario, in cui sono riconoscibili componenti di valore sotto diversi punti di vista, che sono tra loro in relazione, e che si distinguono dai territori che li comprendono, sono :

- Monte Regale, (PPR, art 31 Sc1, sc4, sc5) dalle propaggini del centro di Breo e Carassone fino alla strada del Racchetto verso est ed al crinale di Villa Garelli verso ovest;
- Breo lungo l'Ellero comprensive del centro storico di Breo e del versante ovest fino all'orlo di terrazzo dell'altipiano, (PPR art 31 Sc1, sc4, sc5) che racchiude le aree naturali del fiume storicamente legate al sistema insediativo;
- Pascomonti versante collinare (PPR art 31 Sc3) ove domina l'alternanza tra prato-pascoli, boschi e insediamento storico a balconata sulla pianura;
- collina di San Lorenzo dalle pendici verso l'Ellero fino alla SS28 ad est, caratterizzata dall'estrema visibilità, dalla presenza di beni storici, dall'alternanza di coltivi, sistema idrografico e fasce boscate
- area agricola ricompresa tra la tangenziale e la fornace Pione (PPR n art 32 Sv3) con presenza di insediamenti storici anche in emergenza villa Brichetto, siti identitari per la produzione, alternanza di coltivi, sistema idrografico e fasce boscate;
- fascia di connessione tra la piana dei terrazzi e le modellazioni dell'area pedecollinare tra Sant'Anna e Pogliola a valle della SP564 per Cuneo;
- fascia di fondovalle del Canale Senestrera lungo la tangenziale tra Sant'Anna e Merlo;
- area del terrazzo di San Quintino tra l'autostrada e la confluenza dell'Ellero in Tanaro contraddistinto dalla presenza di aree a coltivo ed insediamenti storici su una morfologia tipica dei terrazzi.

Sono identificati *siti di valore identitario*, come riconosciuti nel vissuto della comunità, in quanto luoghi di aggregazione sociale e/o di riferimento della memoria dei processi che hanno contraddistinto la storia della città:

- le frazioni, come riconosciute dalla collettività, in relazione ai loro luoghi di aggregazione (sagrati, spazi collettivi);
- i siti delle industrie storiche (PPR art 27) industrie storiche fornaci Pilone, Garelli, opifici ceramici ex-Musso, ex-Richard Ginori, ex-Besio;
- i siti religiosi di valore identitario (pieve di Breolungi, Santa Maria delle Vigne, San Bernolfo, San Bernardo delle Forche, ex Monastero di Pogliola e di San Biagio) e sistema delle architetture religiose barocche, (chiesa di San Giuseppe detta "la Misericordia", Piazza; chiesa di Santa Chiara, Piazza; chiesa parrocchiale Santi Pietro e Paolo, Breo; chiesa e convento di San Filippo Neri, Breo; Seminario, oggi Collegio vescovile, Piazza; Cattedrale di San Donato)
- gli edifici legati alle funzioni amministrative del centro di Piazza (grandi contenitori in centro storico, Tribunale- collegio dei Gesuiti, Teatro Sociale, Cittadella, Ospedale di Santa Croce, Sinagoga e ghetto ebraico Piazza),
- piazze principali della città storica e recente.



sistema insediativo

Il territorio monregalese ha sviluppato, in ragione del suo lungo processo di stratificazione storica e della non meno ricca vicenda urbanistica dell'ultimo secolo (cap 3), una struttura insediativa complessa anche se dall'apparenza formalmente semplice e riconoscibile, organizzata sul sistema storico precedentemente descritto. La lettura sintetica riconosce le parti che determinano le *'strutture' urbane* permanenti, più o meno complesse e le parti che invece denunciano un processo incompiuto di sviluppo dei tessuti o un processo di alterazione e degrado degli stessi, e che quindi non possono costituire struttura.

Sono *elementi di struttura*, oltre alla *città storica* (Piazza, Breo, Ripe, Borgato-Rinchiuso) ed al *sistema dei nuclei storici e delle cascine*, prima descritte:

- aree urbane *consolidate strutturate 'rigottiane'*, ovvero il sistema urbano del XX secolo nato dallo sviluppo avvenuto fino agli '50/60 della pianificazione del 1906/piano Rigotti sull'area dell'Altipiano, sviluppo che è avvenuto nel segno e nel rispetto del disegno urbano della città previsto dal piano, quindi su assialità, allineamenti determinati dalla viabilità (vedere assi di struttura in tavola), forma degli isolati e degli spazi urbani liberi determinati dalla logica del progetto. In queste aree le funzioni sono prevalentemente residenziali, seppure la residenza accolga al suo interno un mix funzionale (terziario, commercio, servizi) e una dotazione predefinita di aree a servizi che ha permesso lo sviluppo coerente e autonomo della nuova città.
- aree urbane *consolidate recenti strutturate*, ovvero le aree dell'Altipiano di sx Ellero e dell'altipiano di Carassone, successive agli anni '60, il cui sviluppo ha conservato, nel caso dell'Altipiano come unici elementi di riferimento alcuni degli assi stradali impostati dalla struttura rigottiana perdendo invece ogni riferimento formale e organizzativo delle aree e quindi degli isolati e degli spazi urbani liberi, mentre nel caso di Carassone ha recuperato le assialità del centro storico sulla base del PRG/1958. Il processo ha assunto negli anni declinazioni diverse (aree definite da strumenti unitari con tipologie condominiali organizzate, aree a edifici isolati pluripiano, aree ad edifici isolati uni-bifamiliari), in funzione delle densità fondiari pianificate. Si tratta di aree a destinazione prevalentemente residenziale, con alcuni assi principali a commercio e un'individuazione adeguata e bilanciata di spazi per servizi, fatta eccezione per Carassone. Esse contengono al loro interno alcune ampie porzioni riconoscibili ed autonome per servizi
- aree urbane *residenziali con ampi spazi a verde*, ovvero alcune aree derivanti dalla pianificazione degli anni '60 (piano Vigliano) che hanno permesso l'insediamento sui versanti del terrazzo di sx Ellero e sui versanti ovest di Monte Regale di un edificio isolato con ampi spazi a verde⁷.
- aree a *bassa densità dei centri frazionali*, ovvero gli sviluppi avvenuti a partire dagli anni '70/80 dell'insediamento residenziale e/o produttivo dei nuclei frazionali. Stante la debolezza propria delle strutture dei nuclei storici stessi, di cui si è detto al precedente punto, gli sviluppi che ne sono seguiti non sono riusciti a costruirsi una logica organizzativa propria, assumendo quindi la forma di tessuti disorganici in parziale appoggio al sistema viario storico. Tuttavia il significato identitario proprio delle frazioni, al di là della loro assenza di struttura morfologica, ne determina il valore strutturale.
- aree *specialistiche organizzate* e aree *specialistiche isolate organizzate in extraurbano*, che hanno avuto sviluppi e storie diverse:
 1. il polo produttivo compreso tra i c.Inghilterra e c.so Francia, sorto delocalizzato sulle piane terrazzate oltre la linea ferroviaria a partire dagli anni '60, attraverso una pianificazione organica (PIP) che è riuscita a governare il disegno, a mantenerne la struttura unitaria (vedere assi di struttura in tavola) seppure con alcune difficoltà sulla qualità urbana ed edilizia complessiva,
 - 2, il polo commerciale di Mondovicino, nato all'inizio del XXI secolo, come area commerciale per la grande distribuzione lungo la A6, in cui è riconoscibile una struttura funzionale e tipologica, con inserimento nel contesto più che adeguato;
 - 3, l'ospedale localizzato esternamente alla città sulle pendici dell'area periurbana occidentale, nucleo compatto e organico che trova nella sua funzionalità la ragione della sua struttura.

La struttura viene quindi completata dal riconoscimento del sistema infrastrutturale esterno che collega la città al territorio e si attesta all'area urbana sugli *accessi* e sul sistema infrastrutturale di distribuzione locale che si articola nella rete di strade che collegano l'area urbana alle frazioni ed ai comuni contermini. Il sistema di accessibilità si attesta sull'area urbana in corrispondenza alle diverse *porte* di accesso alla città.

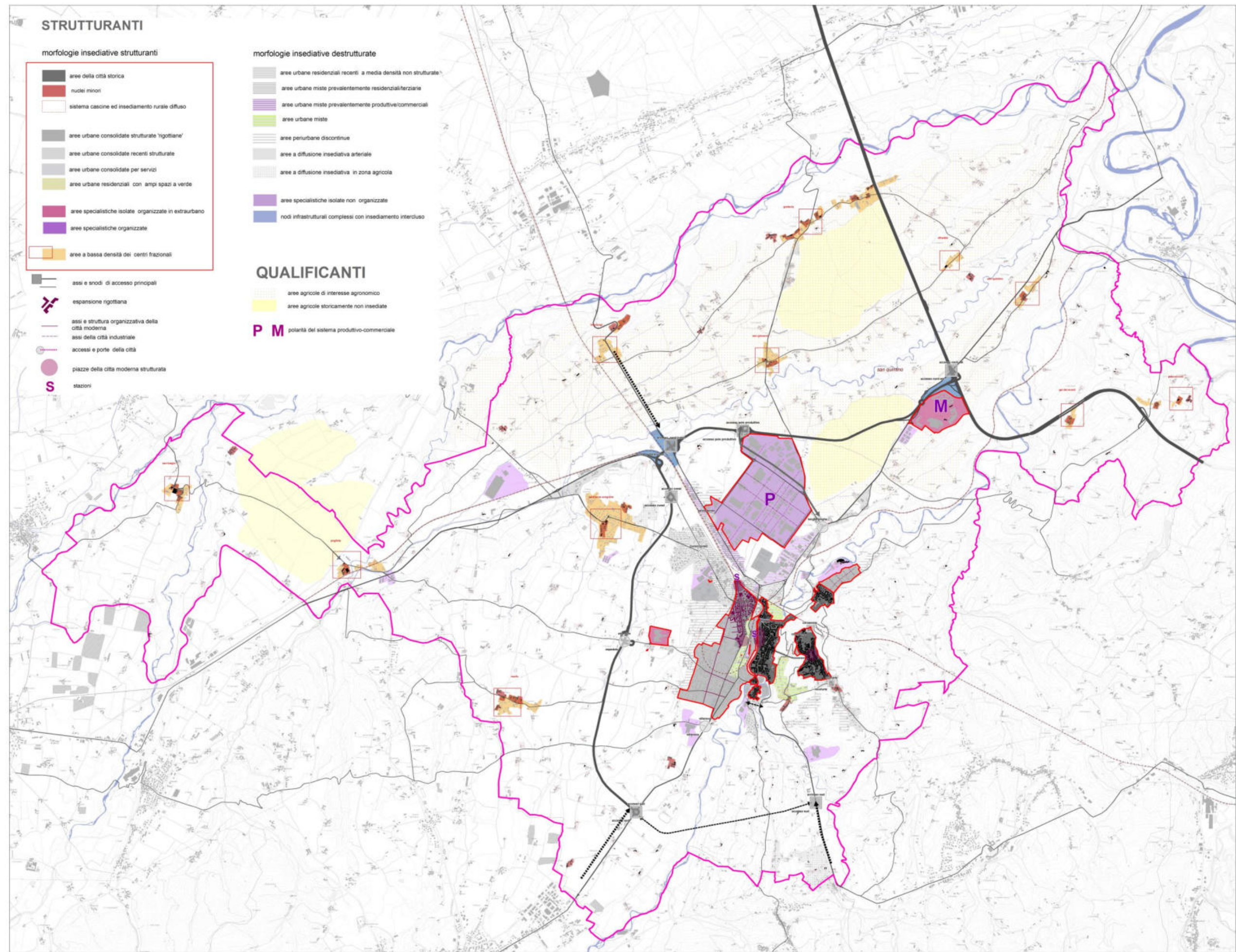
⁷ Cfr PRG 1958-Piano Vigliano 'zona residenziale a ville con parco'

La struttura viene quindi completata dal riconoscimento del:

- *sistema infrastrutturale esterno* che collega la città al territorio e si attesta all'area urbana in corrispondenza degli *accessi* costituiti dagli snodi viabilistici e dai percorsi di avvicinamento all'area urbana,
- *sistema infrastrutturale di distribuzione locale* che si articola nella rete di strade che collegano l'area urbana alle frazioni ed ai comuni contermini con accesso all'area urbana in corrispondenza delle diverse *porte* della città, ovvero i luoghi fisici e funzionali di ingresso nel tessuto più propriamente urbano,
- *sistema ferroviario* che da sempre ha costituito per la città un aggancio funzionale al contesto territoriale ampio, con le due stazioni, quella del Ferrone attiva e quella di Breo, oggi dismessa da suo ruolo originario, ma che continua a mantenere il valore di polo urbano di riferimento,
- *sistema delle piazze urbane* ovvero i luoghi non solo identitari ma funzionali di aggregazione e di snodo della vita della città storica e recente.

La tavola che segue individua l'articolazione del sistema insediativo, mettendo in evidenza le morfologie che costituiscono *struttura evidenziate con bordo rosso* e le morfologie che al contrario denunciano un processo incompiuto di sviluppo dei tessuti o un processo di alterazione degli stessi. Queste ultime vengono riprese al capitolo successivo 4.2, nei casi in cui costituiscono una specifica criticità.

La tavola incorpora il riconoscimento delle 'morfologie insediative', in modo più articolato di quanto elaborato a livello Regionale dal PPR, in relazione ovviamente alla diversità della scala di approfondimento, e comunque le morfologie individuate sono assolutamente confrontabili con quelle del PPR come illustrato nella Relazione di adeguamento al PPR.



4.2 Situazioni critiche

Le sintesi interpretative si arricchiscono di una disamina delle situazioni critiche sotto i diversi profili di lettura prima delineati, per cogliere e precisare le principali problematiche, valutandole nella loro complessità, per pesare la pluralità di cause che interagiscono nelle specifiche situazioni di degrado e/o alterazione dell'ambiente e del paesaggio.

I riconoscimenti sono stati supportati dal confronto avuto con l'amministrazione e gli uffici, anche per considerare le principali difficoltà nel far fronte alle situazioni critiche nella gestione degli apparati normativi del Piano, e per cogliere le valutazioni sulle carenze e sulle disfunzioni della città e del suo territorio da parte di chi le vive e le governa.

Naturalmente la disamina che segue delle situazioni critiche si riferisce all'ambiente e al paesaggio come oggi si rappresenta (i problemi di tipo socio-economici e più propriamente territoriali sono tratti nel capitolo precedente), cercando in particolare di porre l'accento sulle disfunzioni e/o alterazione delle *strutture paesistiche* che sono state identificate in precedenza, o sulle interferenze rispetto ai beni ed ai contesti di particolare valore.

Le situazioni critiche sono leggibili anche nella tavola complessiva delle "Sintesi interpretative" (vedi cap. precedente) ove si pongono immediatamente a confronto con le strutture paesistiche e i beni di valore ambientale e paesaggistico.

disfunzioni dell'organizzazione del tessuto edificato

Nel tessuto insediativo si sono riconosciute *morfologie incompiute e/o prive di una struttura riconoscibile*, che permettono di rilevare situazioni di particolare vulnerabilità in cui recuperare elementi di organizzazione e funzionalità, e precisamente:

a, aree urbane residenziali *recenti a media densità non strutturate*, ovvero le aree dei completamenti avvenuti negli anni '70/'80, in minima parte figlie del piano Vigliano (area a nord dell'asse ferroviario lungo la v. del Viadotto) ed in misura maggiore delle densificazione del Piano 1985 (Caire) localizzate lungo la v. Sant'Anna e lungo le vie Vecchia di Frabosa e Vecchia di Monastero), connotate dalla presenza di completamenti che risultano privi di organizzazione riconoscibile in relazione sia a preesistenze che all'assetto morfologico e viario storico,

b, aree urbane *miste prevalentemente residenziali/terziarie*, ovvero aree ove le funzioni e le tipologie del sistema residenziale si mescolano in modo frammentario senza riuscire a recuperare un senso dello spazio pubblico, anche connotato da una progressiva dequalificazione di servizi. Ciò avviene nell'area compresa tra al v. Cuneo e la ferrovia, dove le infrastrutture mancano della necessaria continuità, i servizi seppure esistenti non sono collegati a quelli del resto della città, l'edilizia residenziale di impianto ormai quasi storico non ha ancora subito adeguamenti o riconversioni rilevanti, le attività terziarie e artigianali convivono in regime di sofferta promiscuità con la residenza.

c, aree urbane *miste prevalentemente produttive/commerciali e le aree urbane miste*, ovvero le aree ricadenti rispettivamente lungo l'asse di v. Torino e di c.so Langhe, che presentano un mix funzionale di tipo commerciale, artigianale nel quale ricadono alcune sacche di residenza, rimaste inglobate dall'espandersi delle altre funzioni; si tratta di aree sviluppatesi dagli anni '60 lungo gli assi di accesso urbani ove preesistevano insediamenti sparsi in seguito consolidatisi in relazione allo sviluppo del polo produttivo, ma in assenza di una analoga e definita struttura. Oggi lamentano una disorganicità e una bassa qualità ed in particolare presentano, per il c.so Langhe, ancora diffuse aree libere che intercalano il tessuto insediato, mentre sono sostanzialmente sature nel tratto lungo v. Torino.

d, aree *specialistiche isolate non organizzate*, ovvero aree di dimensioni significative intercluse nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale generalmente incoerenti o incompatibili con esso, che hanno ospitato (molte sono in dismissione), o che ospitano attività produttive/artigianali.

e, aree *discontinue arteriali extra-urbane* e aree *periurbane discontinue*, ovvero le aree di frangia urbana sia legate alla dispersione insediativa che accompagna alcuni tratti stradali in particolare lungo la v. Langhe (SP12) e lungo la v. Torino (SS28), lungo la v. Ressa a nord di Carassone come anche le dispersioni che interessano il limite agricolo verso ovest nella zona di v. del Rocchetto, nell'area di v. Carboneri a sud della collina di Piazza.

f, aree *a diffusione insediativa in zona agricola*, ovvero aree con un particolare addensamento di insediamenti puntuali extra-agricoli su alcuni versanti collinari e pedecollinari quali la loc Gandolfi, la zona ad est della frazione di Sant'Anna.

g, *edificazione sparsa ad usi extra-agricoli* (residenziali, produttivi/artigianali, terziari ed in minima parte per servizi ed impianti in zona agricola), fenomeno che presenta una pervasività nel territorio agricolo che seppure presenti radici storiche (vedi cap. precedente), tuttavia ha raggiunto livelli quantitativi di diffusione estremamente elevati, anche in ragione del riconoscimento operato dal piano in vigore che ne sancisce l'appartenenza al sistema consolidato residenziale o produttivo in sostanziale analogia con le aree interne al perimetro urbano.

sottoutilizzo, abbandono, degrado del patrimonio edilizio

Se l'impianto del sistema insediativo storico offre una rappresentazione di valore e rilievo nel panorama regionale, con strutture riconoscibili e inconfondibili, nella memoria di chi le vive, e nella percezione del visitatore, non si può dire altrettanto dello stato di salute del tessuto edilizio, per due ordini di problemi:

- a) un patrimonio largamente non utilizzato, a rischio di degrado e/o già degradato, con ripercussioni importanti sulla vivibilità degli spazi pubblici e della loro vitalità anche economica-commerciale;
- b) la presenza di numerose situazioni di abbandono o di dismissione, che incidono non solo in termini quantitativi, ma che prioritariamente influiscono sulla qualità e sulla funzionalità dei tessuti urbani.

Una delle criticità che il piano deve affrontare, come emerge dalle analisi precedenti (cap 3.3.2), è un significativo aumento del *non utilizzo del patrimonio abitativo esistente (dati TARI mediamente intorno al 16%)*, che si localizza, come ci si poteva aspettare, in modo rilevante nelle aree storiche su cui pesano anche le situazioni di maggior degrado (a Breo-Ripe supera il 28,5%, Piazza 25,7%, Borgato 22%) e nei nuclei frazionali localizzati a maggiore distanza dal centro (San Biagio 40%, Pogliola (27%, San Quintino 29%). Meno atteso, il sottoutilizzo del 12% nell'area dell'impianto rigottiano, in misura minore rispetto alle aree storiche, ma egualmente preoccupante, perché mostra l'inizio di un processo d'inesorabile degrado e/o dequalificazione degli immobili degli anni '50/60, bisognosi di interventi di rinnovo per rimanere sul mercato (impianti e involucri per le tipologie condominiali).

Un dato altrettanto rilevante è il non utilizzo degli edifici residenziali nel territorio agricolo che raggiunge circa il 20%, nettamente superiore alla media del comune, a conferma della loro diffusione propria del territorio monregalese; dato che nei nuclei frazionali relativamente vicini al centro, al contrario, assume una dimensione minore (tra 8-13%). Si aggiunge, inoltre una presenza significativa di seconde case (mediamente del 7%), con una presenza particolare a Piazza e nel territorio agricolo, segno in un certo senso, di una emigrazione che comunque mantiene un riferimento identitario ai luoghi di origine.

Le situazioni che complessivamente soffrono di processi di abbandono, dismissione e/o degrado, e/o di mancanza di organizzazione funzionale e morfologica, rilevano una serie di problematiche:

a, *ambiti complessivamente destrutturati e delocalizzati*, rispetto al centro urbano ed alle sue funzioni di servizio, con aree interne compromesse e/o dismesse, con morfologie miste dove usi commerciali e produttivi si mescolano a tessuti residenziali, relativamente recenti, che denotano mediamente una bassa qualità edilizia. Sono aree ormai a tutti gli effetti inglobate nella città consolidata, ma in cui non si è riusciti a costruire 'l'effetto città', a rischio di emergenza sociale. Nell'immaginario collettivo sono riconosciute come aree marginali destinate ad accogliere funzioni non collocabili in città (aree commerciali), o da destinare alla residenza a basso reddito. Sono aree destrutturate, complessivamente un "paesaggio del disordine" il cui degrado fisico e sociale potrebbe accentuarsi, sono localizzate:

- lungo v. Langhe (1), tra l'asse di accesso urbano e la zona del polo produttivo, in cui sono presenti parti non residenziali, progressivamente volte al commercio (in funzione soprattutto delle politiche legate all'assetto commerciale assunte dal 2007), parti artigianali con quote significative di dismissione (vedi cap.3), parti residenziali in coabitazione con le attività produttive che residuali, o parti residenziali di impianto novecentesco, quasi ovunque in situazione di incompatibilità con il tessuto circostante;
- lungo via Cuneo (2) caratterizzata da funzioni eterogenee (attività produttive, attività miste artigianali/residenziali, servizi, residenza, impianti) e dalla barriera delle ferrovie che hanno determinato, oltre quanto detto per v. Langhe, anche una scarsa funzionalità e accessibilità.

b, aree dismesse e/o sottoutilizzate

Sono aree quasi tutte incluse nella città consolidata che sono state abbandonate, con strutture che hanno perso funzionalità, e che oggi si trovano in relativo stato di degrado, spesso interferiscono con strutture e/o contesti di valore, ma sono anche in posizioni strategiche per migliorare il tessuto connettivo e pubblico, e la funzionalità della città complessiva. Sono riconosciute le aree (i numeri fanno riferimento all'immagine delle pagine seguenti):

- Ex ceramiche Musso (3), area ex produttiva del settore ceramico, in avanzato stato di degrado, in abbandono, interferente con la fascia fluviale dell'Ellero, con edifici storici legati al centro di Carassone; in cui le previsioni del Piano vigente sono da perfezionare in ordine ad un recupero residenziale compatibile con la situazione idrogeologica aggiornata delle aree.
- Ex Saisef (4), area ex produttiva in fregio alla linea ferroviaria, sito di impianto storico, in parte già recuperato per la parte di maggior valore, collocata in prossimità della ex-stazione di Breo, snodo funzionale della città bassa, in affaccio sulla piazza parcheggio di Repubblica, dotata di ampia intervisibilità da e per la collina e centro storico di Piazza e di Breo, con un SUE in essere del PRG vigente che ne consente ampia recuperabilità volumetrica. Area strategica, per i collegamenti e le risalite da Breo verso l'alto piano, in cui riqualificare l'affaccio lungo la via V. Veneto;
- Ex Gazzola (5), ampia area produttiva, da poco dismessa, con rilevante presenza di strutture di relativamente recente configurazione, solo in parte obsolete, con gravi problematiche di accesso, e con una incompatibilità con il tessuto residenziale circostante. Dal punto di vista produttivo il sito si trova inserito in un contesto prettamente urbano lungo la v. Cuneo, che ne limita gli spazi di manovra; per la dimensione, la vicinanza al polo di servizi sportivi e educativi retrostante ed al diretto rapporto con il viale di via Cuneo può rappresentare un'area di riqualificazione significativa;
- Ex Italgas (6), area un tempo interessata dai serbatoi Italgas, oggi recuperata, recentemente parzialmente bonificata, contigua ed interferente con la fascia dell'Ellero, in condizioni di pericolosità idrogeologica significativa; con le aree verdi, la piazza del mercato, il parcheggio di Piazza della Repubblica forma una vasta zona pubblica e un nodo di interesse per l'intera area urbana, a prescindere dal fatto che sia destinata all'ente gestore.
- Madonnina (7), ampia area interessata da edificio ex-scolastico ed a servizi pluripiano degli anni '60, di forte impatto visivo (9 piani), che è rimasto a lungo in abbandono, di complessa accessibilità e strettamente relazionato al sistema storico dei bastioni della Cittadella. Area controversa, in parte diventata "simbolo" della città per la forte visibilità, si colloca in prevalenza su porzioni stabili di un versante collinare complessivamente piuttosto critico dal punto di vista idrogeologico e di forte impatto visivo sullo skyline del centro storico. L'area durante l'iter del Piano ha trovato una soluzione per il recupero mediante le soluzioni 'in deroga' che consente di contenere esternalità negative in una zona estremamente sensibile quale Monte Regale e quindi sta avviandosi positivamente al recupero completo.
- Borgo Aragno (8), area ex produttiva, di contenute dimensioni, dismessa, facilmente accessibile dalle vie Langhe e Torino, collegabile con la stazione, con problematiche riconducibili all'asse di v. Torino, strategica in quanto posta all'ingresso est della città: l'area durante l'iter del Piano ha trovato una soluzione per il recupero e quindi sta avviandosi all'intervento per le destinazioni previste dallo strumento vigente (terziario).
- Cascina Botta (9), ex cascina dall'impianto ancora riconoscibile in avanzato stato di degrado, localizzato all'accesso nord-est, allo snodo con l'area del polo produttivo e della v. Langhe, punto di accesso alla città.

marginale urbano frastagliato e non riconoscibile

La presenza di un sistema storico di eccellenza e la storia urbanistica lungimirante su un territorio a forte caratterizzazione paesistica, non hanno impedito che si perdesse, in particolare nelle aree di frangia, la riconoscibilità delle diverse parti che compongono il tessuto urbano e il rapporto città-campagna. La crescita della città è avvenuta in modo non sufficientemente organico, con indici eccessivamente alti o bassi, attraverso processi attuativi di difficile governo che hanno determinato la diffusione di tipologie spesso disomogenee e incoerenti, in una discreta anarchia del sistema infrastrutturale e in assenza in taluni casi delle reti dei sotto-servizi. Ciò risulta particolarmente evidente nelle:

- aree lungo il confine urbano ovest (10) verso l'area dell'ospedale nuovo, ove la percezione della modellazione dei versanti della pedecollina intagliata del reticolo delle acque è diventata progressivamente meno leggibile in ragione di una diffusione residenziale legata alla prossimità ed alla favorevole esposizione e naturalmente supportata dalle scelte degli anni 50/60 di PRG;
- aree che collegano ormai quasi senza soluzioni di continuità l'area urbana lungo la via Cuneo alla frazione di Sant'Anna (11), separate solo più dalla cesura della tangenziale

- aree che fiancheggiano la v. Langhe (12), ove presentano una situazione di diffusione di tipo quasi arteriale.

In questo senso il compattamento della città dovrebbe anche definire il trattamento dei "margini del territorio agricolo" configurando gli aspetti formali necessari a qualificare sia lo spazio edificato che quello agricolo.

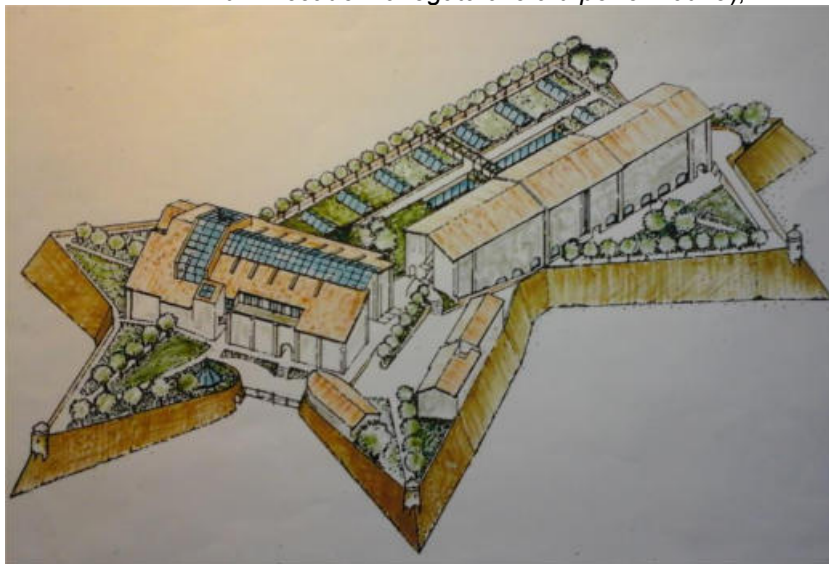
città storica: fattori di crisi del policentrismo e della perdita di identità

La città storica sottoposta a processi di abbandono e degrado, come prima rilevato, ha perso abitanti e soprattutto ha perso gran parte del suo ruolo di "polo" e di "urbanità", in parte dovuto:

a, alla dismissione di attività sovra-locali site in importanti complessi storici

Le sedi storiche legate alle funzioni pubbliche da sempre hanno rappresentato l'identità del sistema policentrico di Mondovì sostenendone il ruolo sovralocale; la loro progressiva dismissione ha contribuito ad accelerare l'abbandono dei centri, ed in particolare di Piazza. Si aprono quindi problematiche diverse¹ di attribuzione di ruoli e di ricerca di soggetti in grado di recuperare strutture di un certo valore, ma sicuramente impegnative dal punto di vista economico. Gli edifici di maggior rilievo sono:

- (a) l'ex *Ospedale*, e la struttura più recente (Padiglione Michelotti affiancato dalla struttura delle ex Carceri), destinate ad una riconversione volta a funzioni di interesse comune. Le strutture scolastiche, oggi nell'immobile dell'ASL di via delle Scuole, dovrebbero convergere sull'ex ospedale liberando anch'esse spazi nuovamente convertibili a residenza,
- (b) la *Cittadella* con il mancato insediamento del Polo universitario, per il quale sono state avanzate soluzioni progettuali ed urbanistiche tipologicamente coerenti, innovative e culturalmente e paesisticamente ineccepibili, ma che hanno trovato il loro limite nei cambiamenti della programmazione universitaria piemontese, bloccando ogni possibilità di recupero dell'immobile. Il problema di oggi è dotare l'area di possibilità più 'aperte' a funzionalità diversificate di recupero nel completo rispetto della stratificazione storica dell'impianto urbanistico e delle strutture esistenti, non solo dell'area, ma del contesto del centro storico, non ignorando la prossimità con il complesso della Madonnina e le relazioni che ne derivano. In questo senso si stanno orientando le scelte dell'amministrazione, che come già per il caso dell'Alberghiero, stanno optando per il consolidamento della funzione formativa, in questo caso di livello superiore (progetto 'Cittadella fortificata della musica' con l'*Italian classic music college* volto alla musica antica e barocca in convenzione con la Scuola di musica di Fiesole; progetto Circo Vertigo, in collaborazione con la fondazione/scuola operante e riconosciuta a livello regionale con la formazione di un' *Accademia legata alle arti performative*),



studi per il recupero della Cittadella – Politecnico di Torino

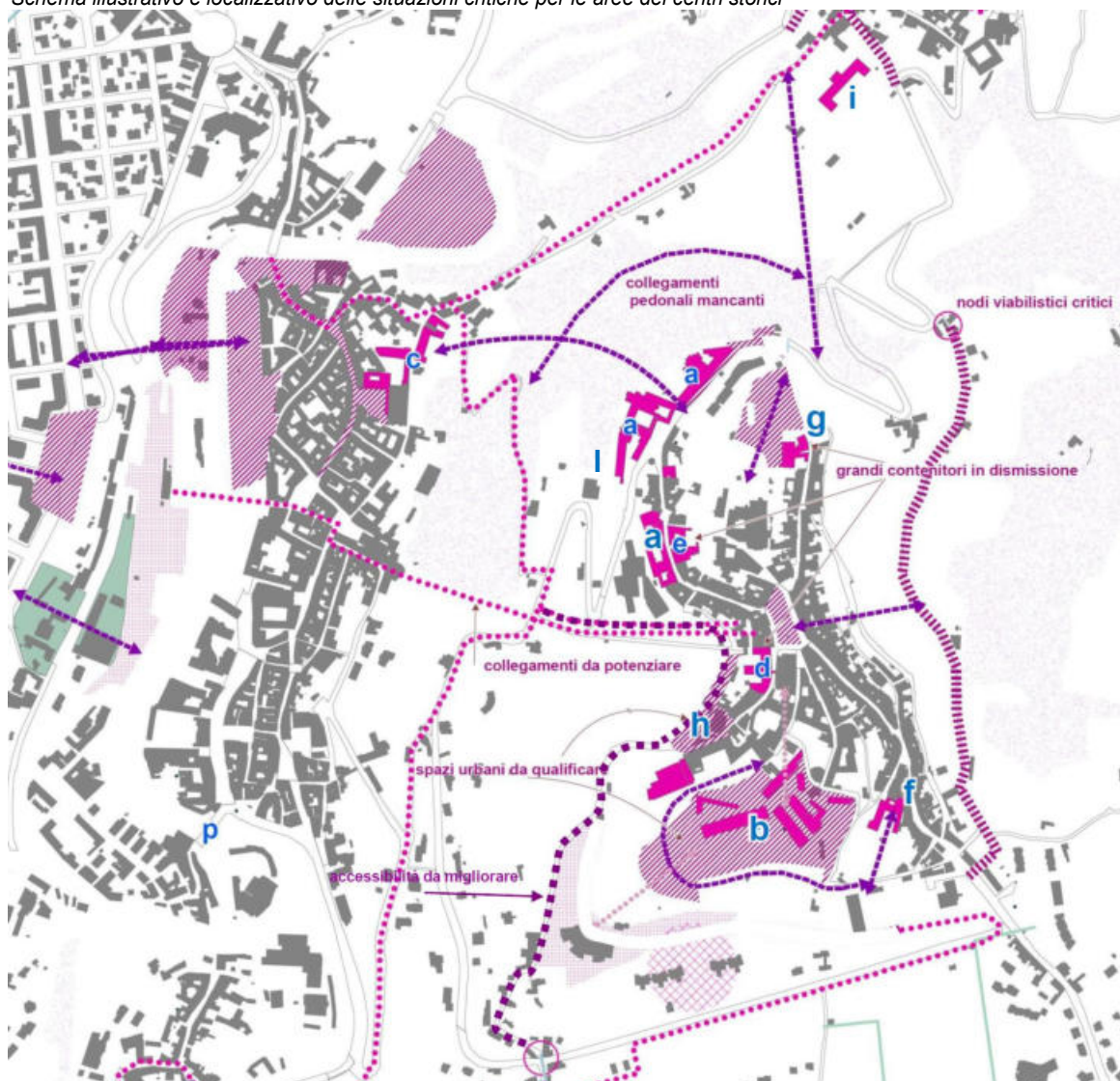
- (c), l'ampio complesso immobiliare tra la via Cottolengo e la p. Roma a Breo occupato dal Politecnico, potenziato da nuove recenti attività di didattica, in posizione strategica, collocata nella porzione nord di Breo, in affaccio verso la piazza Roma e verso la collina (aree di valore naturalistico) con possibilità di collegamenti da potenziare,
- (d) il Tribunale ormai spostato su Cuneo nel quadro della riorganizzazione regionale della giustizia, di cui è in atto un progressivo ma determinato recupero a fini culturali, che vede in

¹ Le lettere fanno riferimento all'immagine allegata a seguire

prospettiva la rilocalizzazione in situ della Biblioteca comunale. Primo atto del processo di valorizzazione vede già oggi il recupero dell'accessibilità del piano terreno per la visita dei percorsi ipogei e delle strutture barocche con soluzioni multimediali innovative (progetto 'Infinitum'), collegati funzionalmente alla città con il sistema di servizio di risalita dalla funicolare di Breo-Piazza,

- (e) il *Teatro Sociale*, sulla cui sorte si erano moltiplicate le ipotesi, e che conserverà la sua vocazione culturale mediante la messa in sicurezza, e seppure non potrà più riproporre la funzione teatrale, conserverà la memoria storica della città valorizzando un circuito archeologico,
- (f) il *collegio delle Orfane*, che ha completato durante l'iter del Piano la ristrutturazione e che accoglie il Museo della Stampa, nell'ambito del progetto Liber supportato dal Faro (fondazione della CRC), da completare e connettere al sistema di risalite dall'attestamento di v E. Filiberto,
- (g) *le Carceri e la caserma Durando* in abbandono da tempo, con potenzialità legate al terziario, ai servizi ed in quota anche a residenza,
- (h) l'*ex-Seminario* il cui recupero potrebbe consentire di attivare aree per la sosta privata nella zona di sud-ovest di Piazza,
- (i) il *Cottolengo*, servizio socioassistenziale di recente chiusura, che vede coinvolta non solo la struttura, ma una porzione rilevante del versante collinare tra Piazza e Carassone
- (l) l'istituto Alberghiero (g Giolitti) che ha subito nel 2022 un crollo parziale legato ad un evento franoso anomalo (infiltrazioni su versante) che richiede un recupero per funzioni in parte ancora legate all'uso scolastico da collocare nel più complesso progetto del riassetto delle scuole a Piazza.

Schema illustrativo e localizzativo delle situazioni critiche per le aree dei centri storici



b, alla *perdita delle attività commerciali*, analizzata nel capitolo precedente (cap 3 ai dati su commercio e dati TARI), ha visto l'impoverimento e la contrazione della struttura commerciale, con grave perdita dei servizi di vicinato, ma anche di attività terziarie, che permettono la funzionalità del centro come polo urbano; a Piazza dal 2008 hanno chiuso oltre 150 esercizi, e ne sono stati aperti 3, ben oltre le problematiche di cambiamento fisiologico e/o indotto da problematiche derivate dalla crisi economica.

c, alla *difficoltà di accessibilità e dei collegamenti* tra i centri storici, luoghi vicini ma non agevolati nelle connessioni dall'assetto geomorfologico, quindi con viabilità di indubbio valore storico e identitario, ma di complessa gestione, sempre meno idonee ai mezzi attuali (ridotte sezioni stradali, pendenze rilevanti, assenza o ridotto spazio per la sosta privata, difficoltà nelle gestioni della cantieristica per il recupero degli immobili, impatti rilevanti per le nuove previsioni; con alcuni nodi critici legati alla viabilità esistente, strada del Beccone, via Vasco, via Nuova di Carassone).

d, alla *gestione degli spazi pubblici* che vede ancora ampi spazi di crescita pur avendo il comune assunto di recente scelte di valorizzazione mirate (pedonalizzazione v. Sant'Agostino del rione Borghetto, v. Pian della Valle), che deve arrivare ad interessare spazi ulteriori come la piazza Maggiore, il parcheggio del Belvedere (l), gli ingressi a Piazza da Carassone (m) e da strada di Vasco (n), gli accessi a Breo e più in generale alla città da piazza Ferrero (o) e dalle aree mercatali, l'accesso dal sud del ponte del Rinchiuso (p).

e, alla *gestione dei servizi esistenti* che sono ancora numerosi nonostante le trasformazioni in atto, seppure non del tutto equilibrati (vedi capitolo 2), e che presenta difficoltà legate all'accessibilità ed ai collegamenti con il TPL (difficoltà nel servizio di collegamento alle scuole di Piazza rispetto ai mezzi pubblici per gli studenti delle superiori, necessità di soluzioni gestionali per l'accessibilità degli studenti delle scuole materne, elementari).

f, alla *modificazione dei modelli abitativi* degli ultimi decenni con l'importanza sempre più rilevante data alle funzioni accessorie come la sosta privata, il collegamento agevole – inteso come esclusivamente veicolare-, ai servizi di base, l'accessibilità diretta alle abitazioni, opzioni che non sempre possono trovare riscontro nella struttura storica dei centri antichi,

g, alla *struttura tipologica dei contenitori edilizi* che presentano un indubbio valore architettonico puntuale e più ancora un valore diffuso come complementi di un tessuto urbano stratificato, ma che per contro presentano articolazioni proprietarie e funzionali difficili da adattare, strutture edilizie pregevoli, ma sensibili e difficilmente difendibili rispetto al rischio sismico ed idrogeologico e complesse da adattare dal punto di vista energetico, spazi liberi spesso modestissimi che con difficoltà ammettono l'insediamento e le dotazioni funzionali oggi necessarie nel rispetto delle normative, dimensioni quasi sempre molto rilevanti che rendono le operazioni economicamente impegnative.

problemi di accessibilità

Mondovì costituisce lo snodo centrale di un complesso sistema di infrastrutture per la mobilità, che ne costituiscono un tassello rilevante nel sistema del Piemonte meridionale. In larga misura gli ultimi due decenni hanno visto il completamento delle previsioni infrastrutturali indicate dalla pianificazione sovraordinata, lasciando come unico elemento incompleto il terzo lotto della tangenziale di raccordo tra la SP5 e la SS 28. Le valutazioni espresse dal PRG in vigore in merito alla stretta interrelazione tra la rete infrastrutturale, quella dei trasporti ed il sistema funzionale urbano e della rete sovracomunale con quella urbana, sono certamente ancora valide. Si deve tuttavia rilevare che se l'obiettivo del decongestionamento di Breo continua ad essere tale in ragione dell'assenza del terzo lotto, la situazione del congestionamento dell'Altipiano ha forse assunto profili leggermente diversi a valle della realizzazione di Mondovicino e della mancata attuazione di gran parte della nuova rete viabilistica legata alle espansioni inattuate in Altipiano. Restano inoltre del tutto aperte le problematiche di attraversamento di Borgato-Rinchiuso e le difficoltà di passaggio a Carassone. Occorre tuttavia rilevare che rispetto agli oltre dieci anni trascorsi, i flussi del traffico non sembrano aver ampliato i carichi rispetto alle valutazioni del PUT.

L'assetto quindi resta quello di un nodo che concentra flussi di entrata-uscita legati al bacino gravitazionale delle attività produttive, flussi di transito Liguria-basso Piemonte (SS28 e autostrada A6), Langhe-Cuneo (SS12dir e SP564), valli del Monregalese-Cuneo/pianura basso Piemonte (SS28), che si sommano ai flussi interni legati al rilevante occupazionale ruolo del polo produttivo e del centro di Breo (v. Torino, C.so langhe sullo snodo del cimitero) e che potrebbero peggiorare ulteriormente nell'ottica di una possibile evoluzione dell'area della logistica.

I nodi critici restano quindi di poco variati rispetto al decennio precedente, non avendo potuto la tangenziale alleggerire l'attraversamento urbano :

- il nodo del cimitero, peggiorato in ragione del progressivo consolidamento del polo produttivo;
- il nodo di v Alpini/c.so Italia, che raccoglie il traffico della SP564, peggiorato in ragione della dismissione della linea ferroviaria di servizio verso Cuneo e degli sviluppi ulteriori dei flussi interni con Sant'Anna,
- i due nodi lungo l'asse d c.so Statuto di raccordo con gli accessi da sud.

Le problematiche rimaste incompiute sono quindi:

- l'asse della tangenziale al momento in fase realizzazione degli interventi con l'attivazione dei sondaggi preliminari per la galleria da parte di Anas, che vede la conferma della soluzione ultima proposta, rispetto alle quali il PRG vigente aveva aderito, e che continua ad essere la più adatta alla realtà territoriale monregalese, seppure indubbiamente costosa in presenza del lungo tratto in galleria sotto la collina di San Lorenzo. Si tratta quindi di un aspetto incompiuto che grazie agli anni trascorsi e sta diventando un obiettivo raggiunto.



Visualizzazione sintetica delle problematiche legate all'accessibilità

- il mancato sviluppo dell'Altopiano e della sua prevista infrastrutturazione che nelle ipotesi di PRG avrebbe dovuto fungere da bypass nord-sud rispetto ai nodi centrali ad oggi indubbiamente incide sulle scelte che la Variante dovrà compiere, ma non tanto dal punto di vista del complessivo riequilibrio dei flussi, che potrà avvenire in modo decisivo solo con il completamento

della tangenziale, quanto per la definizione dell'attuale incompiuta situazione di c.so Stati uniti interrotto insensatamente tra v. Cuneo e v. Ortigara.

Secondari ma non marginali paiono invece i problemi connessi agli attraversamenti di Borgato/Rinchiuso e Carassone che presentano problematiche diverse:

- il primo ha una debolezza nella connessioni con la SS28 e con Breo, non sanabile se non con un nuovo collegamento con la SS28 o con uno molto più complesso con la SP5. Si deve tuttavia rilevare che il maggior carico di traffico è indotto dalla presenza della Sicma e non certamente dalla quota modesta percentualmente della popolazione residente tra Borgato e la Collina di san Lorenzo, riflessione che deve necessariamente pesare sul quadro complessivo delle scelte infrastrutturali,
- il secondo, legato alla strettoia di v. Nuova ed al transito dei mezzi pubblici per le scuole parrebbe più facilmente risolvibile con soluzioni gestionali (sensi unici, mezzi più piccoli) o con interventi edilizi più che non con nuova viabilità .

criticità legate alle attività produttive

Vi sono alcuni siti produttivi, in piena attività, isolati e/o ricompresi nel tessuto urbano che presentano alcune potenziali criticità da tener presente in caso di rilocalizzazione e/o dismissione:

- Sant'Anna (13), area interessata da un'ampia azienda avicola in attività, localizzata in prossimità di aree frazionali residenziali, di cui è auspicabile la rilocalizzazione con recupero della qualità paesistica del contesto,
- area Sicma (14), azienda storica in piena attività, con problemi di accessibilità al transito di mezzi pesanti e difficoltà di collegamento alla viabilità principale (SS28); l'area aziendale interferisce con la fascia fluviale dell'Ellero ponendosi parzialmente in situazione di pericolosità idrogeologica rilevante,
- fornace Pilone (15), azienda in attività con vaste aree per la movimentazione terra, in un contesto ambientale ai limiti dell'area urbana, interferisce con la viabilità extraurbana della v. Vecchia di Pianfei, ponendo problematiche di sicurezza per la viabilità e di accessibilità alla SP5,
- fornace Garelli (16), area produttiva nella piana dell'Ermena, in larga misura interessata dall'ex sito estrattivo (non recuperato) che interessa anche i versanti collinari, un contesto ambientale compreso tra la fascia dell'Ermena e la collina, strettamente relazionato al sistema di Monte Regale a nord ed al sistema della collina di San Lorenzo a sud, interferisce nella permeabilità ecologica dell'area collinare,
- Follone (17). l'area piuttosto ampia dell'ex stabilimento Richard-Ginori, di importanza identitaria e per l'archeologia industriale (parte dei fabbricati sono vincolati), sito di indubbio valore paesistico, in stretta connessione con la fascia fluviale e con il centro storico di Carassone (strada tra villa e stabilimento); in parte abbandonato in parte utilizzato, ma complessivamente paesisticamente destrutturato,
- area Lannutti (18), area piuttosto estesa e storicamente (dal secolo scorso) interessata da attività industriali in ragione della prossimità alla linea ferroviaria Cuneo- Savona, utilizzata per la logistica su gomma, ed in presenza di un collegamento con la linea ferroviaria oggi dismessa. L'area interferisce in parte con un contesto rurale di interesse paesistico, con un percorso storico di rilevanza panoramica e con il sistema dei canali della piana, elementi ai quali sarà necessario porre attenzione nell'ipotesi di sviluppo dell'area.

Le due ampie aree del Polo produttivo (P) e di Mondovicino (P) non presentano particolari problematiche in quanto organizzate e strutturate, possono migliorare considerando la predisposizione di aree di rigenerazione ecologica e di potenziamento del verde.

Sul territorio comunale sono presenti alcuni *siti inquinati segnalati*, per la maggior parte già oggetto di bonifica, ed oggi sottoposti a monitoraggio. Il principale è localizzato presso il polo produttivo e riguarda l'area ex Ferodo, con problematiche legate alla gestione di impianti ed allo scorretto smaltimento dei rifiuti reflui delle lavorazioni con inquinamento della falda da inquinanti inorganici e metalli, alifatici clorurati; attualmente in fase di messa in sicurezza operativa, monitorato a valle per valutare le ricadute nel tempo dei processi inquinanti sulla falda. Il secondo è l'area ex- Italgas, con bonifica realizzata con monitoraggi periodici post recupero, in relazione a sversamenti legati a idrocarburi che hanno generato inquinamento del suolo e delle acque sotterranee.

criticità legate ai sotto servizi

Sono presenti criticità strutturali legate alla *rete dei sotto-servizi* (rete fognaria, rete acqua potabile, sistemi di depurazione), una rete prevalentemente mista, con conseguenze rilevanti sia sulla rete diffusa che sul depuratore centrale, che lavora sempre in condizioni limite per l'elevato livello di diluizione delle acque nere (cfr Rapporto ambientale). In particolare si rilevano problemi:

- sul canale Carassona (consorzio privato di gestione con proprietà pubblica del canale) che riceve tutte le acque bianche (non le miste) dell'Altipiano con un solo scaricatore a monte che è insufficiente, e su cui è stato necessario porre per molti anni delle ragionevoli cautele e dei rallentamenti nella gestione dell'attività edilizia delle aree coinvolte, fino alla realizzazione del nuovo scaricatore in zona Parco Europa. La problematica è forse in fase di risoluzione con l'intervento legato allo scaricatore che è in fase di collaudo;
- rio Bozzolo in zona polo produttivo/ferrovia, che intubato ha comportato problemi al depuratore, ma può essere adeguatamente migliorato attraverso i futuri interventi di ampliamento del polo. Analogamente al precedente le progettualità ed i finanziamenti stanno prendendo forma in questi mesi;
- rio Buri, che raccoglie le acque bianche sotto Piazza e che presenta rilevanti disservizi necessitando di interventi migliorativi;
- in frazione Merlo e in località Gandolfi assenza di impianti di depurazione (in fase di allacciamento alla rete di Sant'Anna): in entrambi i casi è necessario non avere un aumento del carico urbanistico;
- la rete dell'acqua potabile ha una diffusione capillare, ma denuncia alcune criticità legate alla lontananza dai punti di prelievo e/o di accumulo in particolare per le località di San Biagio e San Quintino, dove conviene non aumentare il carico urbanistico.

difficoltà o perdita di leggibilità del paesaggio

Oltre quanto detto ai precedenti paragrafi relativi alle criticità del sistema insediativo, che hanno evidenziato aspetti che incidono direttamente sulla percezione e sulla qualità del paesaggio quali: margini destrutturati, diffusione e dispersione insediativa nelle aree agricole, dequalificazione delle morfologie urbane, assenza di struttura per parti del tessuto urbano, occorre individuare i seguenti elementi che analogamente e non meno dei precedenti, costituiscono una perdita rilevata o potenziale di leggibilità delle strutture paesistiche:

- *presenza di strutture isolate o interne al tessuto insediato 'fuori scala'* rispetto al contesto di appartenenza, che determinano alterazioni degli skyline dei tessuti storici, prioritariamente nel caso di Piazza (Madonnina), ma anche nel caso dei fronti urbani dell'altipiano definiti dall'insediamento del secolo scorso determinato dalla morfologia del terrazzo dell'Ellero (Park Hotel) ed anche strutture fuori scala nel territorio agricolo (edificio produttivo in v. Rocchetto).
- *varchi visuali liberi a rischio di riduzione* o sparizione lungo la viabilità, che permettono l'interpretazione del paesaggio agricolo e/o la percezione del fulcro di Monte Regale e Piazza, tra i quali si segnalano per incisività: tratto lungo la SP5 in ingresso da Villanova, tratto della SP12 tra Mondovicino e c. Botta, tratto del collegamento con San Biagio sul terrazzo di Rocca de Baldi, tratti della tangenziale a nord del polo produttivo ed a ovest del concentrico, tratto della SP564 tra Pogliola e Sant'Anna in direzione est verso il piede della collina, oltre un certo numero di tratti sulla viabilità minore.

criticità idrogeologiche

Il territorio presenta una diretta relazione tra il suo assetto geomorfologico e la situazione di pericolosità rilevata, presentando quindi una netta separazione tra l'assetto delle aree delle pianure e della pedecollina rispetto ai versanti collinari e dalle fasce fluviali: sono infatti queste due porzioni territoriali ad essere prioritariamente interessate dai fenomeni di dissesto e quindi dalle ricadute del rischio. Emergono le seguenti problematiche:

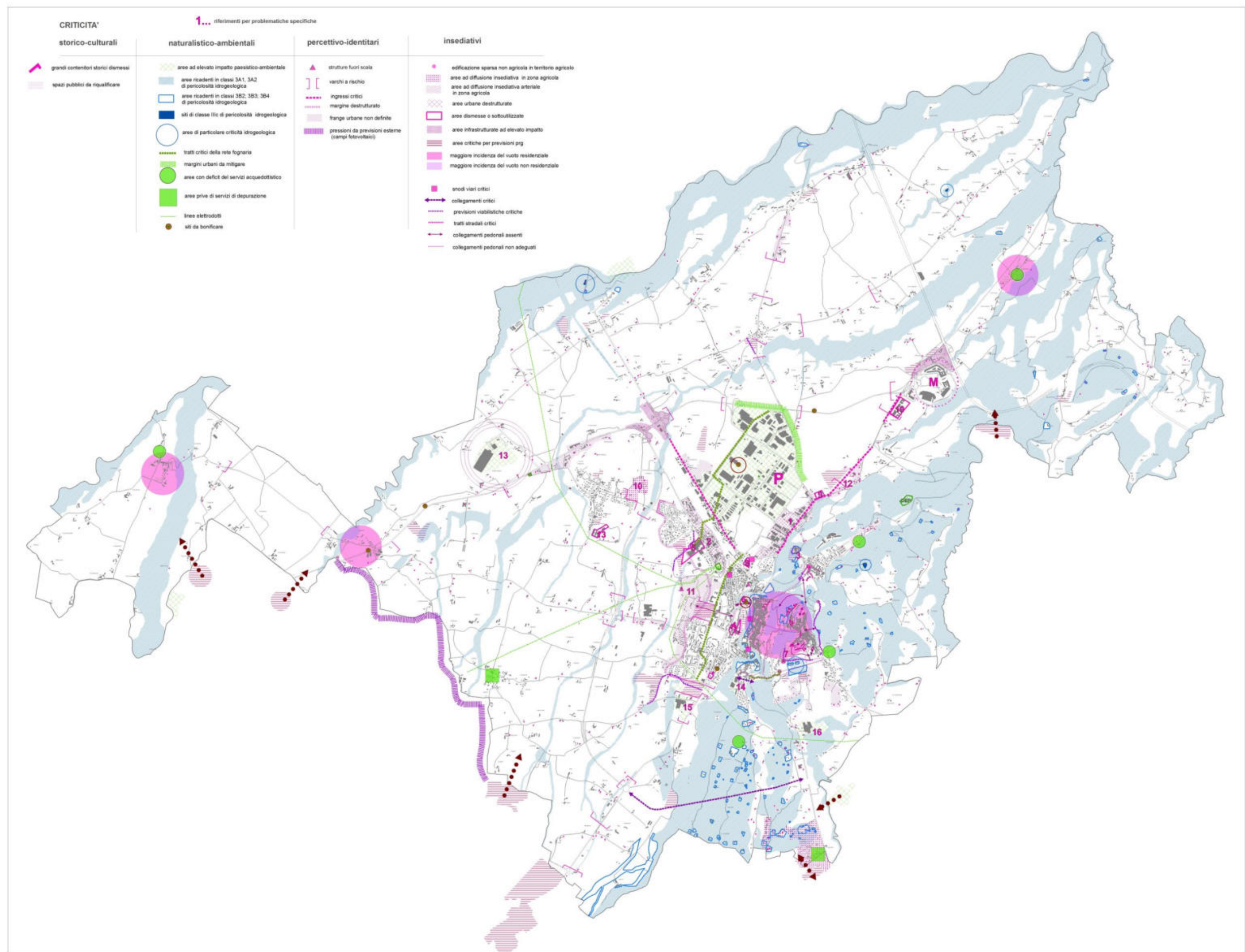
- presenza di classi IIIb2/3 distribuite diffusamente sulla collina con particolare intensità sulla parte meridionale della collina di San Lorenzo in ragione di un insediamento recente che si presenta molto più diffuso, dove quindi si riscontrano le situazioni più delicate.
- 3 siti in classe IIIC, dove gli edifici devono essere rilocalizzati, situazione già prevista dal PRGC vigente, in alcuni casi gli edifici sono già stati rimossi.
- la fascia dell'Ellero presenta ampie aree di esondabili nel tratto urbano e per la quale negli anni si sono realizzati interventi di parziale messa in sicurezza, con effetti che si focalizzano nell'area delle scuole, con tiranti anche piuttosto elevati, nell'area della Sicma, di cui si è già detto, nell'area del parcheggio di piazzale Giardini.

- situazioni critiche di versante su Monte Regale, tra cui l'area lungo la v. Carboneri di recente riattivatasi, l'area a valle del liceo e dell'ex Ospedale, come anche il versante est lungo la strada del Beccone e sui versanti ad est di Carassone in zona Madonna delle Vigne dove infatti si colloca uno dei tre casi di classe IIIc.

criticità del territorio agricolo

Complessivamente il territorio agricolo e le componenti naturali ad esso associate sono in buono stato di conservazione, con una agricoltura che ha tenuto, come analizzato nel capitolo precedente.

- i prati stabili delle pianure terrazzate, sotto il profilo paesaggistico, ma anche ambientale e produttivo, sono abbastanza vulnerabili ai *processi di abbandono*, che inducono formazione di specie forestali, generalmente di scarso valore naturalistico, anche se va rilevato che i fenomeni non presentano dimensione rilevante. Le aree a prato stabile sono particolarmente diffuse entro la fascia del territorio comunale a nord dell'abitato, racchiusa tra i corsi d'acqua Pesio e Branzola, nella stretta fascia di territorio in area Rocca de Baldi e nella porzione di territorio a sud di Mazzucco e racchiusa tra il torrente Ellero e Branzola. Mentre si segnalano processi di abbandono nell'ampia fascia collinare a est del Torrente Ellero e localmente lungo l'asta del Torrente Branzola. Il valore agronomico dei prati stabili legato alla coltivazione a foraggiere per l'alimentazione della razza piemontese si associa sotto il profilo ambientale, alla presenza di diversità di specie e di habitat, per cui il territorio agricolo ha una discreta permeabilità e biodiversità, la cui conservazione è legata al mantenimento dell'allevamento,
- il *reticolo idrografico minore*, che presenta una rilevante densità, non sempre è associato ad un'adeguata dotazione vegetazionale volta a supportarne la funzione connettiva e di struttura ecologica, nonché a consolidarne il ruolo di componente del paesaggio rurale: si dovrà prevederne un potenziamento incoraggiando la messa a dimora di siepi e filari.
- le *aree di pertinenza delle infrastrutture (a)* e *degli insediamenti produttivi (a)* rappresentano un tema che merita approfondimenti, trattandosi di aree che potrebbero connotarsi in modo differente, in relazione al contesto, passando da aree residuali prive di specifica connotazione e scarsamente integrate nei contesti paesistici, a zone in cui favorire interventi di rigenerazione ecologica, con la realizzazione di fasce tampone, la messa dimora di specie arboree e arbustive, con funzione depurative, di filtro ambientale per le acque (in particolar modo i nitrati) e anche come barriere antirumore. Le colture agricole energetiche come le piantagioni da legno di tipo naturalistico (ad esempio legnose perenni anche nella tipologia di "aree forestali di infiltrazione" – che massimizzano le funzioni ambientali ed economico-produttive di questi impianti - o short rotation) o persino i nocciuoli possono assolvere a una doppia funzione: di mitigazione paesaggistica dell'infrastruttura e di mitigazione ambientale rispetto alle produzioni agricole più interne.
- presenza di una *rete infrastrutturale lineare (b)* di scarsa/nulla permeabilità che pone dei problemi per il passaggio della fauna.

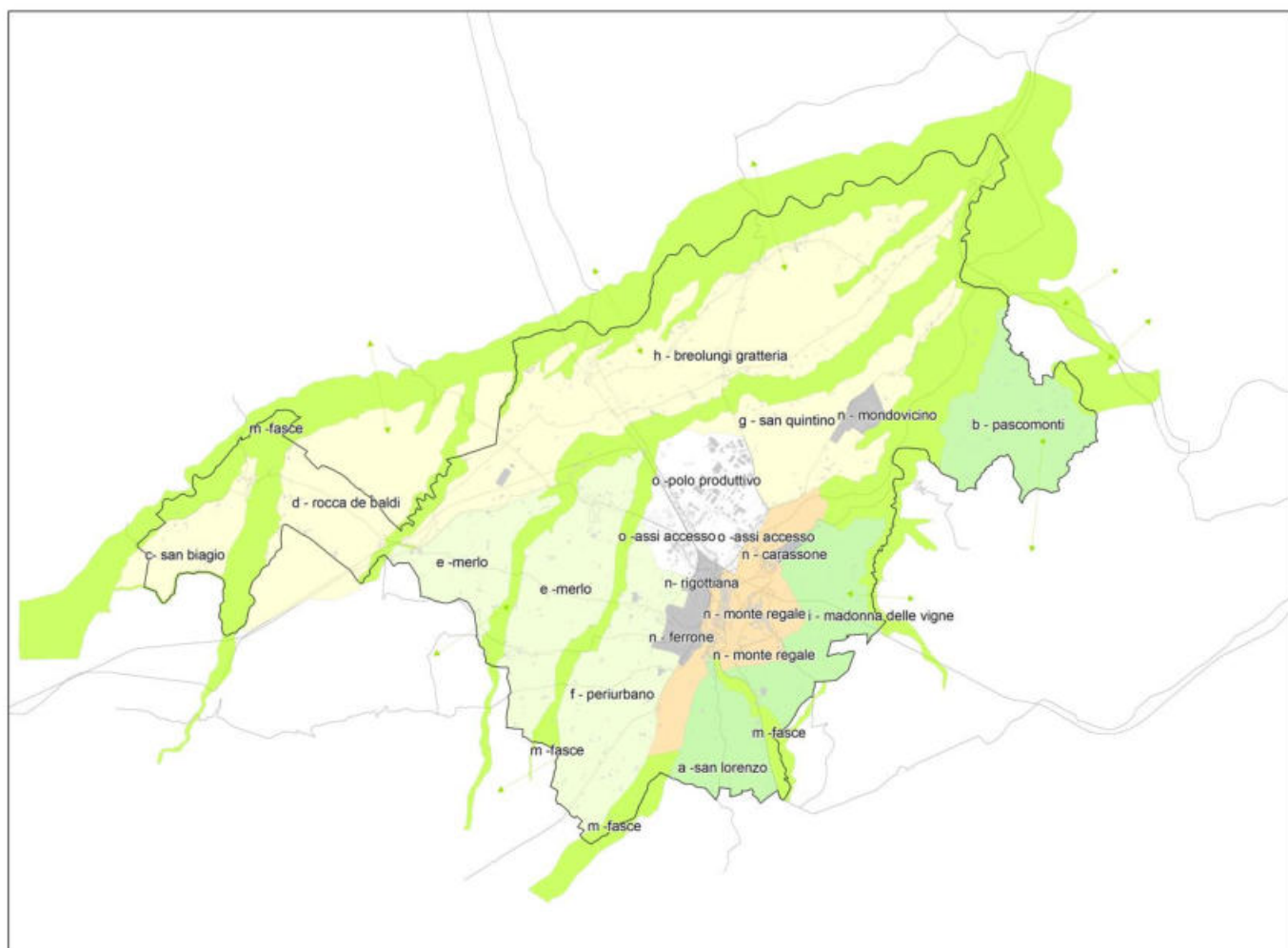


4.3 Ambiti paesistici locali

Il percorso interpretativo, prima sinteticamente delineato, ha permesso di riconoscere quei fattori che per "stabilità, durata e riconoscibilità" connotano il carattere identitario e patrimoniale dei luoghi e del paesaggio condizionandone la trasformabilità, il quadro fa gli oggetti, gli elementi e le relazioni che concorrono a caratterizzare le diverse aree territoriali e a condizionarne i processi evolutivi, contribuendo anche a rispecchiarne la permanenza o la lunga durata nel tempo. Esso permette di motivare la tutela dei beni comuni e della loro fruibilità da parte di tutta la collettività, con particolare ma non esclusiva attenzione per i "beni paesaggistici" protetti ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e per le risorse primarie; ed individuare e riconoscere quelle situazioni di marginalità, periferiche, destrutturate e/o prive di senso identitario e su cui è necessario investire per migliorare la qualità del contesto.

In termini operativi la lettura delle diverse componenti identificate e le loro relazioni hanno permesso di identificare quei paesaggi che, a livello locale, tratteggiano il 'volto' del territorio monregalese, e rispetto al quale si debbono identificare dei condizionamenti e delle pratiche gestionali tali da non alterarne la funzionalità e la struttura. I paesaggi riconosciuti sono elencati nella tabella che segue e rappresentati nella tavola allegata, in formato ridotto.

Il confronto con le Unità di paesaggio del PPR (riportato a seguire), mette in evidenza la coerenza con il piano regionale, anche se ovviamente, le declinazioni differiscono in parte, sia per la scala di individuazione sia per il ruolo che queste assumono nell'ambito del Piano. La tabella della pagina seguente evidenzia tipologie, individuazioni geografiche e componenti dei singoli paesaggi.



Tipi di paesaggi, componenti e località

Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura" paesaggio agrario caratterizzato da ecomosaico a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari), organizzato sulla rete idrografica minuta, spesso associata a siepi e filari, con ampie zone storicamente prive di edificazione sparsa	reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari ad esso associate continuità aree agricole prive edificazione orli di terrazzo, con punti panoramici e beni di interesse storico-culturale (sistema difensivo del Pesio) contesti di interesse paesistico beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville) tratti panoramici e varchi liberi con visuali verso il Monte Regale luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali cascine storiche e rete viabilistica storica	d-rocca de baldi, c-san Biagio, h- breolungi/gratteria, g- san quintino
Paesaggi pedecollinari paesaggio agrario pedecollinare caratterizzato da ecomosaico a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari), con modellazione morfologica poco marcata, segnata dalla rete delle acque minori, delimitato ad est dalla fascia fluviale dell'Ellero	fitto reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari associate sistema arborato delle fasce fluviali minori fascia di connessione tra pianura e collina beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville) cascine storiche e assi storici di accesso alla città luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali con visuali verso il Monte Regale	e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle forche
Paesaggi collinari paesaggio agrario a modellazione collinare limitato a nord dalla fascia fluviale dell'Ellero con ecomosaico misto (prati, seminativi vigne, frutteti e bosco) a discreta frammentazione, ampie fasce boscate in parte segnate dal sistema idrografico	sistema idrografico versanti e ripe boscate fascia di connessione tra collina e Ellero beni storici di valore identitario crinali di valore paesaggistico cascine storiche e rete viabilistica storica paesaggi collinari sensibili e di valore panoramico strade panoramiche e con visivi verso il Monte Regale	a-san lorenzo, b-pascomonti i-madonna delle vigne
Paesaggi delle fasce fluviali Paesaggio agro-forestale delle principali fasce fluviali incise caratterizzate da habitat fluviali e da ecomosaico con alternanza di prati e macchie boscate, quasi privo di insediamenti, segnato da orli di terrazzo con punti panoramici sulla piana, rete dei siti difensivi e beni dell'archeologia industriale	habitat fluviale e vegetazione ripariale prati-pascoli chiusi da ampie macchie vegetate nodo ecologico (Oasi di Crava di Morozzo) orli di terrazzo, punti panoramici e nodi di interesse storico-culturale beni di interesse storico-culturale	m-pesio/ellero
Paesaggio della città storica città policentrica, nodo pedemontano caratterizzato dal Monte Regale, in forte emergenza, e dalla relazione con l'Ellero, centri storici di particolare valore culturale, fortemente caratterizzati dalla giacitura, fulcro visivo per la pianura terrazzata cuneese	centri storici e contesti naturali e morfologici ad essi legati sistema fluviale nel suo rapporto con l'insediamento e con i beni dell'archeologia industriale Monte Regale e boschi di valore (bosco della Nova) relazioni visive e funzionali tra i centri storici percorsi storici e porte di accesso grandi contenitori di valore storico e identitario (Cittadella Tribunale, Università, ospedale) beni di particolare valore storico e documentario punti panoramici, crinale in emergenza visiva e skyline edificato	n- centri storici di Piazza, Breo, Carassone. Ripa, Rinchiuso- Borgato
Paesaggio della città moderna strutturata caratterizzato da espansioni poste sui terrazzi e diversamente strutturate e dal polo specialistico commerciale	assi ortogonali e isolati con aree interne libere dell'espansione rigottiana assi direttori del Ferrone sistema dei viali di accesso e piazze assi viari e organizzazione degli spazi liberi di Carassone interrelazioni visive e funzionali con la città storica	n- espansioni dell'altopiano (quartiere rigottiano, Ferrone), espansioni di Carassone, Mondovicino
Paesaggio moderno destrutturato articolato in paesaggio della produzione organizzato da un sistema infrastrutturale su maglia ortogonale e paesaggio eterogeneo degli assi di accesso alla città, di scarso valore paesistico, multifunzione ma privo di coerenza interna e di segni distintivi	assi e maglia di organizzazione viaria sistema degli accessi esterni viali storici di accesso alla città ferrovia e tangenziale margine agricolo	o-polo produttivo, assi di accesso alla città

5. COMPONENTE STRUTTURALE

5.1 I presupposti

5.1.1 Il contesto di riferimento

Le strutture del contesto paesistico e territoriale in cui si colloca Mondovì hanno messo in evidenza una peculiarità che assume un doppio significato:

- da una parte, il delicato rapporto, insito nelle relazioni locali, che legano le componenti di interesse, siano esse paesistiche, naturali, storico-culturali o funzionali, con il contesto cui appartengono;
- dall'altra, il ruolo della città come un 'nodo' di sistemi territoriali, ambientali e paesistici che travalicano inevitabilmente i confini comunali e che possono costituire la matrice di una rete di valorizzazione di scala assai più ampia, regionale e anche sovra-regionale.

Tale circostanza porta a considerare la città come capace di creare occasioni in grado di attrarre investimenti e flussi per un riposizionamento del proprio ruolo di 'nodo' nei confronti di territori più vasti e delle reti che li legano, e al contempo pensare alla città come un' 'armatura' urbana in grado di strutturare il territorio dal punto di vista funzionale, ambientale e fruitivo, creando nuove condizioni di qualità per l'abitare e il lavoro. La città ed il suo territorio sono pensate come un sistema di reti i cui poli variamente caratterizzati e 'pesati' trovano nelle relazioni e nei collegamenti gli elementi di forza che ne permettono sviluppo e/o un consolidamento, che debbono garantire una funzionalità interna, sufficientemente pervasiva, ma da legare necessariamente ad un contesto territoriale più ampio.

In ragione degli obiettivi posti con il DUP, del ruolo che è stato assegnato dalla programmazione regionale a Mondovì, e dei temi di fondo che sono emersi, si può quindi ritenere che debba essere assunta un'attenzione particolare per i cambiamenti in corso nella governance territoriale, nei modelli di gestione e, anche e soprattutto, nei processi di pianificazione. Si impone anzitutto anche a livello locale, il richiamo al concetto di sviluppo sostenibile ormai condiviso a livello internazionale, che nonostante la sua ambiguità, è fondamentale per tentare di orientare l'uso delle risorse verso esiti meno distruttivi, rischiosi e socialmente inaccettabili di quelli finora invalsi. Nelle elaborazioni e nei dibattiti che hanno caratterizzato gli ultimi decenni, si è trattato non solo di riconoscere i "limiti dello sviluppo" (Mit, 1972), compatibili con le istanze di conservazione delle risorse, ma anche di promuovere forme più socialmente desiderabili di evoluzione degli ecosistemi umani e di arricchire l'eredità naturale e culturale che le attuali generazioni dovrebbero trasmettere alle future generazioni. Temi che acquistano, con i nuovi programmi europei post-pandemici, un impulso ancora più incisivo verso una 'transizione verde', su cui il piano fonda parte delle sue linee strategiche, verso una 'transizione digitale' che può ampliare gli orizzonti dei poli sovra-comunali, e verso un contesto abitativo che può offrire molto alle nuove esigenze di sicurezza, distanziamento e prossimità.

In questa direzione si sono mosse e si muovono le iniziative di "regolazione" dei processi a vario titolo incidenti sul territorio e sui sistemi ambientali, con misure normative atte a scongiurare dinamiche rischiose o dequalificanti e volte ad affermare i nuovi diritti 'dell'ambiente' e 'per l'ambiente' (inclusi quelli per la qualità e la bellezza dei contesti di vita delle popolazioni), con investimenti di risorse economiche e finanziarie. E' opportuno infatti sottolineare la rilevanza dei fondi attribuiti all'agricoltura e all'impiego delle fonti energetiche rinnovabili, perché essi possono incidere significativamente sulle politiche urbanistiche, incidendo sulle regole, sui controlli, ma anche sui meccanismi di valutazione e scelta degli interventi. A livello internazionale, si sta delineando una tendenza a concepire le misure di controllo non solo o soprattutto come misure di verifica ex-post dei piani, dei programmi o delle realizzazioni, ma piuttosto come attività integrate nei processi di progetto e pianificazione, atte quindi non solo a segnalarne le incompatibilità e le incoerenze, ma anche a guidarne tempestivamente le scelte. E' doveroso richiamare anche i cambiamenti istituzionali (province e unioni dei comuni) e gestionali in corso, che presumibilmente comporteranno cambiamenti a livello locale, imponendo sempre più "accordi istituzionali" tra più Comuni, non solo nella gestione dei servizi, ma anche in tema di *pianificazione concertata* (piano strutturale a livello di Unione di Comuni).

Si tratta quindi già oggi di legare il piano locale ad una *visione territoriale integrata e da condividere*, in grado di avviare delle politiche territoriali e paesaggistiche di livello sovracomunale, di definire dei modelli di governance alle diverse scale territoriali, riconoscendo cioè il "ruolo" che Mondovì può *giocare* in un territorio necessariamente più vasto. Ciò vale ancor di più se dovessero maturare le esperienze auspiccate di pianificazione da parte delle "unioni di comuni".

L'intera proposta si pone in un traguardo di medio-lungo periodo, che va oltre la validità temporale affidata di legge al piano urbanistico, cercando di prospettare una visione futura della città, del suo rapporto con il

territorio agricolo e del ruolo nei confronti di un territorio di area più vasta, ma anche di aprire a tutte le opportunità possibili, cercando di individuare dei modelli gestionali del Piano che possano efficacemente far fronte al mutare delle condizioni ed ai tempi dei processi, sempre diversi.

La proposta ovviamente è influenzata dall'insieme delle politiche "ambientali", che agiscono su un ampio spettro di problemi, a vario titolo, determinanti per la sicurezza, l'accessibilità, la fruibilità e la qualità del territorio, con riferimento ad accordi e determinazioni internazionali, ed ai provvedimenti amministrativi e legislativi nazionali e regionali che costituiscono comunque un quadro di riferimento istituzionale. Si tratta di provvedimenti che riguardano i temi della tutela del suolo, delle risorse primarie e dei beni comuni, della salvaguardia del patrimonio culturale e del paesaggio, l'accesso degli operatori privati ai programmi d'intervento (anche con il ricorso a forme di perequazione), il ruolo e la responsabilità dei soggetti e delle comunità locali nelle valutazioni e nelle scelte riguardanti il loro territorio: per tali temi, l'elaborazione del PRG non può disporre di riferimenti univoci e sarà quindi costretto a prevedere adeguati margini di scelta anche prefigurando proposte alternative o programmate nel tempo.

La Proposta di Piano assume pienamente i principali indirizzi del PTR e del PPR, che in estrema sintesi possiamo ricondurre:

- al riconoscimento del ruolo di Mondovì, quale centro di riferimento rispetto ai sistemi vallivi del Monregalese e dell'alto Tanaro, e snodo di raccordo tra il sistema delle Langhe, del cuneese e del ponente ligure (sede ospedaliera, polo universitario e della ricerca, polo dei servizi sportivi);
- il riconoscimento delle reti che strutturano il territorio dal punto di vista ecologico-ambientale, storico-culturale e turistico, in una *visione integrata ed intercomunale*, capace di mettere in rete le risorse, mantenere in funzione un paesaggio che presenta delle peculiarità uniche, e di valorizzarle anche in vista di un potenziale turistico.

5.1.2 Le opzioni di fondo

I presupposti della variante si fondono su pochi e chiari obiettivi da affrontare, muovendosi all'interno del contesto di riferimento definito dagli obiettivi posti dall'Amministrazione.

1, Contenimento del consumo di suolo

Uno dei problemi più evidenti riguarda il *sovradimensionamento delle previsioni* insediative del PRG in vigore¹, che, oltre a incentivare il consumo di suolo agricolo e di risorse primarie, ed a favorire una progressiva riduzione della qualità paesistica ed ambientale e la frammentazione eco-sistemica, rendono progressivamente più difficile assicurare la necessaria dotazione ed accessibilità dei servizi, infrastrutture e trasporti pubblici, in risposta alle domande della popolazione.

L'obiettivo è il significativo contenimento del consumo di suolo e una riduzione consistente delle previsioni insediative del Piano vigente, che la proposta di piano affronta in modo determinato, anche se deve misurarsi con i problemi connessi alle attese immobiliari e ai diritti nel tempo consolidati dei proprietari, non solo derivati dalle previsioni di piano, ma anche da accordi già stipulati che costituiscono fattori di possibile contenzioso. Si tratta di un obiettivo che in parte è stato anticipato con la recente Variante Parziale 26, che ha accolto le richieste dei cittadini di eliminare numerose aree edificabili.

La PTPP, nella sua Componente Strutturale, aveva individuato la *soglia di separazione* tra la "città" e il "territorio rurale", il margine, la fascia ecotonale, che dovrà essere gestita come "filtro" per i fattori inquinanti, e che ha presupposto un trattamento attento in sede di Componente Operativa rispetto al *perimetro delle aree urbane*. Tale margine ha prefigurato, al netto della Variante Parziale 26 anticipatoria:

- una limitazione delle previsioni insediative al **1,3% di nuovo suolo consumato ai sensi dell'art 31 del PTR** e una **riduzione del suolo pianificato confermato entro il 5,0% (che non costituisce di legge consumo)** con un'ipotesi complessiva **5,4%** ($1,3+3,7-0,9=5,4$) ancora inferiore a quella massima ammessa dal PTR (art.31) che è del 6%, e che riduce del 66% il consumo di suolo rispetto a quello previsto residuo dal Piano vigente (vedi capitolo 3.2.3 precedente). Nel 5,4% ($1,3+5-0,9$) rientrano quindi anche le aree già previste dal piano vigente che sono oggetto di investimenti o di programmi già avviati, difficilmente revocabili.

¹ vedi cap. 3: previsione di crescita PRGC vigente (oltre 8.000 abitanti), a fronte di un andamento demografico del 2% nei 10 anni, e una quota di non attuato del PRGC intorno al 72% della SUL per le destinazioni residenziali, che scende intorno alla metà per il produttivo.

Nelle aree già compromesse, in un arco temporale di lungo periodo, la proposta di Piano prevede inoltre di poter dedurre dall'attuale consumo di suolo circa 7 ettari (-0,9 % circa di suolo consumato), che riducono ulteriormente la quota del nuovo consumo, e che sono reperiti nell'ambito di progetti di riqualificazione urbana, ovvero nel recupero di aree a verde in situazioni oggi interessate da preesistenze edilizie e/o da superfici impermeabilizzate.

- un incremento di circa 3860 abitanti (3856 ovvero un aumento di popolazione circa pari al **+17,2%**) in un orizzonte di Piano di 10 anni di vigenza della Variante, ma che come sempre accade tende a svilupparsi su un periodo più lungo. Di questa Capacità insediativa futura, una quota pari a circa il **30%** (1152 ab) risulta insediabile nelle aree di nuova edificazione, in larga misura confermate dal PRGC vigente, e la quota restante pari a circa il **70%** (2703 ab) è invece assorbita da interventi che a vario titolo interessano processi di recupero e riqualificazione dell'esistente, su cui non pesa il consumo di ulteriore suolo (vedi capitolo 6.5.2).

I traguardi prefigurati sono stati definiti in modo pragmatico, analizzando le diverse situazioni in modo da evitare di sollevare contenziosi con i privati e nel rispetto di un compattamento delle aree urbane, come richiesto dal PPR. Vi sono indubbiamente molte previsioni in fase attuativa, già oggetto di progettazione e/o di parziali realizzazioni, con convenzionamenti assai datati, prossimi o in quota parte scaduti. Per tali previsioni la variante propone di trovare dei meccanismi gestionali volti a contenere i tempi attuativi delle previsioni, che oggi, in un quadro strategico diverso, appaiono onerose dal punto di vista territoriale ed urbanistico, ed impattanti dal punto di vista ambientale e economico (operando con meccanismi che propongono tempi entro cui le previsioni si debbano realizzare).

Occorre evidenziare che:

-le strategie di contenimento dell'uso del suolo devono necessariamente raccordarsi con politiche di riqualificazione dell'insediamento, politiche che hanno sempre difficoltà ad attivarsi, in particolare in un periodo di crisi. E' quindi importante ridurre le previsioni urbanizzative su suoli ad oggi agricoli, ma è altrettanto importante recuperare aree impermeabilizzate a vantaggio di aree "verdi e/o permeabili" nelle aree oggi compromesse.

-oggi è più importante definire i limiti del consumo di suolo, che non la capacità insediativa, che ha mostrato in questi anni tutte le proprie debolezze, facendo perdere senso alle stime delle modifiche puntuali e minute che possono avvenire nella città ormai consolidata. Si vuole accogliere in questo senso la norma del PRGC vigente che definisce il tessuto consolidato come "zona a capacità insediativa esaurita", ancorché vi possano essere previsioni che completano i volumi esistenti e ne consentono una ridefinizione o sostituzione, ma che vanno in una direzione di maggiore densificazione, un miglioramento della qualità e fruibilità dello spazio sia pubblico e privato, un contenimento dei costi di manutenzione dello spazio urbano.

2, Adeguare il Piano agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del PPR

Come si evince dalle sintesi interpretative, il paesaggio è elemento fondante dell'identità del comune, in cui i suoi abitanti si riconoscono, come si riconoscono nel ruolo di cerniera e di polarità che esso rappresenta per un territorio più vasto.

La piena riconoscibilità dei suoi elementi fondanti fa assumere alla variante, in coerenza con il PPR e con la Convenzione Europea del Paesaggio due prospettive centrali e tra loro complementari:

- definire politiche di *conservazione, mantenimento, consolidamento e recupero* dei beni che strutturano il paesaggio, salvaguardandone i caratteri e i valori intrinseci, atte ad evitare fratture e alterazioni dei contesti a cui sono legati, agevolando la lettura visiva ed interpretativa, migliorandone la fruibilità e l'accessibilità, per consolidare la rappresentazione di un contesto a forte valenza "identitaria";
- assumere politiche di *cambiamento e di rigenerazione*, ancorché compatibili e sostenibili, per accogliere i temi dell'innovazione che possono traghettare la crisi verso un rinnovato processo di sviluppo, per ridare senso a spazi abbandonati, con la costruzione di "nuovi paesaggi", laddove si sono persi o si stanno perdendo, sapendo consapevolmente che spesso tali azioni possono sfuggire alle politiche urbanistiche, e che hanno bisogno di una convergenza di azioni programmatiche, che il Piano può incoraggiare e sostenere a livello "strategico", creando i presupposti e le condizioni per attrarre nuovi investimenti.

In questo senso la Variante amplia i "condizionamenti" del Piano vigente (anche in attuazione alle direttive del PPR) a nuove categorie, e propone alcuni *interventi trasformativi nella città consolidata* che riguardano la qualificazione delle situazioni critiche.

3, L'adozione di una prospettiva strategica e strutturale

Come già prefigurato nel cap.1 la proposta di piano intende dare *importanza al ruolo strategico che il Piano può avere*, cercando di farlo dialogare anche con le politiche programmatiche, assumendone quindi i gradi di incertezza e di variabilità ad esse legati. Prospettiva che porta a rivedere anche il *ruolo normativo*, introducendo una distinzione concettuale delle norme tra:

- a, quelle che attengono alle politiche di "regolazione" dei cambiamenti che cumulativamente investono l'intero territorio comunale, comprese le aree della gestione ordinaria e della quotidianità, che afferiscono ad aree ormai consolidate e legate a spazi diversamente definiti;
- b, quelle che attengono alla visione strategica che investono i nodi urbani-territoriali di maggior potenzialità trasformativa, o di interesse prioritario ai fini dello sviluppo economico, sociale, culturale e legato alla riqualificazione paesistica ed ambientale del territorio, e nel caso di Mondovì, al ruolo che può assumere nel suo contesto territoriale più ampio.

Le prime assumono efficacia, in particolare nella Componente Operativa, in una realtà che si ritiene consolidata e che non necessita di scelte che modifichino il carattere dei luoghi, ma piuttosto che siano orientate al rinnovamento del tessuto edilizio e al miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici, senza intervenire e/o modificare le strutture che ne hanno permesso l'evoluzione.

Queste regole, tutto ove possibile, sono le regole del Piano vigente che vengono confermate, procedendo ad una loro semplificazione, eliminando condizionamenti che non hanno rilevanza nella gestione della città ormai realizzata, aggiungendo regole di tipo "prestazionale" e tipologico che possano indurre a migliorare la qualità della città edificata.

Le seconde, trattano più specificatamente le aree in cui si intende prevedere dei processi anche di radicale trasformazione, con tempi in certi casi più lunghi dei 10 anni di vita istituzionale del Piano, per le quali le regole possono uscire da una concezione strettamente tipologica e declinare specificatamente per ogni area le singole disposizioni, rapportandosi al contesto ed al ruolo nell'ambito della struttura cittadina.

5.1.3 Il Quadro Strutturale (QS) e il Quadro Progettuale (QP)

La *Componente Strutturale* secondo quanto definito dall'art. 14 bis si compone di ;

a, *Quadro Strutturale* (QS di cui al capitolo 5.2 successivo) rappresentato alla scala 1:10.000 che definisce i fattori "condizionanti" per le trasformazioni e identifica le strutture che definiscono lo statuto dei luoghi e che ne regolano i processi. Esso nello specifico individua:

- a1, *gli ambiti paesaggistici locali* (Tav. P2a), declinando sul territorio quelli del PPR, e per ognuno definisce una scheda che descrive le specificità (cap. 5.2), e gli obiettivi di qualità paesaggistica che dovranno essere raggiunti. Tali obiettivi che dovranno essere posti alla base dei progetti di trasformazione ammessi dalla Componente Operativa e nei Progetti Strategici definiti dal Quadro Progettuale.
- a2, *i beni e le componenti* (Tav. P2a) che necessitano di specifiche determinazioni, e con le quali gli interventi di trasformazione dovranno rapportarsi. I beni complessivamente rappresentano gli elementi di "struttura" *ritenuti essenziali* e che devono essere conservati, mantenuti e valorizzati, evitando qualsiasi intervento che possa distruggerli, alterarli, destrutturarli, o modificarne la funzionalità.
- a3, *la disciplina* (titolo II delle NTA) che definisce i criteri che la Componente Operativa applica per ognuno di essi, oltre che le regole per la loro modificabilità da parte di successive varianti.

b. *Quadro Progettuale* (QP di cui al capitolo 5.3 successivo) che definisce le scelte "strategico-progettuali" di breve, medio e lungo periodo, vale a dire le strategie e le azioni per perseguirle: Esso definisce gli *elementi essenziali* che i progetti di trasformazione dovranno attuare ovvero:

- b1. *Quadro strategico*, composto da sei linee strategiche corredate da appositi schemi "funzionali" riportati in tav. P2b, che ne definiscono il sistema di funzionamento collocandole sul territorio. Il quadro strategico, così definito, orienta la formazione della Componente Operativa, e costituisce elemento vincolante da perseguire per i progetti di trasformazione. Esso è di riferimento per le valutazioni sulla coerenza delle proposte progettuali rispetto agli obiettivi posti dal Piano.
- b2 *Progetti strategici*, che costituiscono le priorità di intervento da perseguire, fanno riferimento ad una pluralità di soggetti, costituiscono riferimento per gli investimenti pubblici, per gli accordi "inter-istituzionali", e solo in parte possono essere recepiti dalla Componente Operativa, ma qualsiasi progetto di trasformazione o variante successiva non potrà invalidarne la fattibilità, ma dovrà favorirne l'attuazione.

- b3 *Organizzazione del territorio e nodi strategici*, riportata nella tav.P2b, costituisce la rappresentazione sul territorio delle proposte progettuali che dovranno complessivamente essere attuate. Essa è di riferimento per la Componente Operativa che dovrà articolarne le singole discipline.
- b4, *Disciplina* (titolo II delle NTA) con particolare riferimento alle prestazioni che riguardano l'attuazione dei progetti strategici ed i criteri che dovranno essere posti alla base delle successive varianti.

I due quadri della Componente Strutturale mantengono una loro individualità, anche se alcuni "elementi" e/o "componenti" si trovano in entrambi, poiché spesso dei fattori "condizionanti" rappresentano anche "risorse" coinvolte da specifici progetti strategici e/o caratterizzanti al punto di costituire parte della struttura organizzativa. Ciò vale per esempio per il sistema rurale che acquista valenze funzionali diverse in rapporto al ruolo ecosistemico che può svolgere.

5.2 Quadro Strutturale (QS): piano delle condizioni

Nel Quadro strutturale, con le funzioni attribuitegli al cap.1, confluiscono tutte determinazioni che dettano le condizioni entro cui si possono compiere le scelte e le previsioni organizzative del territorio, anche in attuazione delle determinazioni del PPR. Esso identifica *ambiti paesaggistici, componenti, relazioni e contesti* che strutturano il territorio e concorrono alla sua riconoscibilità ed identità, e come tali condizionano la trasformabilità e devono orientare le opportunità in termini di valorizzazione e gestione delle risorse.

5.2.1 Ambiti paesaggistici locali

A partire dai riconoscimenti definiti dal PPR in relazione all'interpretazione strutturale di cui al (vedi cap 4.3), sono stati riconosciuti 7 ambiti paesaggistici locali, che tengono conto delle relazioni storiche, ecologiche e funzionali che permettono di distinguerne le singole parti, e precisamente:

- 1) Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura", su cui gravitano le aree agricole di maggior pregio agronomico e il sistema delle frazioni, che coinvolgono in particolare le località di: *d-Pogliola-Rocca de Baldi* (in carta Rocca de Baldi), *c-San Biagio*, *h- Breolungi Gratteria*, *g- San Quintino*
- 2) Paesaggi pedecollinari, caratterizzati da un mosaico agrario misto di rilievo paesaggistico, che coinvolgono in particolare le località di: *e- Merlo/Sant'Anna*, *f-San Bernardo delle Forche*
- 3) Paesaggi collinari, caratterizzati da un mosaico agrario misto, fortemente segnato dalla presenza dell'alternanza coltivo (frutteti, vigneti, prati) e bosco che coinvolgono in particolare le località di: *a-San Lorenzo*, *b-Pascomonti* *i-Gorzegna-Madonna delle Vigne* (in carta Madonna delle vigne)
- 4) Paesaggi delle fasce fluviali, racchiuse dai bordi di terrazzo, la cui struttura alternata di boschi e prati, ha una forte valenza ecologica, coinvolgono in particolare il fiume *m-Pesio e Ellero*
- 5) Paesaggio della città storica, strutturato sul sistema policentrico di : Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso-Borgato
- 6) Paesaggio della città moderna strutturata, che raccoglie in particolare le espansioni dell'altopiano (quartiere rigottiano, Ferrone) e quelle espansioni di Carassone, pianificate dopo gli anni '50, e le aree specialistiche organizzate su una trama riconoscibile
- 7) Paesaggio moderno destrutturato, che coinvolge: in parte il *polo produttivo*, di cui sono leggibili come struttura sostanzialmente gli assi di distribuzione e il sistema degli accessi; gli *assi di accesso* alla città.

Per ogni *ambito paesistico locale individuato*, è stata predisposta una scheda, la quale:

- descrive le *peculiarità* del paesaggio, riconoscendo le principali interazioni tra le diverse componenti, che ne motivano il riconoscimento;
- definisce *le componenti e le relazioni strutturali*, che lo connotano e che ne definiscono inequivocabilmente la struttura; esse costituiscono quelle 'invarianti', che dovranno essere conservate, recuperate e valorizzate;
- definisce *i condizionamenti e le opportunità*, ovvero le indicazioni necessarie per conservare le componenti, la funzionalità delle reti di appartenenza, evitando ulteriori perdite o compromissioni, per recuperare le situazioni di criticità o alterazione, per valorizzare e potenziare le situazioni di maggior valore o significato ambientale, storico-culturale, paesistico-percettivo e identitario.

Nell'articolazione delle funzioni la Componente Operativa tiene conto di tali specificità, ed include nell'articolazione delle zone di piano i condizionamenti posti; nella stessa misura le proposte relative ai progetti di trasformazione dovranno confrontarsi con tali peculiarità ed indicazioni di carattere prestazionale.

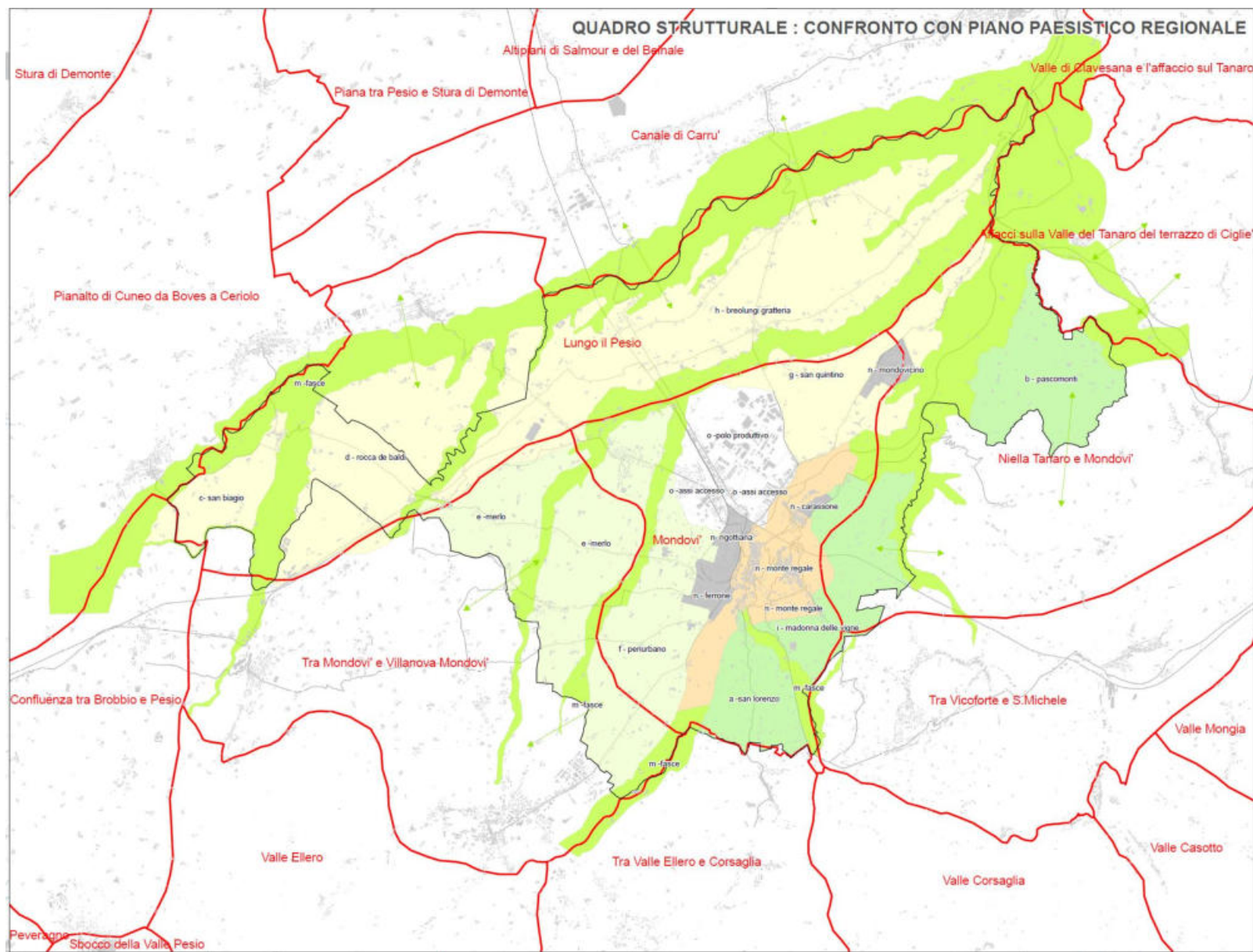
A seguire la tavola e le schede per ogni paesaggio.

AMBITI PAESAGGISTICI LOCALI - art.11

COMPONENTI E RELAZIONI

LUOGHI

TERRAZZI DELL'ALTA PIANURA paesaggio agrario caratterizzato da ecosistema a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari), organizzato sulla rete idrografica minuta, spesso associata a siepi e filari, con ampie zone prive di edificazione sparsa	reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari associate continuità delle aree a coltivazione e a prati prive edificazione orli di terrazzo, con punti panoramici beni di interesse storico-culturale (sistema difensivo del Pesio) contesti di interesse paesistico beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville) tratti panoramici e varchi liberi con visuali verso il Monte Regale luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali cascine storiche e rete viabilistica storica	d - rocca de baldi c - san biagio h - breolungi -gratteria g -san quintino
PEDECOLLINA paesaggio agrario pedecollinare caratterizzato da ecosistema a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari), con modellazione morfologica poco marcata, segnata dalla rete delle acque minori, delimitato ad est dalla fascia fluviale dell'Elero e presenza di un reticolo idrografico fitto e associato a siepi filari e fasce di vegetazione spondale	reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari associate sistema arborato delle fasce fluviali minori fascia di connessione tra pianura e collina beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville) cascine storiche e assi storici di accesso alla città luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali con visuali verso il Monte Regale	e - merlo-sant'anna f - san bernardo delle forche
COLLINA paesaggio agrario a modellazione collinare limitato a nord dalla fascia fluviale dell'Elero con ecosistema misto (prati, colture arboree bosco) a discreta frammentazione, ampie fasce boscate in parte segnate dal sistema idrografico	sistema idrografico, versanti e ripe boscate fascia di connessione tra collina e Elero beni storici di valore identitario orinali di valore paesaggistico cascine storiche e rete viabilistica storica paesaggi collinari sensibili e di valore panoramico (pascomonti) strade panoramiche e con visuali verso il Monte Regale	a - collina di san lorenzo b - pascomonti i - madonna delle vigne
FASCE FLUVIALI Paesaggio agro-forestale delle principali fasce fluviali incise caratterizzate da habitat fluviali e da ecosistema con alternanza di prati e macchie boscate, quasi privo di insediamenti, segnato da orli di terrazzo con punti panoramici sulla piana, rete dei siti difensivi e beni dell'archeologia industriale	habitat fluviale e vegetazione ripariale prati-pascoli chiusi da ampie macchie vegetate nodo ecologico (Oasi di Crava di Morozzo) orli di terrazzo, punti panoramici e nodi di interesse storico-culturale beni di interesse storico-culturale	m - fasce
CITTA' STORICA Paesaggio storico strutturato sulla città policentrica, nodo pedemontano caratterizzato dal Monte Regale, in forte emergenza, e dalla relazione con l'Elero e dal sistema di centri storici di particolare valore culturale, fortemente caratterizzati dalla giacitura e polarizzazione visiva in relazione alla pianura terrazzata cuneese	sistema fluviale nel suo rapporto con l'insediamento e con i beni dell'archeologia industriale Monte Regale con ampie fasce boscate (bosco della Nova) centri storici e contesti naturali e morfologici ad essi legati relazioni visive e funzionali tra i centri storici (percorsi storici e porte di accesso) grandi contenitori di valore storico e identitario (Cittadella Tribunale, Università, ospedale) beni di particolare valore storico e documentario beni dell'archeologia industriale punti panoramici, orinale in emergenza visiva e skyline edificato	l - monte regale
CITTA' MODERNA STRUTTURATA Paesaggio strutturato della città moderna, caratterizzato da espansioni poste sui terrazzi e diversamente strutturate	assi ortogonali e isolati con aree interne libere dell'espansione rigottiana assi direttori del Ferrone sistema dei viali di accesso e piazze assi viari e organizzazione degli spazi liberi di Carassone fascia definita dal terrazzo tra l'altopiano e la linea ferroviaria interrelazioni visive e funzionali con la città storica	n-quartiere rigottiano n - ferrone n-espansioni di carassone n- mondovicino
CITTA' MODERNA DESTRUZZURATA Paesaggio moderno destrutturato articolato in paesaggio della produzione organizzato da un sistema infrastrutturale su maglia ortogonale e paesaggio eterogeneo degli assi di accesso alla città, di scarso valore paesistico, multifunzione ma privo di coerenza interna e di segni distintivi	assi e maglia di organizzazione viaria sistema degli accessi esterni viali storici di accesso alla città ferrovia e tangenziale margine agricolo	o- assi di accesso o- polo produttivo



Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura"

aree interessate: *d-pogliola/rocca de baldi, c-san Biagio, h- breolungi/gratteria, g- san quintino*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
- paesaggio agrario caratterizzato da prati e seminativi con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, filari, fasce ripariali), organizzato sulla rete idrografica minuta, spesso associata ad elementi vegetazionali, con ampie zone prive di edificazione sparsa	- reticolo idrografico minore e sistema vegetazionale lineare associato - settori con ampie aree a coltivo e a prato libere edificazione	- consolidamento della funzione ecologica, con conservazione delle aree a prato permanente /seminativo, con potenziamento della vegetazione lineare lungo la rete idrografica e lungo la divisione dei lotti agricoli, e con miglioramento della funzionalità idraulica della rete - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione delle trame particellari, dei reticoli idrografici e viari storici, dei modelli localizzativi dell'insediamento storico. Le esigenze produttive e residenziali dovranno essere orientate prioritariamente nel riuso del patrimonio insediativo storico (cascine). - esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano - riconversione di siti degradati e/o a forte impatto e riconversione delle attività produttive extra-agricole, mediante definizione di tipologie edilizie proprie dell'edificato storico tradizionale e mediante il ripristino della continuità ecologica con interventi di potenziamento della vegetazione ripariale
- paesaggio delimitato dagli orli di terrazzo disegnati dall'incisione fluviale del Pesio e dei suoi rami secondari, su cui si attestano i sistemi storici dei capisaldi difensivi e una serie di punti di vista di interesse panoramico	- orli di terrazzo, con punti panoramici e beni di interesse storico-culturale (sistema difensivo del Pesio) - contesti di interesse paesistico - beni storici isolati (chiese/cappelle, cascine, ville) - tratti panoramici - con visuali verso il Monte Regale	- valorizzazione degli spazi pubblici di relazione dei siti di Breolungi, San Biagio, Pogliola (Monastero) come capisaldi della rete di fruizione - esclusione di interventi nelle aree di maggior sensibilità paesaggistica in particolare sul terrazzo di San Quintino e sullo sperone di Breolungi - non alterazione della visibilità lungo le tratte panoramiche, mantenendo varchi liberi tra gli insediamenti di impianto storico e non, ed escludendo saldature (San Quintino, Gratteria-Marchisio, Rifreddo). In particolare non ostruzione delle visuali verso il M. Regale dai principali percorsi - riduzione degli impatti legati ai fabbricati strumentali fuori scala recenti, e non alterazione delle visuali sui beni di interesse storico-culturale e dei con visuali ad essi relativi
- insediamenti distinti da piccoli aggregati rurali organizzati intorno alla parrocchia - modesti nuclei di impianto storico, ancora in parte leggibili, su si sono organizzati in parte alcune frazioni - sistema diffuso di cascine isolate prevalentemente localizzate lungo i due assi storici paralleli al Pesio	- luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali - cascine/ville storiche e rete viabilistica storica - nuclei di impianto storico	- conservazione delle modalità organizzative storiche, adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario, in adiacenza ai cascinali esistenti o agli aggregati frazionali, con modalità architettoniche non contrastanti con la preesistenza, escludendo nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti), e evitando nuovi interventi nei settori storicamente non insediati e/o sui bordi di terrazzo, - consolidamento del ruolo identitario delle singole località, mediante interventi di interesse pubblico nei nuclei frazionali e con la formazione di aree a servizi, valorizzando i beni storici esistenti attraverso la formazione di "luoghi di aggregazione sociale", in particolare nelle aree dei sagrati o in adiacenza ad essi. - recupero delle strutture storiche per rispondere in via prioritaria al fabbisogno abitativo agricolo, con il recupero dei volumi a rustico esistenti, rispettando gli stilemi e le tipologie storiche, mantenendo la leggibilità degli usi storici, i rapporti volumetrici, la tipologia a doppia falda delle coperture ed utilizzando partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza

Paesaggi pedecollinari

aree interessate: e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle forche

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
paesaggio agrario pedecollinare: -caratterizzato da ecomosaico a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari), - presenza di modellazione morfologica poco marcata, segnata dalla rete delle acque minori delimitato ad est dalla fascia fluviale dell'Ellero - presenza di un reticolo idrografico fitto e associato a siepi/ filari e fasce di vegetazione spondale	- reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari associate - sistema arborato delle fasce fluviali minori - fascia di connessione tra pianura e collina	- consolidamento della funzione ecologica, con potenziamento della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua e delle siepi e dei filari associati, con miglioramento della funzionalità idraulica della rete, la conservazione del sistema dei prati permanenti, e con formazione/integrazione delle componenti vegetazionali nelle fasce di connessione tra pianura e collina - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione delle trame particellari, dei reticoli idrografici e viari, adattamento alla morfologia dei siti e dei terreni; recupero dei modelli localizzativi e delle tipologie dell'insediamento storico. Le esigenze produttive e residenziali dovranno essere orientate prioritariamente nel riuso del patrimonio storico (cascine), sono da escludere interventi che possano alterare la continuità ecologica tra piana e collina (fascia ecotonale) e dei paesaggi sensibili, come anche nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti) - contenimento delle aree urbane di Sant'Anna, evitando processi ulteriori di saldatura con il sistema urbano per non alterare la fascia di connessione tra piana e collina; esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano oltre a quelle esistenti - riconversione di siti degradati e/o a forte impatto e riconversione delle attività produttive extra-agricole, mediante definizione di tipologie edilizie proprie dell'edificato storico tradizionale e formazione di fasce di rigenerazione e di continuità ecologica con la fascia dell'Ellero
- sistema diffuso di cascine isolate prevalentemente localizzate lungo i percorsi storici -rete dei percorsi storici perpendicolari al reticolo idrografico e polarizzati su Monte Regale - nuclei frazionali con discreti processi di crescita recenti, strutturati a "lottizzazione"	- cascine storiche e assi storici di accesso alla città - luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali - beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville) - con visuali verso il Monte Regale	- conservazione delle modalità organizzative storiche, adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario, in adiacenza ai cascinali esistenti o agli aggregati frazionali, con modalità architettoniche non in contrasto con la preesistenza, escludendo nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti), ed evitando interventi nella fascia di connessione tra pianura e collina tra Sant'Anna e Pogliola. - formazione di un viale di accesso alla città, dallo snodo della tangenziale in direzione ospedale fino a S. Bernardo delle Forche - consolidamento del ruolo identitario delle singole località, mediante interventi di interesse pubblico nei nuclei frazionali (consolidamento e/o formazione di aree a servizi), valorizzando i beni storici esistenti attraverso la formazione di "luoghi di aggregazione sociale", in particolare nelle aree delle parrocchie, evitando di intaccare i paesaggi di maggiore sensibilità, ed eventualmente definendo aree verdi tampone sui margini edificati. - recupero delle strutture storiche per rispondere in via prioritaria al fabbisogno abitativo agricolo, con il recupero dei volumi a rustico esistenti, rispettando gli stilemi e le tipologie storiche, mantenendo la leggibilità degli usi storici, i rapporti volumetrici, la tipologia a doppia falda delle coperture ed utilizzando partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza , -contenimento degli impatti visivi contrastanti sui profili edificati esistenti e sulle formazioni arboree eventualmente presenti; esclusione di ulteriori compromissioni dell'ampiezza e della continuità di percezione in particolare lungo le visuali sul Monte Regale dalla viabilità esistente

Paesaggi collinari

aree interessate: *a-san lorenzo, b-pascomonti i-gorzegna/madonna delle vigne*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
paesaggio agrario a modellazione morfologica collinare, limitato ad ovest dalla fascia fluviale dell'Ellero - presenza di ecomosaico misto (prati, seminativi, macchie e forre boscate,) a discreta frammentazione , - presenza ampie fasce naturaliformi in parte segnate dal sistema idrografico	- sistema idrografico, versanti e forre boscate - fascia di connessione tra collina e Ellero,	- consolidamento della funzione ecologica al fine di favorire la biodiversità agronomica, la conservazione del sistema dei prati permanenti, e di ampie fasce naturaliformi sui versanti meno soleggiati e lungo il sistema idrografico, la continuità e la permeabilità ecologica tra l'area collinare e la fascia dell'Ellero, in particolare nelle aree urbane tra Piazza e Carassone, finalizzata anche alla definizione dei limiti urbani. - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione dei reticoli idrologici e della morfologia dei siti e dei terreni, recupero dei modelli localizzativi e le tipologie dell'insediamento storico e delle sistemazioni agrarie tradizionali . Le esigenze produttive e residenziali dovranno essere orientate prioritariamente nel riuso delle cascine storiche, e comunque sono da escludere interventi che possano alterare la continuità ecologica collinare e fascia fluviale, escludendo nuovi tracciati stradali (se non per brevi tratti), ed evitando anche l'utilizzo di specie arboree non autoctone - esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano oltre a quelle esistenti ed esclusione di formazione di nuovi centri aziendali per le attività agricole - riconversione di siti degradati e/o a forte impatto e riconversione delle attività produttive extra-agricole, mediante definizione di tipologie edilizie proprie dell'edificato storico tradizionale e formazione di fasce di rigenerazione e di continuità ecologica con la fascia dell'Ellero
- insediamento caratterizzato da cascine isolate, e beni storici di valore identitario (chiese) - presenza di punti di vista sul Monte Regale e sulla pianura e tratti stradali panoramici - nuclei di impianto storico	- cascine storiche e rete viabilistica storica - beni storici di valore identitario - paesaggi collinari sensibili e di valore (pascomonti) - crinali di valore paesaggistico - strade panoramiche e coni visivi verso il Monte Regale -nuclei di impianto storico	- organizzazione dei fabbricati strumentali agricoli al servizio delle aziende presenti (con esclusione delle serre) in adiacenza ai cascinali esistenti, con modalità architettoniche tradizionali, escludendo interventi di rimodellazione morfologica del terreno, evitando nuovi interventi nella fascia di connessione tra collina e fascia fluviale dell'Ellero, nelle fasce/macchie boscate, e sui crinali di valore paesaggistico - recupero delle strutture storiche per rispondere in via prioritaria al fabbisogno abitativo agricolo, , con il recupero dei volumi a rustico esistenti, rispettando gli stili e le tipologie storiche, mantenendo la leggibilità degli usi storici, i rapporti volumetrici, la tipologia a doppia falda delle coperture ed utilizzando partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza - esclusione nelle aree di maggior sensibilità paesistica di nuove espansioni (Pascomonti) e orientamento degli interventi di interesse pubblico alla formazione di spazi aggregativi a Pascomonti e Gai dei Monti, con riferimento ai siti di valore paesistico e panoramico - valorizzazione dei punti panoramici su Monte Regale e sulla pianura e dei tratti stradali panoramici

Paesaggi delle fasce fluviali
Aree interessate: *m-pesio/ellero*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
Paesaggio agro-forestale delle principali fasce fluviali incise, caratterizzate da habitat fluviali e da ecomosaico con alternanza di prati, pascoli e macchie boscate, quasi privo di insediamenti, segnato da orli di terrazzo con punti panoramici sulla piana, dalla rete dei siti difensivi e dei beni dell'archeologia industriale	- habitat fluviale e vegetazione ripariale - prati-pascoli chiusi da ampie macchie vegetate - nodo ecologico (Oasi di Crava di Morozzo) - orli di terrazzo, punti panoramici e nodi di interesse storico-culturale - beni di interesse storico-culturale - presenza di habitat forestali di interesse comunitario	- consolidamento della funzione di connettività ecologica con potenziamento della vegetazione ripariale e degli habitat fluviali con specie arboree e arbustive autoctone, eventuale formazione di zone umide e accessi pedonali al greto fluviale distanziati; controllo della buona qualità delle acque, esclusione di interventi trasformativi, anche sui bordi, che possano alterare l'ecosistema. - gestione e potenziamento degli habitat forestali come stepping stone della rete ecologica - possibilità di reperimento di zone di ricaduta delle compensazioni legate alle trasformazioni in aree urbane -previsione di interventi compensativi sulla stessa asta per eventuali e non diversamente localizzabili impianti tecnologici. - promozione della gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale, favorendo osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, recuperando e riorganizzando in rete percorsi esistenti e realizzando eventuali aree di sosta a basso impatto, mediante il recupero dei cascinali e delle testimonianze storiche a fini didattici e fruitivi. - mantenimento del paesaggio agrario: conservazione dell'alternanza delle aree boscate con aree prative e formazione di siti interni di valore naturalistico, conservazione dei siti difensivi e/o delle strutture storiche legate alla fascia fluviale (archeologia industriale) - esclusione di nuovi centri aziendali per le attività agricole, con esclusivo riutilizzo delle strutture storiche anche a fini didattici e fruitivi

Paesaggio della città storica

aree interessate: centri storici di Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso- Borgato

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
Paesaggio storico strutturato sulla città policentrica, nodo pedemontano caratterizzato dal Monte Regale, fulcro visivo di Piazza in forte emergenza a scala territoriale , stretta relazione tra edificato storico e fascia dell'Ellero	- sistema fluviale nel suo rapporto con l'insediamento e con i beni dell'archeologia industriale - Monte Regale con ampie fasce boscate , alcune di di valore (bosco della Nova) e/o di interesse comunitario	- valorizzazione dell'asta fluviale urbana, con il miglioramento della connettività ecologica, la qualificazione di alcuni siti per il tempo libero, con percorsi di collegamento e con il miglioramento del tessuto edilizio sui margini e la qualificazione dei siti ad essi legati (ex-Italgas, area mercatale, piazza della Repubblica, ex- Saisef, ex ceramiche Musso, Borgato), prevedendo la rilocalizzazione, a lungo termine, delle strutture impattanti e/o a rischio. - valorizzazione del Monte Regale migliorandone e ampliandone la connotazione naturale, in particolare nelle macchi e boscate di valore, consentendone l'accessibilità, creando circuiti per la fruizione pubblica di servizio ai residenti e ed agli utenti esterni
sistema di centri storici di particolare valore culturale, fortemente caratterizzati dalla giacitura, con polarizzazione visiva in relazione alla pianura terrazzata cuneese per Piazza e Carassone - nuclei di impianto storico lungi le strade di accesso ai nuclei	- centri storici e contesti naturali e morfologici ad essi legati - relazioni visive e funzionali tra i centri storici (percorsi storici e porte di accesso) - grandi contenitori di valore storico e identitario (Cittadella Tribunale, Università, ospedale) - beni di particolare valore storico e documentario - beni dell'archeologia industriale - punti panoramici, crinale in emergenza visiva e skyline edificato	- riconoscimento dei contesti morfologici dei centri storici, su cui escludere interventi che non siano diretti alla qualificazione della loro fruizione e al ripristino delle situazioni ad elevato impatto: Piazza con il M. Regale; Breo con il fiume Ellero e la parte bassa del M. Regale; Carassone con la piana a terrazzo verso l'Ellero e le zone produttive storiche lungo fiume; Rinchiuso e Borgato, in stretta connessione con le anse e la confluenza fluviale di Ellero ed Ermena. - mantenimento dell'impianto storico e delle tipologie edilizie valorizzando gli spazi interni della "città pubblica", conservando le cortine edilizie interne sugli stessi e quelle esterne che costituiscono skyline ad ampia visibilità, tutelando e recuperando gli spazi liberi del contesto di pertinenza, mantenendo la struttura degli impianti storici e qualificando le pertinenze interne ai complessi edificati - riuso dei grandi contenitori, conservandone il ruolo di poli "sovralocali", anche considerando la possibilità di mix funzionali, favorendo interventi che ne permettano permeabilità con gli spazi pubblici della città storica, e promuovendo usi in grado di attrarre anche tipologie di utenza diversificate - agevolazione del sistema di accesso pedonale e ripristino dei percorsi storici e delle loro pavimentazioni, creazione dei circuiti di fruizione pedonale, allestimento di punti di panoramici che permettano di leggere i rapporti relazionali tra i centri ed il territorio esterno -esclusione di interventi di trasformazione sull'intera area urbana possano occludere le principali visuali sul Monte Regale e sul sistema di relazione tra i diversi centri storici

Paesaggio della città moderna strutturata

aree interessate: espansioni dell'altopiano (quartiere rigottiano, Ferrone), espansioni di Carassone, Mondovicino

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
Paesaggio edificato della città moderna, caratterizzato da espansioni poste sui terrazzi e diversamente strutturate	- assi ortogonali con isolati con aree interne libere dell'espansione Rigottiana - assi direttori del Ferrone - sistema dei viali di accesso e piazze - assi viari di Carassone	- riconoscimento e ricostruzione di un margine urbano, che segnali il limite della città, permettendo la permeabilità visiva con il territorio agricolo, la continuità tra sistema del verde urbano e le aree esterne, la formazione di fasce tampone di protezione dalle aree industriali e dagli assi principali di accesso, la formazione di fasce di rigenerazione ecologica sulle connessioni tra territori agricoli della piana e quelli collinari - consolidamento delle strutture della città moderna: il sistema di isolati, le morfologie a corte dell'espansione rigottiana, gli assi direttori e le piazze del Ferrone; l'organizzazione funzionale a pettine e il rapporto tra edificato e aree libere a Carassone - potenziamento dei viali sul sistema dei percorsi storici e sugli assi direttori dei quartieri, delle piazze (Monte Regale, Stazione) - potenziamento delle aree verdi da ricondurre a un sistema del verde urbano associato alla rete dei circuiti pedonali, in grado di connettere la fascia dell'Ellero con il margine urbano ad ovest, e i centri con i nuclei frazionali - ristrutturazione, potenziamento e qualificazione del sistema delle reti dei sotto-servizi con particolare riferimento alla rete di gestione delle acque in relazione al sistema delle canalizzazioni irrigue storiche (c. Carassona) e del reticolo idrografico minore (r. Bozzolo)
	-fascia definita dal terrazzo tra l'altopiano e la linea ferroviaria	- riqualificazione della fascia tra altopiano e ferrovia, con riconversione delle strutture impattanti, miglioramento e potenziamento delle risalite pedonali, ampliamento della rete pedonale
	- interrelazioni visive e funzionali con la città storica	-recupero di un sistema di risalite pedonali sulla ripa di collegamento tra Breo e l'altopiano

Paesaggio moderno destrutturato

aree interessate: polo produttivo, assi di accesso alla città

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
Paesaggio della produzione organizzato da un sistema infrastrutturale su maglia ortogonale o sul sistema degli spazi di relazione, di modesta qualità	- assi e maglia di organizzazione viaria - sistema degli accessi esterni	-qualificazione del paesaggio edificato con la definizione tipologica di allineamenti, partiture e spazi di relazione con la viabilità - riqualificare degli assi stradali con un sistema di alberature - formazione di fasce vegetate tampone di margine del polo produttivo verso il sistema urbano e verso il territorio rurale
Paesaggio eterogeneo degli assi di accesso alla città, di scarso valore paesistico, multifunzione privo di coerenza interna e di segni distintivi	- viali storici di accesso alla città - ferrovia - tangenziale	- recupero sul lungo periodo di una struttura organizzativa, che valorizzi i viali di accesso, la formazione di aree miste sufficientemente protette dal polo produttivo con fasce verdi di protezione, valorizzando gli affacci su Piazza, e costruendo un disegno urbano con aree pubbliche sui viali e un sistema di percorsi pedonali, articolato in isolati con adeguate parti pertinenziali a verde private interne.

5.2.2 Beni e componenti

Il Quadro Strutturale individua i beni e le componenti che strutturano il territorio, e come tali sono sottoposte a specifica normativa di conservazione, recupero e qualificazione in relazione allo stato in cui versano. Esse sono rappresentate nella tav. P2a alla scala 1:10.000 e sono distinte in tre gruppi il cui scopo è di orientare la disciplina dei singoli beni nelle categorie dell'apparato normativo della Componente Operativa, evitando delle inutili sovrapposizioni.

I beni e le componenti rappresentate nella tavola del QS si articolano nei seguenti gruppi:

- a, al primo gruppo, appartengono le *componenti di struttura, riferibili a specifici beni e/o risorse* non altrimenti regolamentati, che la Componente Operativa dovrà individuare e regolamentare specificatamente, secondo quanto specificato dal Titolo II delle NTA relativo alla Componente strutturale,
- b, al secondo gruppo, appartengono le *componenti di struttura riconducibili a determinazioni legate alla zonizzazione del Piano*, la cui regolamentazione è affidata alla Componente Operativa, secondo determinati criteri stabiliti dal Titolo II delle NTA
- c, al terzo gruppo, appartiene il *sistema di componenti strutturali*, , riconducibili sotto diversi profili di lettura nella Componente Operativa ad un'unica categoria normativa, "*contesti di particolare valore*", di cui alle NTA da regolamentare in modo specifico ed in sovrapposizione alla disciplina di zona.

In dettaglio:

a, *componenti di struttura, riferibili a specifici beni e/o risorse* non altrimenti regolamentati; la Componente Operativa in sede di Progetto Preliminare dovrà precisarne alle opportune scale il riconoscimento e normarli specificatamente:

- *elementi di preminente interesse storico e fruitivo*, possibili capisaldi a livello locale della rete storico-culturale di all'art. 42 c. 4 del PPR, quali: il sistema fortificato e lo skyline di Piazza; gli assi, la viabilità, le ferrovie e le risalite storiche; i beni di interesse storico isolati (chiese, ville, palazzi, archeologia industria...), di cui al c.2 art 24 LUR; i siti di preminente valore panoramico, belvedere e tratti panoramici, dai quali il sistema storico è leggibile, e per i quali vanno previste specifiche indicazioni in relazione anche alla loro fruibilità e accessibilità;
- *sistema delle cascate e delle ville di riferimento dell'architettura storica rurale*, su cui è necessario dare specifiche indicazioni per le modalità del recupero nel rispetto delle tipologie locali, a prescindere dalle zone urbanistiche in cui ricadono;
- *elementi di preminente interesse naturalistico*: quali il sistema idrografico minuto, la rete dei canali comprensivi della vegetazione connessa, gli habitat di interesse comunitario, che costituiscono il sistema connettivo diffuso della rete ecologica comunale (REC) da mantenere e potenziare soprattutto ai fini della funzionalità;
- *elementi di specifico interesse paesaggistico-percettivo*, non altrimenti regolamentati quali: i varchi da mantenere liberi nei contesti agricoli, sui quali occorre dare determinazioni e attenzioni, indipendentemente dalle zone in cui ricadono, i crinali di valore paesaggistico;
- *siti di interesse aggregativo ed identitario*, spazi pubblici che assumono una particolare valenza che non deve essere disattesa: nuclei frazionali, piazze della città moderna strutturata, stazioni, su cui incentivare e proporre interventi di qualificazione che concorrono a mantenerne il ruolo;
- *elementi di struttura della città moderna e industriale* permanenze da valorizzare e su cui attestare i processi di rinnovamento della città consolidata: i viali di accesso alla città, gli assi organizzativi delle espansioni recenti e della città produttiva, il modello ad "isolati" dell'espansione rigottiana, per i quali sono da specificare i caratteri urbanistici e organizzativi da conservare, ma anche il ruolo aggregativo che possono esprimere.

b, *componenti di struttura riconducibili a determinazioni della zonizzazione del Piano*, nello specifico:

- *centri storici*, definiti dal sistema policentrico di Piazza, Breo, Carassone, Borgato-Rinchiuso, permanenze non alterabili, oltre che risorsa fondante delle politiche di valorizzazione della città, costituiscono le componenti di cui all'art. 24 del PPR, le cui determinazioni già in vigore (in adempimento all'art 24 della LUR), che saranno confermate e riprese in relazione alle nuove direttive. La Componente Operativa le conferma come zone a specifica normativa.
- *fasce fluviali*, corrispondono a uno degli "ambiti paesaggistici locali" individuati, e sono racchiuse dal sistema dei bordi di terrazzo della piana, e composte da strutture alternate di aree boscate e prati-pascoli, pressoché privi di edificazione. Esse costituiscono le "zone fluviali allargate" di cui all'art 14 del PPR, nonché i principali corridoi della rete ecologica comunale (REC), contribuendo alla formazione della *Rete di Connessione Paesaggistica* di cui all'art 42 del PPR. Esse costituiscono anche aree tampone, o "buffer zone", a protezione del nodo ecologico della Riserva naturale di Crava-Morozzo ed a protezione di un

sistema di stepping stone interno rappresentato dalla numerosa presenza di habitat forestali di interesse comunitario. La Componente Operativa le definisce e le specifica come zone "aree agro-forestali con funzioni di corridoi ecologici".

- *aree agricole di specifico valore agronomico*, comprendenti le aree produttive di classe I, II e classi III di capacità d'uso dei suoli, incluse nel paesaggio della pianura terrazzata, in relazione alle parti non compromesse e/o alterate, su cui prioritariamente debbono essere evitati interventi che possano sottrarre ulteriore suolo alla produzione agricola, in adeguamento ai disposti del art. 20 del PPR. La Componente Operativa le definisce e le specifica come zone "agricole a valenza produttiva".
- *aree agricole di elevata biodiversità*, comprendenti l'ecomosaico misto dei paesaggi pedecollinari e collinari, con diffusa presenza di componenti naturali (macchie boscate, filari..) che costituisce parte fondante del funzionamento della REC, in cui le attività agricole dovranno garantire e mantenere la funzionalità e la permeabilità ecologica, e la cui funzione connettiva è importante ad una scala più ampia di quella comunale. La Componente Operativa le definisce e le specifica come zone "agricole a valenza ecologica".

c, *sistema di componenti strutturali*, sotto diversi profili di lettura, riconducibili a *contesti di specifico interesse che la Componente Operativa* in sede di Progetto Preliminare dovrà precisare alle opportune scale e normarli. Essi sono distinti nelle seguenti categorie:

- *nuclei di impianto storico*, consistenti in strutture più o meno complesse di impianto storico, anche con edifici di diverso stato di conservazione, ma di cui permane la leggibilità della struttura originaria, comprese le aree libere e/o gli elementi morfologici ad esse integrate, di cui all'art.24 del PPR. La Componente Operativa individuerà in essi gli edifici da conservare anche in ottemperanza dei dispositivi di cui all'art 24 c.2 della LUR. Si tratta di un numero contenuto di aree che caratterizzano le frazioni, anche se inglobate in un tessuto recente che in parte ne ha snaturato il ruolo.
- *contesti di beni interesse storico-identitario*, afferenti a componenti di valore sotto diversi profili di lettura, in genere isolati, comprendenti le aree dei con visuali e gli elementi del contesto ad essi relazionati, che permettono la conservazione del singolo bene, la sua leggibilità, nonché la valorizzazione attraverso le determinazioni inerenti gli spazi per la realizzazione delle attrezzature per la sosta e la fruizione. Sono diffusi nel territorio rurale ed hanno spesso un valore identitario contribuendo a caratterizzare i singoli luoghi.
- *contesti di valore paesaggistico*, comprendenti contesti rurali, con elementi interni di interesse sotto diversi profili di lettura, in buono stato di conservazione e leggibilità, nei quali evitare interventi trasformativi che possano alterarne la fisionomia, la leggibilità delle relazioni interne, e pregiudicarne il buon funzionamento ecologico. Tra questi naturalmente emerge Il Monte Regale, che costituisce un'importante cornice per la città, in cui si legano componenti storiche, relazioni visive, funzionali, componenti naturali, in un contesto unico. Esso non solo dovrà essere preservato ai sensi delle indicazioni della recente normativa del PPR, ma anche reso fruibile, alla permeabilità pedonale da collegare ai belvedere, ai luoghi aggregativi della città, al percorso delle mura, con interventi di valorizzazione del "bosco della Nova" e del sistema delle aree forestali di interesse comunitario in esso diffuse.
- contesti di *particolare valore naturalistico*, rappresentati della Riserva naturale di Crava Morozzo, area ricadente in un'area protetta e in una ZSC, e quindi già sottoposta a specifiche determinazioni che il Piano assumerà, e dagli habitat di interesse comunitario, prevalentemente legati a tipologie forestali, nei quali sono da evitare interventi trasformativi che non siano diretti al mantenimento e al rafforzamento degli habitat riconosciuti, con limitati interventi sia della gestione agronomica che forestale.

A seguire viene riportata la tavola con la legenda.

componente strutturale - QS quadro strutturale

componenti di struttura, riferibili a specifici beni e/o risorse
art.14

elementi di preminente interesse storico e fruitivo

-  sistemi fortificati (bastioni, porta di Carassone, Belvedere)
-  skyline centro storico Piazza
-  beni di interesse storico isolati
-  assi storici di collegamento con il territorio
-  viabilità storica
-  assi ferroviari storici (tratti in galleria)
-  risalita storica a Piazza
-  belvedere
-  tratti stradali panoramici

sistema delle cascine e delle ville di riferimento dell'architettura storica rurale

-  sistema delle cascine e dell'insediamento storico rurale

elementi di preminente interesse naturalistico

-  sistema idrografico
-  rete dei canali

elementi di specifico interesse paesaggistico-percettivo

-  crinali di valore paesistico
-  varchi da conservare
-  viali di accesso alla città

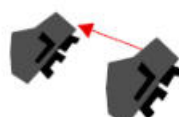
siti di interesse aggregativo ed identitario

-  luoghi di aggregazione delle frazioni
-  luoghi di aggregazione: piazze della città moderna strutturata
-  stazioni

elementi di struttura della città moderna e industriale

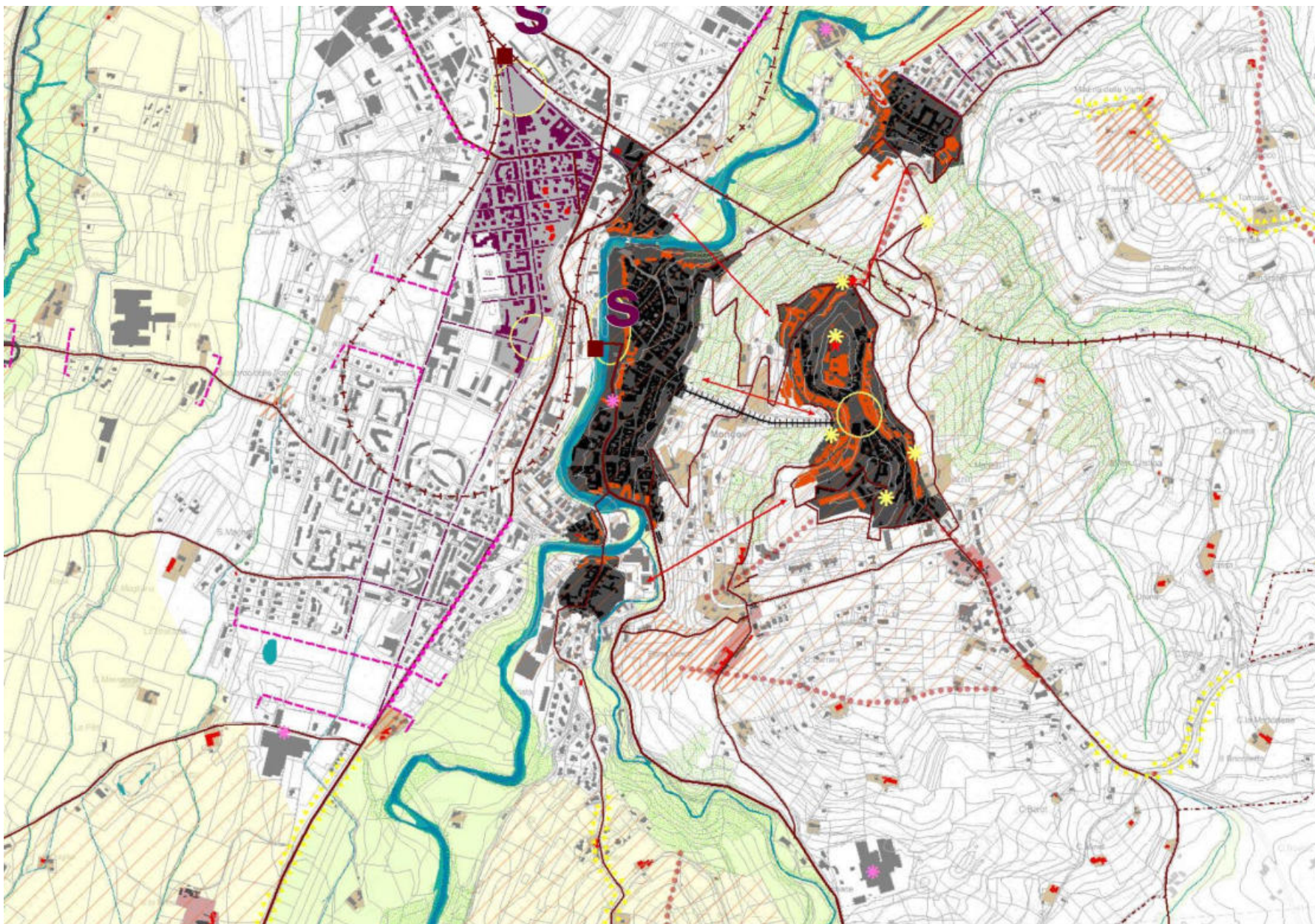
-  espansione rigottiana
-  assi e struttura organizzativa della città moderna e della città industriale

componenti di struttura riconducibili a determinazioni della zonizzazione del Piano

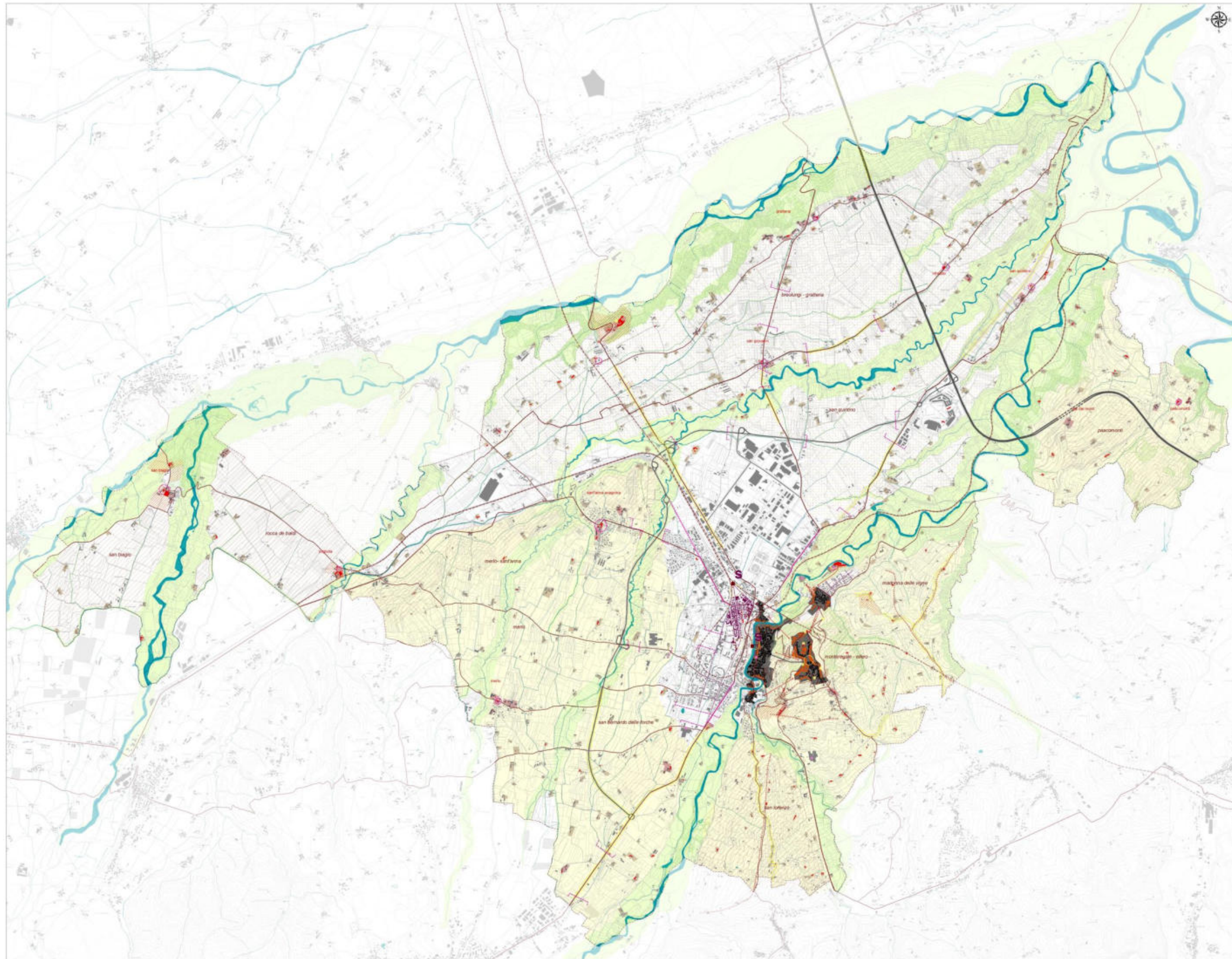
-  centri storici di Piazza, Breo, Carassone, Borgatto, Ripe di cui alla 'città storica' (art.24 componente operativa)
-  fasce fluviali di cui alle 'aree agroforestali delle fasce fluviali' (art.30 componente operativa)
-  aree agricole di specifico valore agronomico
-  aree agricole ad elevata biodiversità

sistema di componenti strutturali

-  nuclei di impianto storico
-  contesti di valore paesaggistico
-  contesti dei beni di interesse storico identitario
-  contesti di particolare valore naturalistico



estratto tavola QP-quadro strutturale (fs scala originale 1:10000)



5.3 Quadro Progettuale (QP): strategie e azioni

Il Quadro Progettuale, le cui funzioni sono espresse nel cap.1, fissa un quadro di riferimento di lungo periodo, coordinato con le indicazioni espresse dal Quadro Strutturale prima descritto.

Esso, una volta condiviso, dovrà introdurre anche le indicazioni normative di riferimento *per la gestione delle "varianti"* sia di tipo parziale (art 17c.5) che di tipo strutturale puntuale (art 17 c.4), permettendo quindi una gestione nel tempo di vita del piano, dando chiari orientamenti per le eventuali modifiche ed ammettendo che questi diventino conformativi solo quando le condizioni diverse da quelle pianificate prendano corpo, cioè con varianti specifiche. Ciò potrebbe avvenire anche in sede attuativa per alcuni Progetti Strategici (vedi PS1).

Il Quadro progettuale QP è composto da:

- b1 *Quadro Strategico (cap.5.3.1)*, è articolato in sei linee strategiche, per ognuna delle quali sono espressi obiettivi, e azioni per raggiungerli, suddivise in azioni di breve, lungo periodo, o non preventivabili nello spazio e nel tempo, ognuna corredate da *schemi funzionali*, che ne definiscono l'incidenza sul territorio e la loro funzionalità. Il Quadro assume valenza di lungo periodo, e la Componente Operativa assume solo le indicazioni praticabili in coerenza con le azioni proposte. Le Varianti parziali e strutturali successive dovranno valutare la coerenza delle previsioni e non potranno disattendere o ostacolare gli obiettivi posti.
- b2 *Progetti strategici (cap.5.3.2)*, che costituiscono le priorità di intervento da perseguire, presentano elevata complessità e sono di lungo periodo, fanno riferimento ad una pluralità di soggetti e costituiscono riferimento per gli investimenti pubblici, per gli accordi "inter-istituzionali". Essi solo in parte possono essere recepiti dalla Componente Operativa, che evidenzierà comunque le necessarie eventuali misure di salvaguardia volte alla attuabilità dei progetti. Qualsiasi progetto di trasformazione o Varianti parziali e strutturali successive non potrà invalidarne la fattibilità, anzi dovrà favorirne l'attuazione.
- b3 *Organizzazione del territorio (Tav P3b)*, costituisce la rappresentazione sul territorio delle proposte progettuali di cui ai punti b1 e b2 che dovranno complessivamente essere attuate. Nella Tavola sono rappresentati *gli elementi essenziali relativi alle ricadute territoriali*, in alcuni casi con rappresentazioni ideogrammatiche, in altri con indicazioni specifiche. La Componente Operativa ne specifica le indicazioni, anche attraverso l'articolazione della disciplina di zona e definisce le misure di salvaguardie per consentirne la successiva attuazione, sempre nel rispetto delle indicazioni di cui ai al Quadro strategico (b1) e ai Progetti Strategici (b2),
- b4, *Disciplina* (titolo II delle NTA) con particolare riferimento alle prestazioni che riguardano l'attuazione dei progetti strategici ed i criteri che dovranno essere posti alla base delle successive varianti.

5.3.1 Quadro strategico

Le 6 linee strategiche individuate dal Piano sono di seguito illustrate.

OG.A , conservare il paesaggio rurale qualificando il ruolo polifunzionale dell'agricoltura e migliorando i servizi ecosistemici

Uno degli obiettivi prioritari del Piano è *sostenere e valorizzare il territorio agricolo nelle sue diverse caratterizzazioni* con il mantenimento e il consolidamento del sistema insediativo rurale organizzato nelle diverse frazioni e la conservazione degli edifici di matrice storica. Il territorio del comune di Mondovì presenta caratteri eterogenei dal punto di vista fisico-naturalistico e agronomico; parte del territorio, rappresentata dal territorio di Mondovì, che si trova alla quota più elevata di tutto il bacino padano, presenta una connotazione fortemente agricola, caratterizzata dall'alternanza tra prato permanente e cerealicoltura vernina, coltivati su terre rosse di antica origine. Parte del territorio comunale, invece, si sviluppa sui ripidi versanti collinari al confine con Briaglia, che costituiscono i caratteri propri dell'Alta Langa, caratterizzate dalla presenza di frutteti e di seminativi in cui maggiormente è conservata la presenza di elementi naturali minori. La conservazione ed il potenziamento della qualità di questo paesaggio agrario, colto nelle sue diverse identità, potrà avvenire solo mantenendo la permeabilità e la funzionalità delle reti ecologiche principali date dal sistema agro-forestale delle fasce fluviali e dalle reti minute definite dal sistema idrografico, conservando la riconoscibilità delle matrici storiche del paesaggio, valorizzando gli elementi rurali tradizionali in particolare nelle aree di elevato interesse agronomico (in particolare le I e III classe d'uso del suolo²), promuovendo una funzione diversificata

²Nel 2023 è avvenuta una riclassificazione delle classi di capacità di uso del suolo per Mondovì da parte degli studio regionali con la revisione della carta dei suoli regionale.

dell'agricoltura anche nel suo ruolo di polmone verde periurbano e riconoscendo il ruolo storico ed il valore identitario dei nuclei frazionali.

Al *territorio agricolo* si riconosce un carattere di polifunzionalità (ecologica, fruitiva, paesaggistica, di servizi ecosistemici) indissolubilmente legata al mantenimento esclusivo dell'attività di conduzione dei fondi, a cui eventualmente associare altre funzioni ad esso strettamente legate (turismo, didattica, formazione, piccola distribuzione). In esso il piano vuole incentivare la concentrazione delle attrezzature nei siti aziendali, il recupero delle strutture tradizionali e di interesse storico, la demolizione dei capannoni e/o delle strutture impattanti ove non più in uso.

OG.B. contenere, definire, qualificare e rigenerare il sistema urbano

La struttura urbana del territorio, *di forma compatta e con una buona dotazione di servizi*, ha bisogno, di recuperare qualità nello spazio pubblico complessivo, nel rispetto dei valori e del significato delle aree dei cinque centri storici, con un potenziamento del sistema del verde, un miglioramento dell'accessibilità ai servizi, a partire dai luoghi di maggior intensità fruitiva, recuperando le aree maggiormente compromesse, in particolare lungo le direttrici di connessione ed accessibilità principali. La proposta prefigura un forte ridimensionamento e una modifica qualitativa del fabbisogno abitativo, tenendo conto delle nuove esigenze che si stanno consolidando a causa della pandemia Covid, che prioritariamente deve essere recuperato nella città esistente, oggi largamente sottoutilizzata, attraverso azioni:

- *di rinnovamento* per quanto riguarda la città consolidata e strutturata, in cui il livello di sottoutilizzo è significativo e, seppur sotto la media provinciale, potrebbe aumentare, e sulla quale è necessario indurre dei processi di qualificazione del tessuto edilizio in particolare in tema di risparmio energetico (oggi estremamente contenuto), mantenendo e incrementando moderatamente le densità attuali, ponendo una specifica attenzione alle modalità con cui affrontare il tema nelle aree dei centri storici, e contribuendo ad indirizzare ad una maggiore qualità degli spazi pertinenziali interni ed esterni per rispondere con maggiore efficacia alla sostenibilità ed e al potenziamento del verde e della "mobilità lenta";
- *di rigenerazione* e riqualificazione nelle aree più destrutturate e/ dequalificate e/o in abbandono, che permettano di migliorare la qualità del paesaggio edificato, ma anche di incidere sulla qualità della vita e di indurre integrazione e aggregazione sociale.
- *di riqualificazione diffusa per le aree degli accessi* (Cuneo, Torino, Langa) dove la mixité delle funzioni, già presente, richiede una maggiore attenzione per il completamento dei processi di terziarizzazione (lungo la Via Tanaro e via Torino) e di compatibilizzazione della residenza lungo la via Cuneo.

La variante prefigura che oltre al recupero della città storica, siano presenti circa 46 ettari interni alla città, che hanno bisogno o avranno bisogno in un orizzonte temporale più o meno lungo di progetti di trasformazione, il cui bilancio di consumo di suolo è di norma pari a zero, ma può generare con il recupero nuove aree a verde oggi impermeabilizzate.

OG.C. confermare e potenziare il ruolo sovra locale della città

La funzione di polo ordinatore del territorio, già prevista dal PTR, deve essere rafforzata con progetti di programmazione che in parte sfuggono alla competenza urbanistica, ma per i quali è necessario promuovere idee e definire le condizioni per l'attuazione, anche con indicazioni non propriamente conformative, ma che conducano alla condivisione, con Regione o enti terzi, di percorsi attuativi di tipo economico-finanziario.

Il piano individua interventi in alcuni settori specifici, in parte già noti, ma che debbono essere rilanciati aprendo complessivamente al rafforzamento della città nei confronti del suo territorio, nei settori:

- della produzione e della *logistica ad essa collegata*, con il coordinamento alle linee di indirizzo regionali in fase di formazione ed alle condizioni di cui alla successiva strategia 'D';
- del terziario-commerciale con la conferma dei poli commerciali esistenti (centro commerciale naturale di Breo/Piazza e outlet di Mondovicino) ma anche negli addensamenti minori, in una logica di rivisitazione degli spazi e della fruizione collettiva;
- delle *attività mercatali* con la qualificazione dell'area attuale lungo l'Ellero e la sua integrazione con nuovi spazi a servizi e/o polifunzionali;
- dello *sport e le attività per il tempo libero*, con il potenziamento di alcuni siti esistenti, con la loro messa in rete, e con l'inserimento in un sistema della "mobilità lenta" capace di fruire degli spazi rurali peri-urbani e del sistema del verde urbano come supporto alle future nuove modalità di 'uso' della città e dei suoi spazi, che stanno necessariamente prendendo forma a partire dalla fase Covid ;
- della *cultura, dell'educazione, della ricerca e della formazione di alto livello*, che a partire dai progetti universitari già avviati, si orienti ad attività diversificate, in un'ottica che dovrà tenere conto delle modalità a distanza e quindi di esigenze di spazi modificate rispetto al passato, maggiormente orientata ad agevolare interventi da concertare con il mondo dell'imprenditoria privata;

- *dei servizi sanitari e sociali* con la conferma del polo ospedaliero ed una sua maggior integrazione con la città in una logica organica di supporto ai servizi sanitari territoriali e con azioni atte a scongiurare la perdita di servizi privati in ambito socio-assistenziale.

La strategia si fonda su alcune "polarità specifiche", che possono godere di rendite di posizione e di una discreta accessibilità, ma che devono essere supportate dalla costituzione di una mobilità interna di qualità e dalla programmazione di eventi capaci di indurre attrattività, a cui il piano può concorrere con la qualificazione delle aree, come quella mercatale, o mettendo in gioco nuove aree da riqualificare, come l'area ex Richard-Ginori o dell'ex Ceramiche Musso.

OG.D. *sostenere lo sviluppo compatibile delle attività produttive, supportando le aziende storiche e favorendo la localizzazione di nuove aziende*

Le attività produttive industriali e artigianali rappresentano per Mondovì un asse portante dell'economia assorbendo il 40% della forza lavoro ed il 20% delle aziende, il territorio dedicato alla produzione oggi rappresenta il 17 % della superficie territoriale urbanizzata complessiva e il 24% di quella relativa della sola area urbana del concentrico. Storicamente legate al sistema delle acque, che ancora ne vedono le vestigia nei siti storici significativamente trasformati, si sono spostate nel dopoguerra sul terrazzo della piana a nord dell'abitato ed hanno avuto uno sviluppo urbanistico compatto e tendenzialmente pianificato a differenza di altre realtà urbane. La formazione di PIP successivi e la dotazione di una adeguata accessibilità viabilistica dalla rete regionale e autostradale, disimpegnata rispetto alla rete urbana, ha loro permesso di rappresentare oggi una notevole risorsa a servizio di un bacino territoriale piuttosto ampio.

La Variante, pur in una generale situazione economica difficile con i primi segnali di una ripresa nazionale, deve e vuole *sostenere lo sviluppo delle attività produttive* ed in specifico alle aziende presenti, seguendo una volontà chiara da parte dell'amministrazione, dando indicazioni della direzione di *un possibile ampliamento delle aree produttive*, in coerenza e continuità con il polo produttivo esistente, in modo tale da garantire l'efficacia dell'attuale sistema degli accessi, evitare di consumare suolo agricolo di valore agronomico, ancora integro, e con un disegno che permetta la formazione di una adeguata fascia di rigenerazione ecologica, sia nei confronti della città che dello spazio rurale. La prospettiva è quella di offrire spazi per la localizzazione di nuove aziende, legate ai settori trainanti l'economia locale, o ad essi innovativamente connessi e/o la ri-localizzazione delle aziende oggi ricadenti nelle aree urbane o in aree incoerenti al fine di mantenere un elevato livello di competitività rispetto ai territori limitrofi.

In questo quadro economico ancora 'fluidò', ma certamente da leggere in una dimensione territoriale e non solo locale, si collocano anche possibili scelte future orientate allo sviluppo del settore della logistica. Il dibattito ormai decennale sullo sviluppo della logistica nel quadrante sud-occidentale piemontese rappresenta infatti una prospettiva di lungo periodo e di indispensabile concertazione con gli enti territoriali, soprattutto alla luce del recente 'Piano regionale della logistica'³ e della 'Revisione del PTR'⁴ che ha cominciato il proprio iter nel giugno 2024. La prospettiva evocata nel quadro della programmazione regionale, ha radici legate ad un contesto assai più ampio del territorio regionale, centrato sul rilancio europeo del trasporto ferroviario, marittimo e fluviale, che affonda le sue radici nel Piano della logistica del 2010 per l'area del quadrante Cuneese: il nuovo PrLog vigente e il PTR in itinere affrontano i problemi e le potenzialità senza mettere ancora in campo scelte od opzioni specifiche per il quadrante cuneese, demandando alla progettualità provinciale nel quadro delle strategie dei singoli ambiti di integrazione territoriale (AIT) il ruolo di coordinamento. L'AIT di Mondovì nella Revisione del PTR in corso, viene riconosciuto come AIT a vocazione logistica in termini non preminenti (si colloca in una fascia intermedia a livello regionale) con *'l'obiettivo finale ... di creare un ambiente favorevole alla crescita economica sostenibile, migliorando l'efficienza delle operazioni logistiche, diminuendo l'impatto sul consumo di suolo e in termini di risorse energetiche e promuovendo la cooperazione tra le diverse parti interessate'*.

La sintesi richiamata permette di cogliere due aspetti: la portata rilevante della scelta e l'incertezza delle declinazioni possibili e degli eventi, stante i cambi di prospettiva regionali che tendono oggi ad uno sviluppo che consolidi situazioni in essere e lavori su una regia reticolare per ottimizzare la funzionalità senza penalizzare il territorio dal punto di vista ambientale (*logistica green*).

La Variante, riprendendo quanto evocato in sede di PTTP, intende quindi affrontare il tema in prospettiva e si limita ad una 'non preclusione aprioristica' agli sviluppi in corso a livello regionale al fine di non escludere ex

³ Il Piano regionale della Mobilità delle Persone (PrMoP) e Piano regionale della Logistica (PrLog) è stato approvato con la D.G.R. n. 6-7459 del 25 settembre 2023.

⁴ D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024, adozione degli elaborati della Variante di aggiornamento del Piano territoriale regionale (Ptr)

ante un'opportunità per la città: se infatti un ruolo locale dovesse prendere forma come tassello di una più complessa rete nazionale e logistica regionale, potrebbe concorrere a consolidare il ruolo strategico della città e a potenziarne il ruolo di centro 'ordinatore', come prefigurato dal PTP di Cuneo.

Tuttavia in questo quadro pianificatorio sovraordinato, ed in divenire, occorre chiarire che lo spazio per il ragionamento ed il coerente sviluppo continua a coincidere con il polo produttivo attuale che potrà essere potenziato, trasformato e ripensato esclusivamente nell'ambito di una futura, specifica ed autonoma Variante, collegata alle scelte sovraordinate, supportata da strumenti di governance appositi (quali Accordi di Programma) ed accompagnata da approfondita procedura di valutazione ambientale (VAS/VIA). Ciò è confermato anche dalle più recenti azioni amministrative condotte in merito alla ZLS-Zona logistica semplificata, progetto candidato dal comune nel 2022, ed accolto nel 2025 a livello di scelte regionali, che si localizza, ove andasse a buon fine, nell'ambito del polo produttivo attuale, nell'area già attualmente destinata a produttivo dal PRG vigente presso il polo produttivo principale e confermata dalla Variante in concorrenza con la nuova area di espansione a nord-ovest (area DI- scheda D1).

OG.E. *garantire lo sviluppo sostenibile e la funzionalità del territorio nel rispetto dei suoi valori sociali ed ambientali*

Una strategia trasversale che impegna il piano alla conservazione e manutenzione di quei fattori che costituiscono l'identità del territorio e che sono in parte riconosciuti e riconoscibili nel Quadro Strutturale, ma che deve orientare gli interventi verso un miglioramento diffuso dei contesti e dei tessuti edilizi, in rigorosa coerenza con i caratteri e con l'identità dei centri storici, valutando la massima accessibilità ai servizi da parte delle utenze più deboli e/o in difficoltà, e la messa in sicurezza del territorio. Il piano individua le situazioni critiche su cui è necessario agire per migliorare la città consolidata ed evitare di appesantire le situazioni già critiche (ad esempio lungo il canale Carassona). Il piano assume il sistema dei servizi esistenti, la cui dotazione appare discreta e in termini quantitativi più che sufficienti (cap 3.), e incide sul sistema delle connettività, con azioni di completamento, sia per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi, sia per quanto riguarda il sistema del verde e della mobilità "lenta". Il sistema dei servizi e delle reti che supporta il Piano costituisce un'"armatura" importante, che mette in gioco non solo il "verde" come standard, ma come parte della Rete Ecologica urbana legata ai contesti agricoli, in grado di connettere i luoghi di aggregazione della città e di conservare e valorizzare i contesti "naturali" del sistema storico (Parco dell'Ellero, area di protezione del Monte Regale, Parco agricolo)

OG.F. *semplificare l'apparato normativo con regole chiare e certe*

Ultima strategia, ma non meno importante per la gestione del piano, che deve iniziare un nuovo percorso basato essenzialmente sul recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente. Il piano intende operare una netta semplificazione, prioritariamente:

- intervenendo sulla zonizzazione riducendo le tipologie di zona oggi esistenti; rendendo più flessibili le indicazioni sugli usi, riferendoli al mix di usi "urbani", degli usi produttivi e artigianali associati o meno a quelli commerciali-terziari o mirati definiti di "tipo specialistico", e degli usi agricoli;
- definendo delle regole prestazionali per gli interventi di recupero e di rinnovamento del tessuto edilizio, mantenendo le tipologie edilizie esistenti nella città consolidata ed i relativi assetti volumetrici, definendo le prestazioni da raggiungere per le aree di riqualificazione e rigenerazione urbana, con riferimenti localizzativi (sistema degli allineamenti, composizione dei volumi, % suolo impermeabilizzabile);
- semplificando gli strumenti attuativi restringendone il campo solo laddove è davvero necessario, e definendo procedure che facilitino le modificazioni della Componente Operativa (varianti parziali o strutturali puntuali) al servizio dei progetti strategici e delle mutate condizioni degli ambiti consolidati.

A seguire le sei linee strategiche, che sono organizzate in schede e che articolano per ognuna degli obiettivi da raggiungere e le azioni per perseguirli, corredate da uno schema grafico⁵, suddivise in :

- di *breve periodo* ovvero quelle azioni per cui è auspicabile e/o prevedibile la realizzazione in un arco temporale che rientra nel periodo di validità del Piano. Sono le azioni che il piano operativo dovrà in prima istanza fare proprie, utilizzando, ove occorra, anche di strumenti attuativi articolati, con l'applicazione della perequazione e/o di accordi con i privati ai sensi delle disposizioni vigenti.
- di *medio-lungo periodo* ovvero quelle azioni per cui è auspicabile e/o prevedibile la realizzazione in un periodo che può superare facilmente i tempi di validità del Piano (quindi orientarsi sui vent'anni), in quanto

⁵ Nella scheda si segnalano le "ricadute "territoriali", che saranno tradotte nel PO.

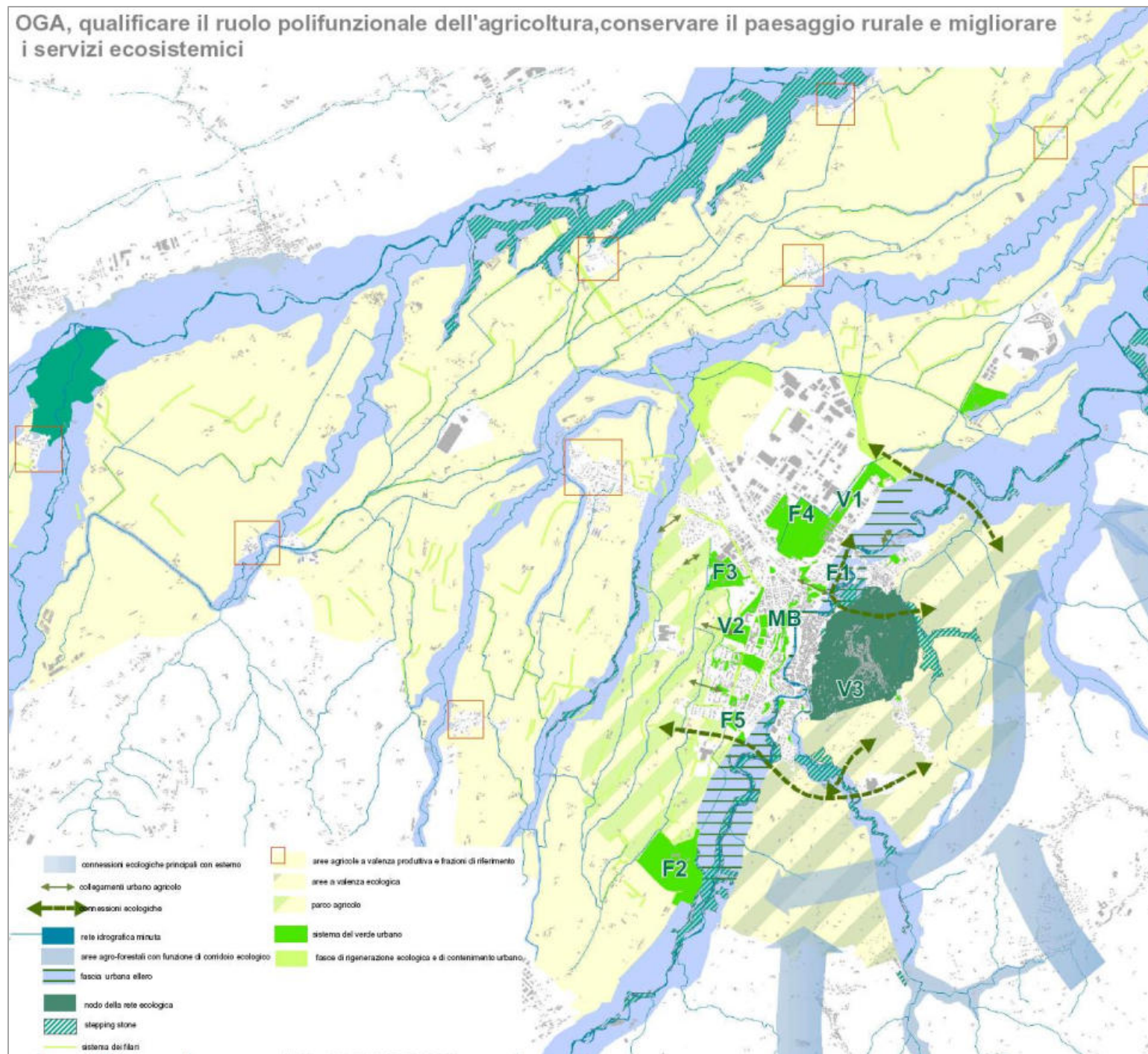
le condizioni di trasformazione oggi non sono in essere, ma è realistico ipotizzare che tali condizioni possano crearsi, indipendentemente dal piano. E' il caso di alcuni ambiti di riqualificazione, che oggi non presentano condizioni immediate di trasformabilità, ma che facilmente potrebbero mutare anche nell'arco temporale del Piano. Il Piano strategico per queste aree propone specifiche considerazioni, con una visione di lungo periodo, e può prevedere dei percorsi su "doppio binario", vale a dire mantenere le attività esistenti, permettendone le condizioni per il loro mantenimento in relazione alle compatibilità con il contesto; e parallelamente definire un percorso di trasformazione stabilendo alcune regole e condizionamenti, di tipo funzionale ed organizzativo per legarle al sistema della città. Si tende ad escludere l'individuazione di aree preordinate all'esproprio.

- *non preventivabili nel tempo* e nello spazio ovvero quelle azioni per le quali non *si riescono a determinare i tempi*, e *neppure l'organizzazione funzionale degli spazi e delle strutture*, in quanto afferiscono ad esempio a *progetti strategici*, che sebbene possano avere dei chiari obiettivi da raggiungere e delle specifiche prestazioni da rendere alla città, non hanno ancor assunto dei termini chiari per la loro attuazione, in quanto dipendono da soggetti, investimenti e situazioni che sfuggono alla gestione locale, come nel caso degli sviluppi della logistica di cui si dibatte da tempo a livello di area vasta. Il piano per questa situazione intende porre specifiche direttive, che permettano lo sviluppo del progetto, anche funzionali all'attivazione di programmi di investimento (sia pubblico che privato), senza prevedere decisioni immediatamente conformative che potrebbero non essere coerenti con le necessità attuative, e al contrario, mettere in modo meccanismi non virtuali rispetto alle intenzioni. Il piano si limiterà in termini conformativi a dare dei condizionamenti che non precludano o che non rendano particolarmente difficoltose le possibilità di futura realizzazione. Il piano strutturale valuta la dimensione strategica dell'intervento per definire eventuali determinazioni cautelative e/o mitigative che si rendessero necessarie, definisce gli obiettivi che devono essere rispettati, gli aspetti che attengono al bilancio delle dotazioni e del suolo per la città, ma demanda la parte conformativa ad una *variante parziale o strutturale puntuale (ai sensi dell'art 14 bis e 17 della LUR)*, che avrà il compito di definire l'organizzazione definitiva dello spazio e i tempi per la sua attuazione.

OG.A conservare il paesaggio rurale qualificando il ruolo polifunzionale dell'agricoltura e migliorando i servizi ecosistemici

	Obiettivi	azioni di breve periodo	azioni di lungo periodo	azioni non preventivabili nel tempo e nello spazio	ricadute territoriali
OSA.1	Conservare e potenziare la qualità del Paesaggio agrario: - conservando la permeabilità e le reti ecologiche minute - conservando le matrici storiche del paesaggio; - promuovendo le produzioni agricole di qualità e la biodiversità agronomica (collina) -mantenendo i profili e gli skyline non alterati - promuovendo il recupero delle cascine e delle tipologie storiche	- favorire il recupero del patrimonio esistente, concentrare le nuove strutture in continuità con le logiche localizzative tradizionali - potenziare e migliorare la rete ecologica minuta anche con interventi di stombinamento (rii, canali) e di potenziamento delle siepi e dei filari, - prevedere utilizzi integrati multifunzionali anche di tipo culturale, didattico, di commercializzazione dei prodotti - salvaguardare il recupero delle strutture storiche -agevolare la demolizione delle strutture incoerenti (capannoni) - evitare ulteriori insediamenti nelle aree collinari	- definire aree di ricaduta per interventi di compensazione finalizzati alla formazione di macchie boscate, filari e siepi e nuovi habitat naturali		Zone agricole: introduzione di nuove regole in funzione del ruolo ecologico e paesistico che svolgono Progetto REC
OSA.2	Gestire il sistema agro-forestale delle fasce fluviali, potenziando la funzione connettiva e di erogazione di servizi ecosistemi, potenziando la fruizione sociale delle risorse naturali e paesistiche e valorizzando il ruolo storico di utilizzo produttivo	- escludere interventi nuovi e rilocalizzare eventuali attività non compatibili - proteggere le aree di interesse naturale (Oasi) e potenziare la vegetazione spondale per la realizzare nuovi habitat naturali e garantire la qualità delle acque - mantenere sentieri e percorsi fruitivi, da collegare anche al sistema dei nuclei frazionali -prevedere utilizzi di tipo culturale, didattico, sportivo escludendo interventi di impermeabilizzazione	- promuovere progetti di gestione per la rigenerazione ecologica e la fruizione - definire aree di ricaduta per interventi di compensazione da attività trasformative finalizzati alla formazione di macchie boscate, filari e siepi e nuovi habitat naturali		PS Parco Urbano dell'Ellero Progetto REC fasce di connessione fluviale: Pesio, Branzola. Pogliola, Ellero nodo ecologico: paesaggio agrario di particolare valore "Oasi Crava di Morozzo - S. Biagio" e "habitat boscati di interesse comunitario" Progetto della rete della mobilità "lenta"
OSA.3	Qualificare il territorio agricolo peri-urbano, quale cintura verde di interesse per la fruizione e il tempo libero della città, area di produzione di beni a Km 0 e fascia di definizione del limite urbano-rurale	- ridefinire e consolidare il limite urbano-rurale e mantenere varchi liberi di continuità con il sistema del verde urbano - realizzare fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano - integrare la funzione agricola con usi legati al tempo libero all'aperto - realizzare una rete di percorsi attrezzati per la mobilità lenta - evitare ulteriori insediamenti se non limitatamente al servizio dell'ospedale		- promuovere la produzione di prodotti a Km 0	PS Parco Agricolo e asse dello sport Progetto REC raccordo con il sistema del verde urbano fasce di rigenerazione ecologica e di raccordo con il sistema collinare PRM Progetto della rete della mobilità "lenta"
OSA.4	Consolidare il ruolo storico e il valore identitario dei nuclei frazionali con politiche volte a rafforzare l'integrazione con il centro cittadino e le reciproche relazioni.	- favorire il commercio di vicinato, - conferma delle previsioni che permettono un compattamento delle aree urbane - favorire la qualificazione di aree aggregative e di servizio - dotazione di modelli di trasporto innovativi	- promuover iniziative di specializzazione dei nuclei frazionali (evitando la duplicazione dei servizi), da mettere in rete tra loro	- orientare le aree produttive non attuate o attuate solo parzialmente alla formazione di servizi specialistici in grado di connotare diversamente le frazioni. (San Quintino, Sant'Anna Avagnina, Breolungi)	Interventi di valorizzazione delle frazioni: - San Biagio -Oasi di Crava di Morozzo-Monastero - Pogliola, Monastero di Pogliola - Merlo, area sagrato e strutture connesse - Sant'Anna. polo scolastico-sportivo - Pascomonti, area circolo ricreativo, - Gratteria, area sagrato -Breolungi, Pieve di Santa Maria e area archeologica -Rifreddo, area scolastica e circolo

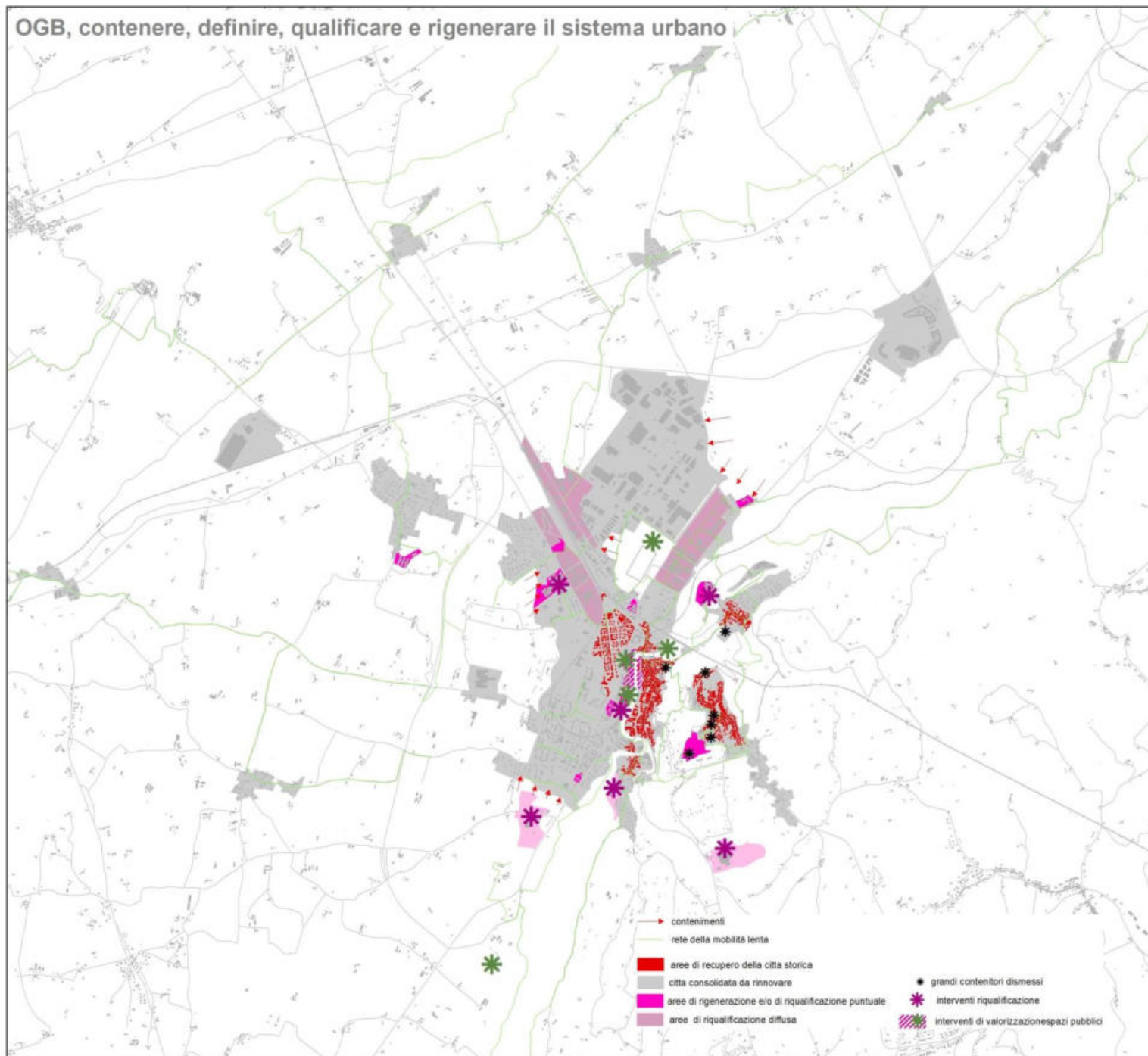
OGA, qualificare il ruolo polifunzionale dell'agricoltura, conservare il paesaggio rurale e migliorare i servizi ecosistemici



OG.B Contenere, definire, qualificare e rigenerare il sistema urbano

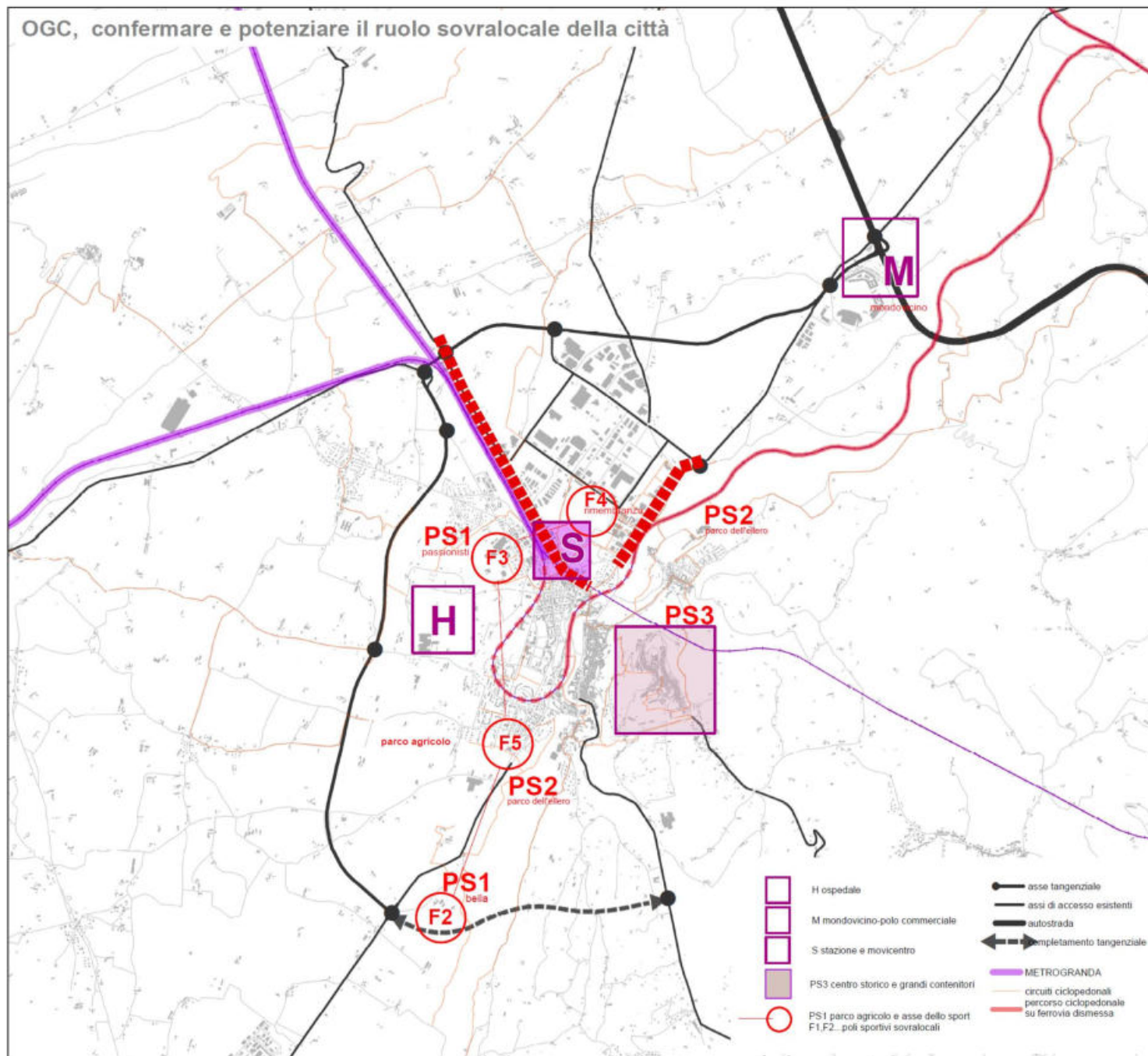
	Obbiettivi	azioni di breve periodo	azioni di lungo periodo	azioni non preventivabili nel tempo e nello spazio	ricadute territoriali
OSB.1	<i>Contenere il consumo di suolo</i> concentrando gli interventi trasformativi e la risposta al fabbisogno abitativo: - nel <i>recupero e qualificazione</i> del patrimonio edilizio <i>esistente</i> della città consolidata, con una specifica attenzione alla valorizzazione ed alla tutela dei centri storici - nella <i>completa riorganizzazione delle aree destrutturate</i> e problematiche, su cui concentrare le prospettive di lungo periodo, con progetti di riqualificazione e rigenerazione	- diminuire le zone di nuova espansione, avendo cura di compattare l'edificazione, eliminare quelle isolate e quelle che possano alterare gli elementi di struttura e/o di valore, o su cui gravano problemi legati alla debolezza dei sotto-servizi - rivedere le previsioni di crescita (CIT) in relazione al sottoutilizzo e alle possibilità di riorganizzazione della città - rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce più deboli - privilegiare il recupero delle zone storiche - recuperare i centri storici tutelandone rigorosamente i caratteri, ed agevolandone le modalità - riconoscere i luoghi di "centralità" e i "luoghi identitari" su cui attivare i principali processi di valorizzazione - confermare ed integrare i gli interventi trasformativi con procedure di compensazione, messa in rete degli spazi verdi, e ricomposizione del tessuto	- facilitare e promuovere progetti di innovativi che possano dare maggior accessibilità alla casa ai giovani, ed agevolare processi di integrazione per la gestione dei servizi (social housing, co-housing)	- avviare processi di rigenerazione dei tessuti urbani maggiormente compromessi in funzione di una crescita interna della città, con azioni integrate: di miglioramento ambientale e del paesaggio edificato, di formazione di servizi e di spazi che facilitino l'integrazione sociale, garantendo un mix di usi compatibili ed innovativi.	<u>Aree di riqualificazione puntuale della città consolidata, tra cui:</u> p. Repubblica-Saiseif, area mercatale, Borgo Aragno, ceramiche Musso, aree lungo v. Veneto e Rosa bianca; area Gazzola. <u>Aree di riqualificazione diffusa urbana lungo gli assi di accesso alla città:</u> qualificazione degli accessi di via Langhe-via Genova, via Cuneo-ferrovia, via Torino, formazioni aree a verde e riorganizzazione del tessuto qualificazione degli assi commerciali
OSB.2	Ricostruire un giusto <i>equilibrio nel rapporto tra città e campagna</i>: identificandone ruoli diversi e definendo le connettività ecologiche e fruibili atte a migliorare il sistema della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile in sinergia con il TPL	- eliminare le previsioni, non in grado di recuperare un disegno del margine urbano - formare e potenziare una rete urbana del verde, con funzioni fruibili e ecologiche, poggiata su alcuni nodi naturali organicamente integrati alla città antica (fascia dell'Ellero- Monte Regale), e connessa con il territorio agricolo periurbano - includere nelle aree di riqualificazione e di rigenerazione della città la restituzione di territori a verde fruibile - individuare una rete dei percorsi ciclopedonali collegati alle principali polarità, agli attestamenti del TPL, ed alle frazioni, anche con funzione di delimitazione delle aree urbane	- realizzare la REC urbana, con la messa in rete di: aree verdi, parchi territoriali, zone tampone, fasce agricole periurbane, fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento dell'area urbana		REC potenziamento e messa a sistema del verde urbano Parco urbano Ellero (PS2-F1), protezione e qualificazione del Monte Regale (PS), Parco Agricolo (PS); Parco della Rimembranza (F4). Poli dello sport (F2/F3) Piscina (F5) PRM Progetto della rete della mobilità "lenta"
OSB.3	Agevolare <i>i processi di riuso</i> e la conservazione della struttura storica policentrica e della città moderna (Ferrone, area Rigottiana), attraverso la qualificazione delle centralità, il miglioramento dei collegamenti interni, ed il consolidamento del ruolo di servizio dei centri	- completare l'asse delle risalite meccaniche e il piano dei parcheggi - completare la rete dei percorsi pedonali agganciati al sistema del verde - agevolare i mix di usi, limitare i condizionamenti relativi agli standard, ai requisiti minimi, predisporre incentivi fiscali, per il mantenimento delle attività commerciali e residenziali - mantenere e potenziare i servizi, agevolare le attività di interesse sovra-locale	- valorizzare il Monte Regale con circuiti pedonali collegati al CS e manutenzione del verde - completare e rivedere il piano dei parcheggi	- facilitare il riutilizzo dei grandi contenitori storici (Cittadella, ex ospedale, ex Teatro sociale, Cottolengo, Tribunale, Politecnico) - promuovere la riqualificazione delle aree di degrado e/o di sottoutilizzo	PS Grandi contenitori storici e Monte Regale PS Parco Urbano dell'Ellero Progetto della rete della mobilità "lenta" (percorsi dei bastioni e di Monte Regale e percorsi lungo l'Ellero)

OGB, contenere, definire, qualificare e rigenerare il sistema urbano



OG.C.Confermare e potenziare il ruolo sovra locale della città

	Obbiettivi	azioni di medio-breve periodo	azioni di medio-lungo periodo	azioni non preventivabili nel tempo e nello spazio	ricadute territoriali
OSC.1	Confermare il <u>polo di Mondovicino</u> ed incentivare una maggiore integrazione con il sistema della città policentrica	- attrezzare un percorso di raccordo tra Mondovicino e i centri storici, definire una "porta di accesso" sull'Ellero" - escludere ulteriori completamenti del polo commerciale		- orientare la riqualificazione di "Mondo vicino" comunque verso usi diversi di respiro sovralocale, in grado di creare nuova occupazione e con interventi che possano rendere più sinergico il rapporto con i centri della città	PS Parco urbano dell'Ellero e assi di collegamento con Mondovicino - qualificare la zona BM (presso Mondovicino) lungo SP 12
OSC.2	Creare un <u>Polo di servizi di interesse sovra-locale</u> , in campo culturale, formativo, della ricerca, da localizzare in particolare nel centro storico di Piazza	- confermare il riassetto del sistema delle scuole e dei servizi di Piazza - facilitare nel riuso l'integrazione di servizi anche per utenze diverse e compatibili, ottenendo un mix funzionale e maggiore permeabilità della struttura storica - promuovere la qualificazione dei contesti dei servizi sovra-locali - confermare e qualificare il piano dei parcheggi - rilanciare il sistema della mobilità con il completamento delle risalite e l'integrazione tra i centri - specificare i PdR, e le aree da riqualificare, orientandoli verso la formazione di <i>Poli di servizi sovra-locali</i> (pubblici e privati)	- verificare lo stato dei parcheggi	- promuovere il riutilizzo integrato dei grandi contenitori storici (Cittadella, ex ospedale, ex Teatro sociale, Cottolengo, ex-Tribunale, Politecnico, Seminario, ex Caserma Durando), a fini universitari, ma non solo, integrandoli per la formazione di centri di ricerca, start-up private, luoghi di "produzione di eccellenza".....	PS Grandi contenitori storici e Monte Regale
OSC.3	Creare un <u>sistema di aree per lo sport e per il tempo libero</u> tra loro connesse con percorsi verdi attrezzati, collegati ai nuclei frazionali, al casello autostradale, alla stazione	- realizzare un'armatura urbana per la mobilità pedonale e ciclabile che connetta facilmente i luoghi dello sport e le centralità urbane - potenziare il sistema delle attività per lo sport, il benessere e il tempo libero anche di interesse sovra-locale, in particolare qualificando quelle esistenti	- promuovere la qualificazione dei siti esistenti - realizzare due assi attrezzati lungo l'Ellero, tra Mondovicino e le ex ceramiche musso - tra l'area sportiva a Beila e l'area Gazzola		PS Parco urbano dell'Ellero e asse di collegamento con Mondovicino PS4 Parco Agricolo e asse dello sport <u>Aree di riqualificazione connesse:</u> area Gazzola, ex ceramiche Musso Progetto della rete della mobilità "lenta"
OSC.4	Confermare il <u>polo ospedaliero</u>	- creazione di zone di supporto e di servizio alla struttura nelle aree antistanti - aree di salvaguardia per l'eventuale potenziamento			Polo ospedaliero (relativa fascia di salvaguardia ad edificabilità agricola limitata)
OSC.5	Promuovere la <u>connettività con i centri esterni</u> garantendo l'efficienza della mobilità interna	- rendere efficienti e riconoscibili i nodi di accesso sull'asse di distribuzione esterno - completare la qualificazione della Stazione ferroviaria (punto di attestamento) e della mobilità interna - mantenere e qualificare il nodo di Mondovicino quale porta di accesso alla città	- completare il 3° lotto tangenziale ovest, - mettere in salvaguardia il sedime delle ex-ferrovie e delle aree connesse	Progetto Metrogranda, per le connessioni con i centri di Cuneo, Alba e Bra, Saluzzo, Fossano, Savigliano	qualificare degli assi di accesso (via Langhe-via Torino-via Cuneo) con Programmi di Rigenerazione Urbana qualificazione dell'area mercatale
OSC.6	Valorizzare e sostenere la vocazione turistica della Città	- organizzare eventi e manifestazioni in grado di attrarre flussi dall'esterno - agevolare il recupero dei centri anche verso usi ricettivi e per l'accoglienza - orientare la riconversione delle Aree da riqualificare per usi di interesse turistico		Progetto Metrogranda, per le connessioni con i centri di Cuneo, Alba e Bra, Saluzzo, Fossano, Savigliano	PS Grandi contenitori storici, PS Parco urbano dell'Ellero e collegamento porta di Mondovicino



OG.D. Sostenere lo sviluppo compatibile delle attività produttive, supportando le aziende storiche e favorendo la localizzazione di nuove aziende

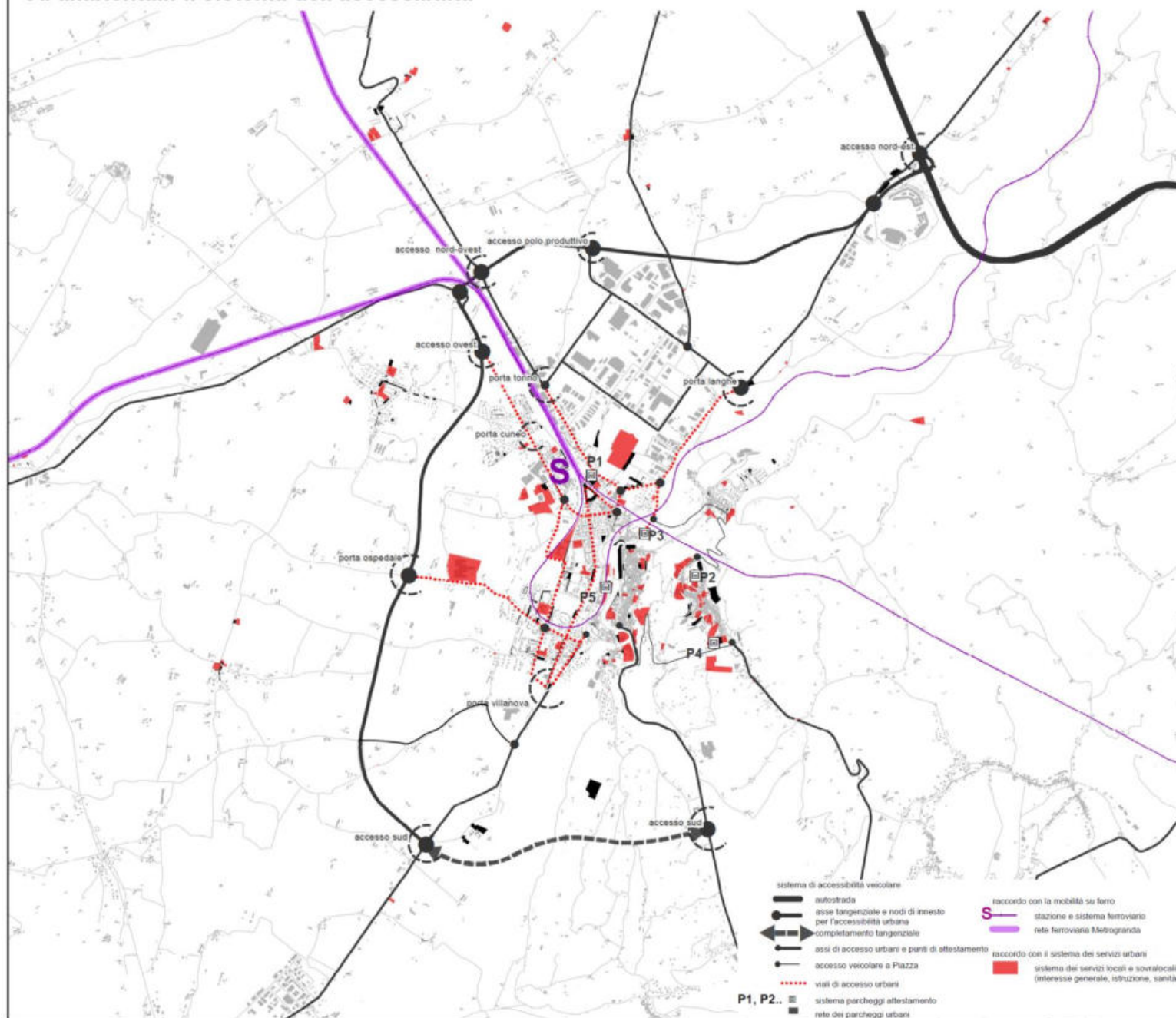
	Obbiettivi	azioni di breve periodo	azioni di lungo periodo	azioni non preventivabili nel tempo e nello spazio	ricadute territoriali
OSD.1	Qualificare e potenziare <i>il polo produttivo</i> , con il minimo consumo di suolo, evitando di intaccare aree agricole integre, e rendendolo idoneo a ricevere imprese con esigenze dimensionali anche diverse	- confermare e ampliare il polo produttivo PIP, e definirne un utilizzo prevalentemente artigianale e produttivo, - razionalizzare i costi infrastrutturali, qualificare un sistema di accessi dedicati non interferenti con la mobilità della città - realizzare delle fasce tampone di mitigazione nei confronti delle aree urbane e agricole - prevedere l'attuazione mediante la realizzazione di un'APEA	- ricollocare in aree più adeguate gli impianti sportivi e le scuole ricadenti all'interno del polo	- facilitare la localizzazione ma anche la rilocalizzazione delle aziende nel polo produttivo (attraverso snellimenti procedurali, premiando le aree in dismissione- ARU- e garantendo spazi nel PIP) - promuovere ed agevolare le imprese giovani e le attività di servizio	nuovo PIP a consolidamento del polo esistente completamenti del polo esistente
OSD.2	Garantire la <i>permanenza delle attività produttive e artigianali</i> nel tessuto esistente, solo ove compatibili	- confermare le attività produttive diffuse ed in attività, garantendo interventi necessari alla loro prosecuzione, contenendo gli interventi infrastrutturali e il consumo di suolo; - facilitare per le attività localizzate in aree centrali una maggior flessibilità sui cambi di destinazione d'uso ampliando il mix funzionale della città consolidata, in particolare nei centri storici (esclusivamente per attività compatibili) - eliminazione delle zone produttive/miste isolate ove non attuate (CC- L2 lungo la SP12dir; San Quintino, Sant'anna Avagnina, Breolungi)		- orientare la riconversione delle aree produttive isolate e/o dismesse e/o a termine verso usi misti, in grado di aumentare l'occupazione, con consistenti azioni di ricomposizione ambientale e di ampliamento della REC e della rete del verde urbano	Aree produttive confermate: F. Garelli, F. Pilone - Sicma
OSD.3	<i>Contenere gli sviluppi commerciali</i> per favorire il piccolo commercio nei luoghi centrali della città	- confermare il polo di Mondovicino senza ulteriori incrementi - escludere ulteriori sviluppi di zone commerciali a destinazione propria al di fuori delle aree esistenti - limitare le destinazioni commerciali nel polo produttivo al commercio strettamente connesso all'attività produttiva		- rigenerare le aree adiacenti al polo produttivo, per migliorare i servizi e l'indotto commerciale	Mondovicino asse di v.Torino
OSD.4	Consolidare le condizioni per il possibile collegamento ad una rete di logistica regionale a potenziamento delle attività già esistenti	- confermare l'area esistente lungo la linea ferroviaria per Cuneo - definire le aree di salvaguardia per eventuali sviluppi		- promuovere sinergie con la Regione per il coordinamento con la rete logistica regionale	<i>Eventuali varianti specifiche</i> a partire da accordo di programma con la Regione

OG.E. Garantire lo sviluppo sostenibile e la funzionalità del territorio nel rispetto dei suoi valori sociali ed ambientali

	Obbiettivi	azioni di breve periodo	azioni di lungo periodo	azioni non preventivabili nel tempo e nello spazio	ricadute territoriali
OSE.1	Garantire piena ed ampia sostenibilità nello sviluppo del territorio, assumendo misure compatibilizzazione ambientale per la gestione e la trasformazione dell'insediamento	- facilitare le azioni volte alla sostenibilità ambientale degli interventi, al risparmio energetico, alla qualificazione architettonica degli edifici, alla formazione di servizi ecosistemici (anche con soluzioni premiali - aumenti volumetrici) - minor consumo di suolo infrastrutturale ridimensionando le previsioni esistenti, escludendo nuovi tracciati ove non indispensabili alla funzionalità della rete (bretella di accesso a Carassone, viabilità presso Fornace Pilone, viabilità ex-Gazzola), razionalizzando il sistema degli accessi alle aree urbane e agli insediamenti, evitando l'asfaltatura delle strade interpoderali, - mitigare gli impatti delle aree maggiormente compromesse	- azioni di sensibilizzazione di carattere educativo e formativo - servizio di gestione dei rifiuti aumentando i livelli di raccolta differenziata	- orientare i progetti di riqualificazione e i processi di rigenerazione verso il potenziamento del verde e della sua fruibilità, con progetti innovativi a basso consumo energetico e di suolo	ricadute normative
OSE.2	Completare il sistema dei servizi e garantire accessibilità da parte delle utenze più deboli	- completamento e organizzazione della rete del verde urbano e di quartiere, nell'ambito di meccanismi perequativi di reperimento - qualificare ed integrare i servizi di quartiere - valutare possibili integrazioni delle dotazioni per l'istruzione, rendendo possibili flessibili le nuove aree per servizi - integrare e qualificare gli spazi per il mercato lungo l'Ellero nell'ambito di un progetto di iniziativa pubblica	- rilocalizzare i servizi scolastici e sportivi in zona produttiva		Sistema dei servizi qualificazione dell' area mercatale, anche come area di aggregazione conferma poli di servizi per il verde di interesse comunale e formazione di nuove aree nelle aree di riqualificazione e rigenerazione
OSE.3	Completare e migliorare il sistema della mobilità, alleggerendo l'area urbana dai flussi veicolari di attraversamento e definendo una rete ciclopeditonale	- completare i collegamenti tra i "centri" di polarità urbana - completare il sistema dei parcheggi di attestamento nel quadro del progetto Movicentro - individuare possibili aree destinabili a zone ZTL e APU - definire delle reti fruibili e della mobilità che raccordino le aree di maggior interesse anche nelle frazioni - consolidare e potenziare gli attestamenti del sistema ferroviario - qualificare gli accessi urbani attestandoli sul sistema di porte urbane riconosciute - riorganizzare l'accessibilità in funzione delle polarità dei servizi	- completamento del 3° lotto della tangenziale - progetto Metrogranda	- Promuovere programmi di sviluppo turistico legati alle reti ciclopeditonali - raccordi con le "vie" regionali, quali la <i>via del Mare</i>	Completamento del 3° lotto della tangenziale Realizzazione 'Asse dello sport' Progetto della rete della mobilità "lenta":
OSE.4	Assicurare la conservazione e la manutenzione delle componenti e delle relazioni che strutturano il paesaggio rurale e urbano	- rispettare i condizionamenti posti dal quadro strutturale - avviare azioni di recupero per le strutture alterate e/o non funzionanti			condizionamenti quadro strutturale ricadute normative
OSE.5	Assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idrogeologico e geo-morfologico e migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato	- prevedere la nuova normativa antisismica e l'aggiornamento della normativa per la tutela idrogeologica - valutare le eventuali situazioni critiche ed orientare le nuove azioni escludendo nuove criticità (dissesto lungo il versante meridionale di Piazza, aree esondabili scaricatore dell'altopiano, aree in classe III collina di San Lorenzo)			condizionamenti quadro strutturale classi di pericolosità idrogeologica ricadute normative
OSE.6	Razionalizzare, completare e compatibilizzare le reti dei sottoservizi in relazione alla struttura urbana e territoriale	- decongestionare e risolvere le situazioni problematiche (canale Carassona, il rio Bozzolo, il rio Buri sotto la Collina di Monte Regale, località Merlo, Gandolfi, Rifreddo) - migliorare le reti fognarie assicurando la formazione progressiva di un sistema duale	- completamento e riassetto della rete delle acque - riduzione dell'impatto della centrale Enel di v. Cuneo		ricadute normative

[illegible]

OGE-2, garantire lo sviluppo sostenibile e la funzionalità del territorio nel rispetto dei suoi valori sociali ed ambientali: il sistema dell'accessibilità



OG.F Semplificare l'apparato normativo con regole chiare e certe

	Obbiettivi	azioni di breve periodo	azioni di lungo periodo	azioni non preventivabili nel tempo e nello spazio	
OSF.1	Ridurre l'articolazione tipologica della zonizzazione				
OSF.2	Rendere più flessibili le modalità di intervento per i centri storici senza penalizzare la tutela	- prevedere valutazioni preventive dei progetti nei casi di maggior difficoltà e complessità -ridurre i PdR ai casi solo necessarie e in presenza di modifiche sostanziali -rivedere puntualmente le categorie di intervento anche in relazione ai problemi idrogeologici-sismici -incentivare la qualificazione degli spazi pertinenziali	- promuovere la divulgazione degli interventi di maggior qualità		
OSF.3	Individuare un sistema di "prestazioni" ambientali, energetiche , paesistiche da raggiungere nella progettazione degli interventi, da incentivare con meccanismi premiali	-definire "prestazioni" da raggiungere in campo: della fornitura servizi ecosistemici (aumento della biodiversità, delle superfici arborate, miglioramento della qualità delle acque); del contenimento delle aree impermeabilizzate e del suolo per infrastrutture ; dell'efficienza delle reti (sistemi duali, dispositivi a basso consumo idrico); della riduzione dell'inquinamento luminoso; del risparmio energetico; della conservazione degli impianti, dei materiali e delle tecniche tradizionali; dell'inserimento nel contesto con particolare riguardo alla riqualificazione della fruizione degli spazi pubblici	- promuovere la divulgazione degli interventi di maggior qualità		
OSF.4	Applicare meccanismi perequativi e di compensazione	- adottare il meccanismo perequativo maggiormente adeguato in funzione degli obiettivi da raggiungere per completare le dotazioni di servizi	- utilizzo della perequazione nei programmi di riqualificazione urbana	realizzazione della REC	
OSF.5	Semplificare e semplificare la formazioni di varianti in applicazione dei dispositivi previsti nel quadro progettuale	- definire delle misure di salvaguardia che non ostacolino i progetti di lungo periodo - definire ii criteri di modificazioni del Piano Operativo			
OSF.6	Facilitare gli interventi di trasformazione della città da qualificare	- definire le modalità, procedure e modelli di riferimento per la formazione di progetti di riqualificazione - definire dei tempi definiti per l'attuazione degli interventi			

5.3.2 Progetti Strategici (PS)

Rispetto alla funzione propriamente programmatoria del Quadro Progettuale, ovvero la funzione che regola i processi e le procedure attuative, la Componente Strutturale individua pochi, ma chiari *progetti strategici*, che possano essere direttamente collegabili alla programmazione delle risorse finanziarie destinata ad assumere un ruolo rilevante nei prossimi anni, in funzione del processo di ripresa in attivazione ed anche relazione al rilancio dell'integrazione tra investimento privato e pubblico.

Per ciascun progetto la Componente Strutturale definisce obiettivi, orizzonti temporali, indicazioni e condizionamenti per la realizzazione, come anche direttive per le eventuali Varianti che dovessero essere adottate, in funzione della precisazione o della modificazione delle proposte di progetto.

I progetti hanno sono volti all'“integrazione”, sia a livello locale che sovralocale, con la pianificazione sovraordinata, per essere in grado di gestire la complessità del territorio e di rivolgersi, in termini necessariamente non cogenti, ad un'ampia platea di soggetti a vario titolo operanti sul territorio. La loro attuazione non può che avvenire mediante “atti di governance”, i cui soggetti non vengono predefiniti, ma emergeranno dalle valutazioni preventive e di conformità rispetto al quadro strategico complessivo, vale a dire al raggiungimento degli obiettivi posti.

Le recenti prime proposte del “Piano Nazionale di Resilienza e Resistenza” (PNRR, 2020), la cui struttura non è al momento compiutamente definita, consentono già di ipotizzare che i progetti proposti vadano nella direzione auspicata dal Piano stesso e potrebbero quindi offrire l'occasione di orientare eventuali finanziamenti sul territorio, integrandoli, e aprendo in prospettiva una stagione di gestione pubblica più moderna e favorevole all'innovazione (*Prima linea strategica della Bozza del PNRR*), che possa non trovarsi in contrasto con la disciplina urbanistica.

Il rapporto tra il *piano*, nella sua funzione regolativa e strategica, e i *progetti* è sempre meno interpretabile in termini “sequenziali”, affidando cioè ai progetti solo il ruolo di maggior specificazione; al contrario tale rapporto deve essere centrato sul progetto come strumento per reperire le competenze, le capacità tecniche ed economiche per raggiungere i risultati e le prestazioni attese, utilizzando criteri omogenei di valutazione e favorendo il coordinamento dei soggetti e delle risorse, in ragione della sempre maggiore dipendenza delle scelte dal reperimento dei fondi e da istanze variabili di caso in caso.

Questo significa non poter sempre identificare con facilità tutti i fattori in gioco, ma concentrarsi sulle poche scelte di fondo da condividere anche scontando un parziale sconfinamento su politiche non strettamente urbanistiche. I fondamenti degli accordi possono essere definiti dalla Componente Strutturale (interesse pubblico, perequazione), ma possono poi essere perfezionati, una volta raggiunto l'accordo tra le parti, in regole operative, che possono utilizzare anche strumenti diversi, in relazione ai soggetti attuatori⁶.

I progetti strategici complessivamente interessano quattro aree specifiche oltre al sistema reticolare ambientale, affrontando temi diversi, seppure interagenti:

- a. *PS2 parco urbano dell'Ellero*
- b. *PS3 grandi contenitori*
- c. *PS1 parco agricolo e asse dello sport*
- d. *REC rete ecologica comunale*

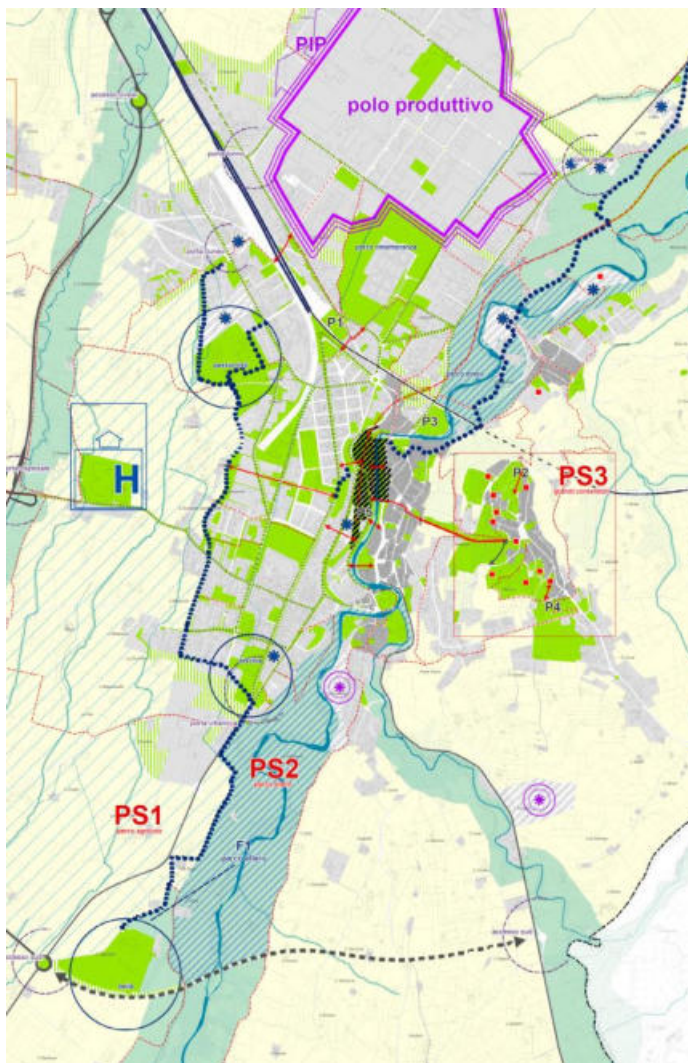
Per ogni progetto sono definiti gli elementi chiave per la loro definizione: obiettivi, azioni previste, modalità di intervento, prestazioni attese a livello insediativo, ambientale e paesistico, relazioni da considerare, che saranno tradotti in determinazioni normative della Componente Strutturale

a, Parco Urbano dell'Ellero

Il progetto (PS2) interessa la fascia urbana del t. Ellero, circa 143 ha, dall'area del Beila, in concorrenza con il futuro tracciato del completamento della tangenziale, fino all'area della ex Richard-Ginori a nord, oltre Carassone per una lunghezza complessiva poco oltre i 7 km. Esso è volto alla valorizzazione e qualificazione complessiva del corso urbano del torrente, con riqualificazioni nei tratti più alterati mediante il riconoscimento e la formazione di un'ampia area fruibile lungo percorsi identificabili e resi praticabili, definiti a partire dall'area urbana di Breo e Borgato a sud e di Carassone a nord.

Il progetto coinvolge porzioni diverse del corso dell'Ellero agganciando aree per servizi esistenti, spazi da recuperare, percorsi da realizzare, completare, riqualificare, con due punti di attestamento urbani l'uno posto all'estremo nord nell'area da riqualificare delle ex-Ceramiche Musso e l'altro posto all'estremo sud polo sportivo del Beila (F2).

⁶ L. 240/1990 art.11



obiettivi:

- qualificazione e fruibilità della fascia perifluviale urbana dell'Ellero, quale contesto del sistema policentrico dei centri storici della Città,
- qualificazione e potenziamento dell'area mercatale in posizione baricentrica urbana e dell'area progetto,
- recupero e riqualificazione delle aree maggiormente degradate,
- rigenerazione ambientale e connessione del sistema del verde urbano,
- valorizzazione ed implementazione degli spazi a verde,
- formazione di un tracciato pedonale/ciclabile continuo, con particolare riferimento al raccordo con "la strada del Parco" e il tracciato tra Mondovicino e il centro storico

azioni:

- conservazione degli spazi rurali liberi lungo il fiume escludendo nuove edificazioni o infrastrutture, ma ammettendo comunque usi ulteriori non agricoli volti alla fruizione, al tempo libero, alle attività naturalistiche in analogia a quanto previsto per le zone della fascia fluviale,
- recupero delle fasce spondali nel tratto compreso tra Breo, Borgato e la sponda sx, con riqualificazione delle sponde edificate, mediante interventi di ingegneria naturalistica e/o interventi edilizi (recupero muri arginali dequalificati),
- verifica degli scarichi e controllo della funzionalità e qualità delle acque,
- realizzazione di un percorso continuo su sedimi esistenti (viali di sponda, tratti di percorsi

lungo sponda esistenti, sedimi rurali), cui dovrà essere garantita la continuità mediante interventi di raccordo, passaggi di attraversamento nuovi, recupero di spazi marginali nelle aree a servizio lungo sponda esistenti, raccordato in più punti alle percorrenze dei circuiti ciclopeditoni urbani,

- riqualificazione sul lungo periodo dell'area Italgas, volta a integrare e valorizzare il sistema mercatale urbano, con collegamenti con la piazza e sistemazione adatta ad accogliere spazi sosta e di servizio,
- sistemazione parcheggio Piazzale Giardini, come parcheggio di attestamento (P3) a supporto all'area mercatale, ed in parte da riportare a verde per garantire la continuità della fascia di lungo fiume, con un ridimensionamento e riprogettazione del parcheggio,
- recupero aree in fregio al centro storico di Breo, come in parte già previsto dal vigente PRG, con la formazione di spazi a verde anche non necessariamente fruibili in relazione alla conformazione della sponda,
- sistemazione spazi pertinenziali scuola media Anna Frank, per la valorizzazione della continuità del sistema del verde spondale e dell'area delle cascate dell'Ellero e della confluenza con l'Ermene, compatibilmente con la funzione scolastica in atto,
- ridefinizione spazi area servizi privati a Borgato per recuperare eventuali spazi di passaggio o affacci al fiume,
- qualificazione ambientale area ex ceramiche Musso, favorendo la localizzazione di funzioni per tempo libero e/o sport da integrare nella sistema fruitivo del fiume ed il recupero dell'insediamento esistente,
- consolidamento dell'area sportiva del Beila (zona F2) con particolare interesse al recupero dell'ex-centro elioterapico posto a ridosso del torrente.

modalità di intervento: programma di iniziativa pubblica, che individua gli interventi di potenziamento delle aree naturali, coordina gli interventi sopra evidenziati anche con i soggetti privati interessati. Qualsiasi intervento sulla fascia non potrà precludere un sistema fruitivo e la gestione naturale delle sue sponde e dovrà considerare i sistemi di relazione con l'intero sistema. La Componente Operativa articola gli interventi nelle

singole zone, da attuarsi in modo autonomo, sempre nel quadro di un progetto direttore unitario, anche utilizzando meccanismi perequativi.

prestazioni attese a livello insediativo, ambientale e paesistico:

- rigenerazione ambientale e riqualificazione del sistema del verde sia nelle parti agricole e naturali che nelle parti urbane con attenzioni volte alla ricostruzione di continuità ecologiche e al potenziamento della vegetazione spondale, dei filari e delle fasce arborate diffuse,
- mantenimento delle attività agricole per la conservazione del paesaggio fluviale,
- riqualificazione del sistema delle acque del reticolo principale e minore con particolare attenzione alle relazioni con il sistema degli scarichi fognari, attualmente misti,
- valorizzazione della fascia urbana dell'Ermene conservandone la non fruibilità ed il ruolo preminente di corridoio ecologico,
- valorizzazione paesistica delle sponde urbane con riqualificazione delle porzioni maggiormente degradate (tratto urbano tra il ponte di v. Einaudi e il ponte di v. del Rinchiuso).

relazioni:

da potenziare:

- con il sistema delle percorrenze ciclopedonali urbane,
- con il sistema collinare di Piazza, risalite pedonali, continuità ecologiche, ,
- con il polo di Mondovicino,
- con il sistema del verde urbano.

b, Grandi Contenitori e Monte Regale

Il progetto (PS3) riguarda i centri storici di Piazza e Breo, o meglio il patrimonio edilizio dei "grandi contenitori" per lo più pubblici, di valore storico-architettonico, ma soprattutto di valore identitario per la città (tribunale, scuole, ospedale) segno distintivo del suo ruolo attrattore. I manufatti versano oggi spesso in condizioni di dismissione o sottoutilizzo. Negli ultimi anni sono state attivate sia verifiche ed approfondimenti (Commissione consiliare grandi contenitori) che diverse iniziative per il loro recupero in particolare rivolto ad usi formativi e culturali (localizzazione del Museo della Stampa presso la struttura delle Orfane nell'ambito del progetto Liber, formazioni di spazi culturali presso l'ex Tribunale con il progetto Infinitum, attivazione del progetto di recupero del Teatro sociale) come anche per il progressivo recupero della residenzialità (ex Caserma Durando, Ala Gabetti annessa all'Ex Seminario Vescovile della Curia Vescovile, Liceo delle Scienze Sociali, Succursale del Liceo Scientifico, Scuole Medie e Scuola Comunale di Musica). Gli immobili coinvolti, alcuni con accordi ed intese in parte avviate, sono :

- caserma Galliano –ex Cittadella (ex PDR 17 -19800 mq SUL)
- ex-Tribunale (6000 mq SUL circa)
- ala Gabetti ex seminario vescovile (intesa -2600 mq SUL)
- caserma Durando (ex PDR 13- 4160 mq SUL)
- fabbricati relativi a Liceo delle Scienze Sociali, Succursale del Liceo Scientifico, Scuole Medie e Scuola Comunale di Musica (ex PDR 19 – 6638 mq SUL)
- sede del Politecnico (ex TPi-3000 mq SUL circa)
- Cottolengo (ex TPc-9000 mq SUL circa)
- Ex Teatro Sociale
- Istituto Baruffi.

La superficie lorda complessiva coinvolta non è inferiore ai 51.000 mq circa. Il progetto è in realtà "un programma di riuso" che coinvolge le diverse politiche comunali, che razionalizza e mette a sistema tutte le azioni possibili individuando sinergie tra di esse, riconoscendo margini di evoluzione disponibili per l'iniziativa privata, contenendo le limitazioni alla salvaguardia del patrimonio storico e definendo un possibile riferimento per il reperimento dei fondi, costituendo in sintesi, così come è avvenuto per il 'Progetto città', un preliminare disponibile ad attivare linee di finanziamento.



Sembra necessario sottolineare l'importanza di un quadro di azioni governate a "sistema", seppure autonome, e non in modo disgiunto, per poter arginare e dirigere nel tempo, il cambiamento delle iniziative dei diversi soggetti coinvolgibili. Gli interventi di riconversione delle strutture dovrebbero identificare ed anche indurre degli effetti sul tessuto edilizio minore della città, prevedendo finanziamenti per il sostegno al recupero delle attività commerciali, o identificando servizi accessori nel sistema storico complessivo (campus diffuso, albergo diffuso, edilizia pubblica e/o convenzionata).

Il piano non prevede destinazioni specifiche per i contenitori, ma ritiene che debbano conservare almeno in parte, un ruolo sovra-locale, preferibilmente rafforzando il sistema scolastico, cercando di mantenere un mix funzionale, con una quota significativa per le attività di servizio sia pubblico che privato, tendenzialmente rivolte ad un bacino di utenza di area vasta, e possibilmente diretto ad ampliare l'offerta formativa di livello universitario e per la ricerca. Gli utilizzi formativi potrebbero convenientemente essere integrati al mondo del

lavoro e della produzione (start up) anche per recuperare il "savoir faire" del territorio e coinvolgere l'imprenditoria storica locale. Non si escludono stante la localizzazione e la dimensione delle strutture disponibili, integrazioni con interventi funzionali al sistema dei servizi socio-sanitari e territoriali (non ospedalieri), o al sistema dei servizi di prossimità legati allo smart working e/o alla sperimentazione di modelli abitati (co-housing - social-housing).

Il Progetto strategico assume forme più spiccatamente programmatiche, a cui il piano vuole dare il suo sostegno per la massima flessibilità, naturalmente nel rispetto del recupero storico delle strutture e quindi della compatibilità degli usi rispetto alla loro salvaguardia, per ricostruire l'insieme delle relazioni fisiche e funzionali che permettevano la permeabilità della città storica e ne costituivano tratto fondamentale garantendone vitalità e qualità.

obiettivi:

- riuso dei grandi contenitori finalizzati a potenziare le attività di interesse sovra-locale, luoghi di eccellenza e poli di riferimento per il territorio più vasto,
- incentivazione del recupero del patrimonio storico,
- inserimento di un mix funzionale di usi (commercio, abitare, piccolo artigianato), in grado di incentivare il recupero non solo degli edifici, ma anche il senso di "comunità" e di appartenenza ai luoghi,
- potenziamento del sistema dei servizi di base all'abitare, qualificando gli spazi pubblici, i belvedere, i percorsi delle mura sistema, anche in riferimento ai nuovi modelli "di servizi di prossimità",
- qualificazione del Monte Regale come spazio "naturale" strettamente connesso al sistema dei centri storici e di interesse comune.

azioni:

- promuove un *Programma di riuso delle strutture storiche* con lo scopo di coinvolgere soggetti privati e pubblici, in grado di avviare e gestire le grandi strutture, attivando anche incentivi al riuso per la piccola proprietà diffusa, coordinando le iniziative del comune nei diversi settori (servizi, scuola, casa, eventi), che possano concorrere ad un rafforzamento delle iniziative,
- integrare i progetti di riuso con la qualificazione dello spazio pubblico, e mantenere per quanto possibili la permeabilità pubblica delle strutture di maggior pregio,
- rigenerare il sistema delle aree naturali del Monte Regale (Bosco della Nova, habitat comunitari), anche con interventi diretti a rendere fruibile l'area, recuperando i segni dell'uso storico dell'area e del suo stretto rapporto con la città,
- potenziare il sistema della mobilità con il completamento delle risalite e l'integrazione tra i centri,
- completare il piano dei parcheggi, la rete dei percorsi pedonali da connettere alla rete urbana,

- mantenere e potenziare i servizi di tipo scolastico, fruitivo, di interesse sovra-locale in coerenza con la programmazione in corso che vede lo spostamento dell'Istituto Baruffi dall'attuale posizione in fregio al Centro storico all'area della Polveriera, ampliandone spazi e dotazioni, migliorandone l'accessibilità e liberando le aree dell'attuale Baruffi (mediante demolizione) riqualificando complessivamente il fronte sud del centro storico,
- confermare e ampliare le attività culturali (progetti Liber, Infinitum, Biblioteca Civica presso ex Tribunale), potenziare la localizzazione di sedi universitarie (potenziamento della didattica del Politecnico a Breo),
- agevolare i mix funzionali, limitare i condizionamenti relativi agli standard ed ai requisiti minimi, predisporre incentivi fiscali per il mantenimento delle attività commerciali e residenziali, definire le regole per l'integrazione di servizi anche per utenze diverse e compatibili, integrare la residenza agevolata e convenzionata ,
- attuare politiche culturali con la realizzazione di eventi e manifestazioni in grado di affermare il ruolo di polo di Piazza.
- attuare un intervento di rigenerazione, qualificazione del fabbricato in abbandono della "Madonnina" mediante un intervento di qualificazione "green" (uso materiali, risparmio energetico), con proposte innovative sui modelli abitativi e l'eventuale localizzazione di servizi di prossimità (socio-sanitari, assistenziali, culturali), escludendo nuovi interventi nelle aree libere.

modalità di intervento: *Programma di iniziativa pubblica* teso a coordinare diversi soggetti privati e pubblici, sia in campo formativo, culturale scientifico, che imprenditoriale, eventualmente con la ricerca di finanziamenti per la rigenerazione dei tessuti storici, per la formazione e per l'occupazione giovanile.

prestazioni attese a livello insediativo, ambientale e paesistico:

- conservare e valorizzare il patrimonio storico e l'identità di polo sovra-locale di Piazza,
- raccordare la domanda espressa in diversi settori con l'offerta data dal patrimonio in disuso,
- creare un mix di funzioni e di servizi,
- incentivare l'iniziativa privata e promuove azioni coordinate,
- potenziare i servizi per la città e per il centro storico.

relazioni:

da salvaguardare e/o potenziare:

- con il sistema delle centralità urbane (da salvaguardare),
- con il sistema dei circuiti pedonali urbani (da potenziare),
- con il sistema dei servizi (da potenziare),
- con il sistema di accessibilità (da potenziare).

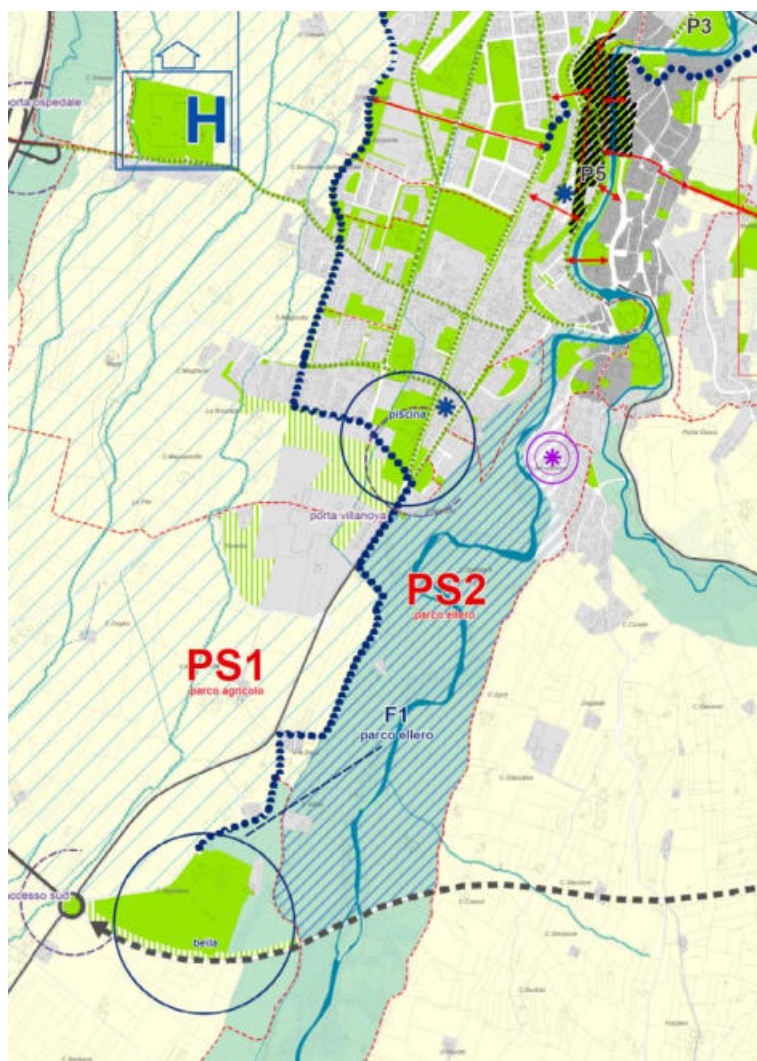
c, Parco Agricolo e asse dello sport

Il progetto (PS1) è relativo all'individuazione di un'area agricola definita come 'parco agricolo' e della "strada del Parco" (percorso ciclopedonale, a tratti veicolare, attrezzato). Il parco agricolo è un'ampia area agricola (di circa 435 ha) di interesse paesaggistico, da fruire con una rete di percorsi pedonali, sui quali promuovere iniziative legate al tempo libero da integrare con le attività agricole esistenti, uno spazio agricolo strettamente connesso alla città che può svolgere funzioni di servizio sia in termini di servizi ecosistemici in senso stretto (fitodepurazione, gestione delle reti ecologiche minute -siepi, macchie boscate, fasce di rigenerazione ecologica, orti/mercati Km0) sia nella manutenzione di percorsi pedonali o in servizi formativi (fattorie didattiche) e/o legati allo svago e allo sport. Il parco è delimitato da una "strada ciclopedonale" che raccorda la rete dei percorsi ciclopedonali sia urbani che extraurbani sul lato occidentale dell'area urbana, alle cui estremità sono presenti due poli sportivi il Beila (F2) e i Passionisti (F3) da potenziare, mentre lungo il tracciato si attesta il polo sportivo in fase espansiva della Piscina comunale (F5). Il tracciato è lungo circa 5 Km, in parte esistente, e rappresenta il 'margine urbano' della parte ovest della città segnando la soluzione di continuità con il parco agricolo fino al Tiro a segno.

obiettivi:

- promozione di un "parco agricolo", coinvolgendo i produttori a svolgere funzioni complementari a quella strettamente produttiva,
- realizzazione di un sistema di percorsi collegati con i diversi quartieri della città e con i poli sportivi,
- individuazione del margine urbano riconoscibile e fruibile,
- collegamento al sistema del verde urbano alle aree agricole peri-urbane,
- miglioramento del rapporto città-campagna.

azioni:



- promuovere e favorire il supporto degli agricoltori al mantenimento dei percorsi pedonali e alla gestione di attività formative e educative turistiche, coinvolgere le associazioni per la manutenzione delle aree e la gestione di eventi,
- incentivare la produzione agricola e la formazione di orti urbani,
- realizzare la "strada del Parco", con pista ciclabile e pedonale in sede protetta, viale alberato sistemazioni a verde con filari, siepi, con tratti veicolari a percorrenza lenta di solo servizio ai residenti per le tratte con accessi carrai, con sistemi di attraversamento della viabilità urbana protetti e regolamentati,
- promuovere una rete di itinerari ciclopeditoni sui sedimi esistenti (strade esistenti e/o in completamento, tratti di percorsi pedonali esistenti, sedimi rurali) nell'area del Parco Agricolo, connessi con la "strada del Parco",
- promuovere percorsi a circuito, tematici, o specializzati (per ospedale, percorsi vita, ciclabili per utenze specifiche...) con sistemazione dei raccordi e degli attraversamenti ove necessario e regolamentazione accessibilità dei tratti privati o consortili,
- potenziamento delle aree a verde sui margini della città e delle due aree sportive del Beila e dei Passionisti.

modalità di intervento: progetto di iniziativa pubblica con interventi specifici, da realizzare con il supporto delle aree di trasformazione, da gestire e mantenere da parte dei privati

e/o da associazioni di categoria o sociali .

prestazioni attese a livello insediativo, ambientale e paesistico:

- riqualificazione e messa a sistema delle aree a verde e per lo sport,
- continuità ecologica-ambientale tra il sistema del verde urbano e le aree agricole esterne (filari, fasce arborate),
- consolidamento del ruolo polifunzionale delle attività agricole,
- gestione del sistema delle acque del reticolo minore,
- potenziamento del sistema delle attrezzature sportive con un ruolo sovra-comunale.

relazioni:

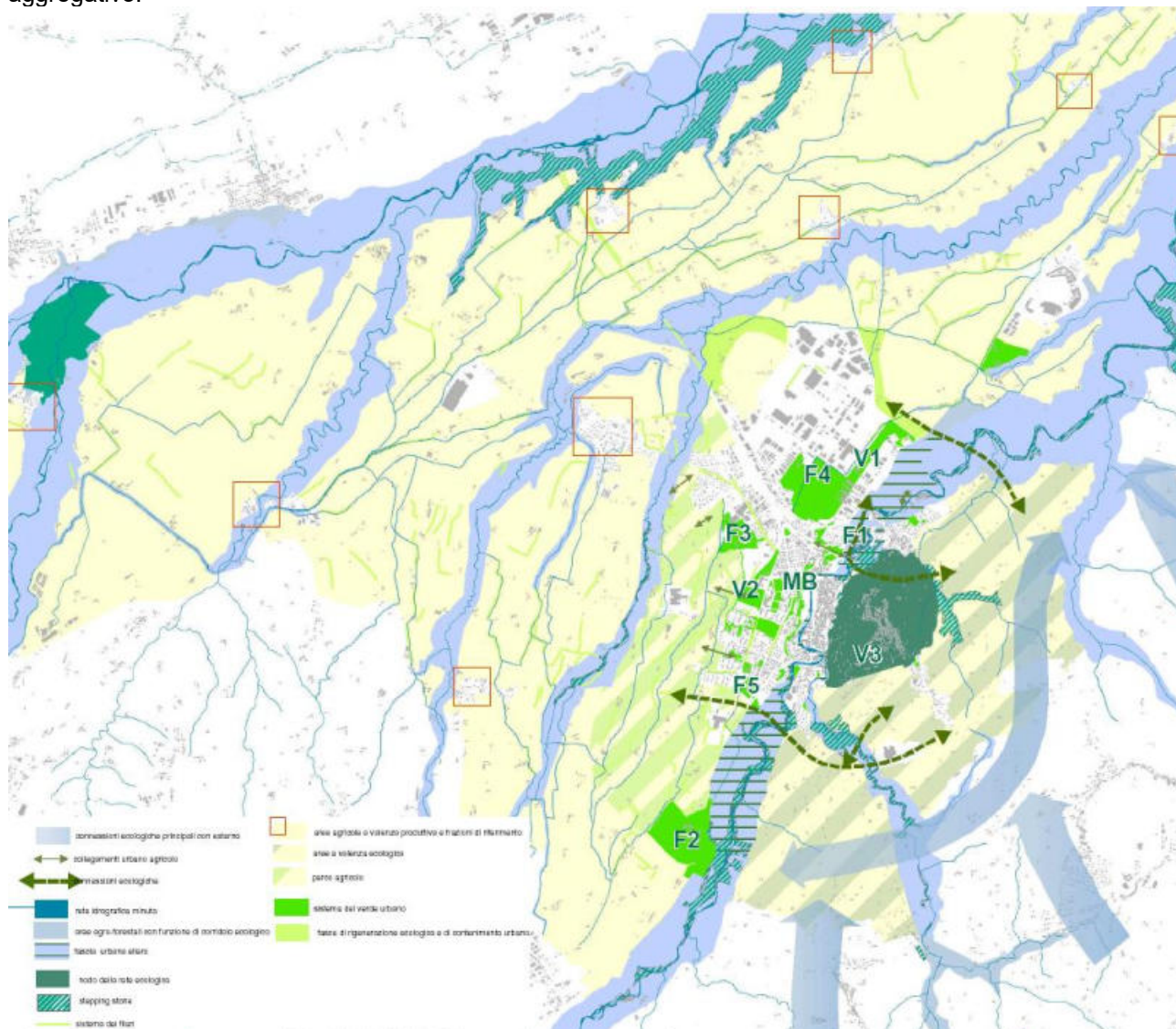
da salvaguardare e/o potenziare:

- con il sistema delle percorrenze ciclopeditoni urbane (da potenziare),
- con la rete delle percorrenze per le frazioni, in particolare con quelle più prossime di Sant'Anna e Merlo (da potenziare),
- con il percorso ed il sistema della fascia dell'Ellero (da potenziare),
- con il sistema delle percorrenze extraurbane lungo l'Ellero (da potenziare),
- con il sistema del verde urbano (da salvaguardare).

d, Il Progetto della Rete Ecologica Comunale

Il progetto della rete ecologica di livello comunale (REC) nasce in coerenza con le indicazioni del PPR e con le più recenti indicazioni della Rete ecologica Provinciale (2023) ed è prevista come *rete di tipo polivalente*, ove cioè funzioni e ruoli delle diverse parti che la compongono sono relazionate al sistema ecologico di appartenenza, ma producono servizi anche diversi e si integrano con il sistema di altre reti (funzionali, didattiche, storico-culturali, fruibili). La rete ecologica è qui concepita per diventare una *infrastruttura verde*,

capace di produrre servizi ecosistemici⁷ per la città e per potenziare la biodiversità degli ambienti naturali e agronomici, ovvero una rete che non si limita a garantire la connettività faunistica e i corretti assetti strutturali dell'ecomosaico, ma è in grado di produrre servizi per il territorio, anche in campo sociale, educativo ed aggregativo.



Gli ecomosaici e la struttura stessa del territorio sono tali da garantire la funzionalità ecologica e una buona permeabilità per due ordini di motivi:

- una buona connettività data da un consistente sistema di fasce fluviali, a cui sono associate, con una certa continuità e dimensione, habitat forestali di interesse comunitario e aree di valore ecologico (AVE - secondo la metodologia di cui alla DGR n. 52-1979/2015) in un contesto con poche situazioni di alterazione, un territorio rurale con presenza di un reticolo minuto idrografico non privo di una dotazione di siepi e vegetazione spondale;
- una realtà collinare definita da un ecomosaico misto con potenziale biodiversità che funge da importante area di connettività nel passaggio tra la pianura e il sistema alpino, in discreto stato di conservazione;
- una presenza considerevole di aree agricole associate ad habitat e specie di interesse ecologico (prati stabili), che secondo la metodologia messa a punto dall'Arpa Piemonte sono classificabili come aree di valore ecologico - AVE (DGR n. 52-1979/2015), la cui distribuzione fa presumere una buona funzionalità ecologica a tutto il territorio agricolo in particolare pedecollinare.

Il progetto della rete ecologia comunale è costituito da:

⁷ I Servizi Ecosistemici (SE) sono definiti come i benefici che derivano direttamente o indirettamente dagli ecosistemi (Mea, 2005). I servizi resi dagli ecosistemi designano i benefici che noi possiamo trarre dai processi naturali attraverso la fornitura di beni materiali, la valorizzazione delle modalità di regolazione ecologica, l'utilizzazione degli ecosistemi di supporto ad attività non produttrici di beni materiali (attività artistiche, educative, ecc.). I servizi sono quindi relazionati ad impatti positivi degli ecosistemi sul benessere umano. (TEEB, 2009).

- a, il *nodo ecologico* ovvero La riserva Naturale di Crava Morozzo presso S. Biagio, identificato come ZSC del sistema di Natura 2000, nel quale sono ammesse solo quelle azioni che permettono la conservazione dell'habitat su di esso riconosciuto, opportunamente protetto, nel territorio comunale da fasce tampone, in parte ricadenti nella Componente Operativa nelle aree "agro-forestali con ruolo connettivo" (zone EF) ed in parte ricadente nel territorio rurale classificato come "contesto di particolare valore paesaggistico" e a questi fini sottoposto a specifica disciplina.
- b, gli *ambiti portanti della rete*, cioè le *aree agricole con valenza ecologica*, specificatamente disciplinate nell'articolazione delle zone dalla Componente Operativa in funzione del loro carattere di elevata permeabilità e diffusa presenza di componenti legate al reticolo ecologico minore, in cui gli interventi devono essere diretti a potenziare la diversità ecosistemica e agronomica;
- c, le *connessioni ecologiche*, cioè le *fasce fluviali* in cui gli interventi saranno diretti a mantenere la continuità gli ecosistemi acquatici, ripariali ed ecotonali e l'alternanza dei prati e boschi, mediante la formazione di stepping stones laddove presenti habitat forestali di interesse comunitario, distribuiti lungo le aste o sul Monte Regale, evitando nuovi interventi edificatori ed infrastrutturali. A queste si associa la manutenzione e il potenziamento del reticolo minuto formato dal sistema idrografico naturale, dal sistema dei canali, delle siepi e delle alberate, del verde urbano.
- d, le fasce di *rigenerazione ecologica e di contenimento* urbano, da definire lungo il perimetro dell'area urbana e ove è prevedibile che si concentrino degli elementi perturbativi che possono avere delle ricadute sull'ambiente aperto, e nei confronti del contesto urbano stesso. Sono anche individuate come aree tampone del polo industriale e dovranno essere definite nel caso dell'evoluzione dell'area della logistica, nei progetti di riconversione delle aree industriali e dei siti specialistici isolati e/o in recupero, e nei progetti di rigenerazione e riqualificazione urbana.
- e, il *sistema del verde urbano* con specifico interessamento delle aree di potenziamento previste dalla variante, nelle quali dovranno essere attuati puntuali interventi di rafforzamento della rete ecologica, ovvero:
 - nel Parco Urbano dell'Ellero sono previste azioni di ri-vegetazione lungo le sponde e una gestione anche naturale di parte delle aree di trasformazioni previste, nell'ambito di interventi sia privati che pubblici,
 - nel Parco della Rimembranza, sono previste ampie zone da arborare "boschi urbani", per la formazione di una zona "di quiete", con interventi di miglioramento del paesaggio vegetato e di potenziamento della fito depurazione,
 - sul Monte Regale sono da prevedersi interventi di manutenzione e recupero del bosco della Nova e degli habitat di valore;
 - nelle aree a verde derivanti da programmi di rigenerazione urbana, dovranno essere previsti interventi significativi di recupero a verde delle superfici oggi pavimentate,
 - nell'area destinata a Parco agricolo potranno concentrarsi gli interventi diretti a ad attività educative ed informative nei confronti della natura e dell'ambiente.

La rete è parte integrante della Componente Operativa, infatti le disposizioni ad essa riferita troveranno uno stretto raccordo con le disposizioni per le zone agricole, e nell'individuazione di singoli beni (la rete idrografica, le fasce di rigenerazione) e/o nelle indicazioni riguardanti i progetti del verde.

La sua realizzazione è affidata alle specifiche discipline del Componente Operativa e dovrà essere attuata anche considerando meccanismi di compensazione ambientale. Le aree e gli elementi costituenti la rete ecologica possono essere considerate infatti come le 'aree di atterraggio' delle misure compensative, da individuare nelle aree di trasformazione e/o nei progetti infrastrutturali previste in funzione delle valutazioni specifiche della VAS e disciplinate dalla Componente operativa.

Alla rete ecologica si appoggia la possibilità di realizzare una "rete dei percorsi lenti", che il piano identifica, evidenziando, gli opportuni agganci ai grandi percorsi di rilievo regionale (piste ciclabili) e che collegano il sistema dei beni culturali presenti sul territorio comunale, trovando nel nodo di Piazza un fulcro del sistema fruitivo e del sistema storico-culturale. In questo senso, rete ecologica e rete dei percorsi, attuano la "Rete di connessione paesistica" di cui all'art 42 Nta PPR.

5.3.3 Organizzazione del territorio e dei nodi strategici

La tavola P2b relativa alla Componente Strutturale - QP Quadro Progettuale, attiene all'*Organizzazione del territorio e dei nodi strategici* e viene rappresentata a scala 1:10.000 costituendo lo scenario di condivisione e di riferimento a cui dovranno essere ricondotte le scelte della Componente Operativa, anche per le future varianti parziali o strutturali.

Quanto delineato ai paragrafi precedenti prospetta una visione del territorio, che definisce con chiarezza la struttura della città, che dovrà essere precisata dalla Componente Operativa.

La Tav P2b individua territorialmente, con diretta relazione all'assetto delle linee strategiche, le scelte progettuali di fondo espresse nei punti precedenti, precisando:

- 1, il *marginale della città* definito come inviluppo delle **aree urbane**, frutto di una complessa concertazione e condivisione sia con Regione Piemonte che con i cittadini avvenuta in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, che identifica il rapporto tra "urbano" e "rurale" e segnala l'identità del territorio e le sue porte, all'interno del quale si organizza la città con il suo carattere polifunzionale, comprensiva dei completamenti e dei nuovi interventi, che dovranno tener conto dei limiti di crescita e di consumo di suolo che la variante si è posta, vale a dire non più del 1,7% di aumento di consumo di suolo (da art 31 PTR) e una crescita stimabile orientativamente in circa 3600 abitanti.

Il margine della città è definito in coerenza sia delle indicazioni del Quadro Strutturale (QS) che dei presupposti di fondo espressi in precedenza. Esso è costruito in modo da permettere il funzionamento del sistema urbano sia per l'assetto della mobilità (accessi, parcheggi e attestamenti, sistema dei trasporti e dei servizi), che per l'articolazione delle "infrastrutture ambientali" indispensabili al miglioramento della qualità della vita (sistema delle aree verdi, sistema dei percorsi ciclo-pedonali, fasce di contenimento dei fattori inquinanti, reti ecologiche minute, contesti paesistici della città storica). Il limite dovrà anche confrontarsi con la determinazione del 'centro abitato' (di cui all'art. 12 c.5 LUR), tenendo conto che esso rappresenta a differenza di quello di legge un *atto di progetto* specifico e non solo un riconoscimento dell'esistente.

- 2, *l'organizzazione del sistema urbano* definendo la graduazione degli interventi e distinguendo le macro-aree con destinazioni e attuazione differenziata, all'interno delle quali la Componente Operativa determina un'articolazione più specifica (di cui alla tav P3a), secondo quanto precisato nelle opzioni di fondo (cap. 5.1.2) e precisamente:

a, *le aree urbane*, le quali definiscono la *città consolidata storica e recente*, polifunzionale, in cui l'assetto è ormai definito ed in cui si è strutturato il senso di appartenenza dei cittadini⁸ (centri storici, la città moderna strutturata): una città che deve essere mantenuta, ma anche qualificata. L'articolazione interna dovrà tener in conto naturalmente modo specifico delle componenti individuate nel QS, (strutture morfologiche, centri storici, situazioni di valore da conservare e recuperare). Sono aree polifunzionali su cui non è necessario avviare progetti di trasformazione, ma solo interventi di miglioramenti dei manufatti, dei servizi e degli spazi verdi. In queste aree la Componente Operativa definisce e semplifica le regole, confermando quelle del Piano in vigore, con maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso, che devono mirare principalmente a mantenere l'assetto esistente, ad avviare processi di risanamento, ri-funZIONalizzazione, recupero delle strutture con specifica attenzione per quelle di valore, con l'introduzione di nuove tecniche e materiali diretti al miglioramento energetico ed ambientale del tessuto edilizio. All'interno della città consolidata vengono identificati da parte della Componente Operativa le previsioni relative alle *aree di completamento*, ricomprese negli spazi interstiziali del tessuto esistente e/o in aree libere in continuità morfologica e volumetrica con esso, purché sempre all'interno del margine dell'inviluppo di aree urbane prima richiamato.

b, *le aree di rigenerazione e riqualificazione*, che costituiscono la città da rinnovare radicalmente per usi e tipologie, che comprende aree caratterizzate da significativa eterogeneità dei tessuti urbani, da presenza diffusa di sottoutilizzo e/o da parti in parziale abbandono, che hanno perso funzioni ed identità, ed in cui è doveroso recuperare una maggior integrazione nel tessuto edificato, riorganizzando funzioni sia private che pubbliche, atte a produrre un processo di rinnovamento complessivo, e su cui eventualmente calibrare dei meccanismi perequativi. Sono aree che necessitano di progetti urbani più o meno complessi, che devono trovare la disponibilità di attori diversi. La Componente Operativa potrà differenziarle in ragione della loro complessità e graduare le procedure attuative in relazione ai diversi livelli di operatività possibile.

c, *le aree specialistiche*, rappresentate essenzialmente dalle due aree *specialistiche consolidate*: il polo produttivo incluso nel margine urbano a nord-est del capoluogo e l'area di Mondovicino.

Per il Polo produttivo, si rende necessario definire spazi per futuri ampliamenti, che sono proposti verso nord, contenibili all'interno dell'area urbana di progetto, nel territorio marginato dalla tangenziale, per non intaccare la continuità delle aree agricole verso est. Ampliamenti che dovranno integrarsi nel disegno della struttura organizzativa del polo esistente salvaguardando le porzioni agricole residuali che possono costituire una fascia tampone rispetto al territorio agricolo esterno.

Per l'area di Mondovicino, il cui assetto risulta compiuto, si tratta quindi di una riconferma, salvo la necessità di rendere più flessibili le destinazioni d'uso ai progetti di riconversione che si stanno profilando dal punto di vista produttivo/ commerciale.

⁸ raccoglie circa il 14% del patrimonio abitativo totale

I due poli costituiscono parte fondante delle strategie proposte, e per essi definite specifiche determinazioni in relazione alla trasformabilità, introducendo prestazioni ambientali e orientamenti per il loro eventuale potenziamento (polo produttivo e area della logistica) e/o riconversione (Mondovicino).

La Componente Operativa nel definire normativamente le scelte renderà più flessibili le destinazioni d'uso, definirà puntualmente gli ampliamenti esclusivamente nelle direzioni rappresentate sulla tavola, e darà attuazione agli obiettivi definiti nei progetti strategici.

3. Il Quadro Progettuale definisce la *città pubblica* individuando le reti organizzative della città e del territorio, ovvero il **sistema di accessibilità** e il **sistema del verde e dei servizi**, dando indicazioni per il loro funzionamento e lasciando alla Componente Operativa la loro definitiva precisazione nell'ambito dell'organizzazione delle singole aree coinvolte.

a, *Il sistema del verde e dei servizi*, è organizzato partendo dalla constatazione che esso risponde già nella configurazione dimensionale attuale in modo adeguato e sufficiente alle esigenze della città consolidata, seppure presenti in alcuni casi parziali squilibri e/o disservizi (vedi cap.3). In termini progettuali quindi il QP concentra le sue proposte per:

- *il sistema del verde e dello sport* con azioni di potenziamento delle aree verdi, di aumento della connettività sia fisica che funzionale della rete del verde urbano e di quartiere, che costituiscono parte integrante della Rete Ecologica Comunale.
- la conferma e il potenziamento dei *servizi sovra-comunali*, anche a gestione privata, da localizzare in modo particolare nei grandi contenitori di Piazza, essi costituiscono i "nodi" dell'organizzazione della città che la Componente Operativa dettaglia.

Spetta alla Componente Operativa l'individuazione del sistema dei servizi generali (per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi pubblici, aree per servizi produttivi e per attrezzature commerciali) di livello locale (art.21 LUR).

Sono individuati 5 poli del sistema, la cui specifica definizione è demandata alla Componente Operativa:

- parco dell'Ellero,
- aree sportive del Beila,
- polo sportivo dei Passionisti,
- parco della Rimenbranza,
- polo della Piscina

b. *Il sistema dell'accessibilità* conferma le previsioni consolidate a livello urbano e sovralocale, ormai in fase di completamento (tangenziale), ed interviene prioritariamente con proposte riorganizzative interne alla logica complessiva e volte ad una qualificazione delle strutture nonché al coordinamento delle diverse tipologie di uso. In specifico viene previsto:

- il completamento della *viabilità tangenziale* esterna agganciata al sistema autostradale AS6,
- la qualificazione degli *assi di accesso principale* alla città, con la sistemazione di viali ad uso anche ciclabile e la realizzazione e il completamento dei parcheggi di attestamento, in particolare sono da prevedersi dei progetti di formazione di "*porte Urbane*", da Villanova, da via Torino, da Via Cuneo, da Via Langhe, che rendono riconoscibile il "margine urbano" ricompattato, su cui la Componente operativa potrà individuare progetti puntuali di qualificazione di iniziativa pubblica o privata da inserire anche nei programmi di trasformazione della città.
- il completamento della rete dei parcheggi di attestamento (attualmente in P3 e P5 per Breo, in P1 per l'interscambio con la stazione e in P2 per il centro di Piazza) e la riqualificazione del P3 e P5 rispettivamente nell'ambito degli interventi per il sistema mercatale, tenendo comunque conto che il sistema urbano della sosta è adeguato sia in termini di standard che di domanda indotta dall'utenza (vedi Piano del traffico e Piano parcheggi). La componente Operativa potrà valutare opportunamente la formazione di parcheggi interrati collettivi per i residenti in zona Piazza a ridotto impatto rispetto al sistema delle mura storiche, per incentivare il processo di recupero a Piazza.
- la conferma delle previsioni del piano in vigore delle infrastrutture per la risalita all'Altopiano e i collegamenti pedonali orizzontali e verticali, con dei completamenti per dare continuità e massima estensione alla rete ciclopedonale della mobilità lenta;
- l'integrazione dell'accessibilità veicolare a Piazza per i residenti, utilizzando sedimi esistenti (viabilità esistente parallela alla funicolare con utilizzo del sottopasso di servizio) con raccordo di minimo impatto su curva di livello, volto a consentire la riduzione drastica dei flussi di attraversamento del centro storico ed agevolare la funzionalità di servizio alla residenzialità.

4. Il Quadro Progettuale individua in ultimo in tavola P2b i **progetti strategici**, precisandone gli elementi di fondo che richiamano quanto espresso al precedente capitolo 5.3.2, cui si fa rimando per le specifiche ed i contenuti, ovvero:

- PS1 parco agricolo e asse dello sport,

- PS2 parco urbano dell'Ellero,
- PS3 grandi contenitori storici e Monte Regale.
-

Nelle pagine successive viene riportata la tavola P2b del Quadro Progettuale, con legenda e stralcio .

componente strutturale - QP quadro progettuale

OGA

qualificare il ruolo polifunzionale dell'agricoltura, conservare il paesaggio rurale e migliorare i servizi ecosistemici

territorio agricolo

aree agricole diversamente articolate

aree delle frazioni

progetti strategici
rete ecologica comunale

REC

elementi della rete ecologica comunale

nodo della rete ecologica

riserva naturale Crava Morozzo

stepping stone

fasce di connettività ecologica

rete ecologica minuta

fasce di rigenerazione ecologica

e di contenimento urbano

aree agro-forestali con funzione di

comodo ecologico

sistema del verde urbano

sistema dei viali

OGD

sostenere lo sviluppo compatibile delle attività produttive, supportando le aziende storiche e promuovendo la localizzazione di nuove attività

aree specialistiche



aree del polo produttivo

PIP

completamenti polo produttivo

MO

aree specialistiche diverse



aree produttive confermate e destinate alla riconversione

OGB

contenere, definire, qualificare e rigenerare il sistema urbano

aree urbane consolidate

aree di recupero della città storica

aree della città consolidata

aree di rigenerazione e riqualificazione urbana

aree da riqualificare

OGC

confermare e potenziare il ruolo sovralocale della città

progetti strategici

PS1

parco agricolo e asse dello sport

poli sportivi

asse attrezzato dello sport

parco agricolo

circuiti ciclopeditoni

PS2

parco urbano dell'Ellero

F1...

fascia Ellero

poli sportivi e del tempo libero

asse attrezzato di collegamento

MB

area di riqualificazione pubblica del sito

mercatale e dell'area ex stazione di Breo

PS3

grandi contenitori storici e monte regale

grandi contenitori storici

OGE

garantire lo sviluppo sostenibile e la funzionalità del territorio nel rispetto dei suoi valori sociali ed ambientali

sistema dei servizi

sistema del verde urbano

H

F1,F2, F3...S

servizi di interesse sovralocale

ospedale, poli dello sport, stazione

sistema dell'accessibilità
e mobilità

sistema viabilistico principale

sistema tangenziale da completare

sistema ferroviario progetto "METROGRANDA"

P1,2... III

parcheggi di attestamento

infrastrutture per la risalita

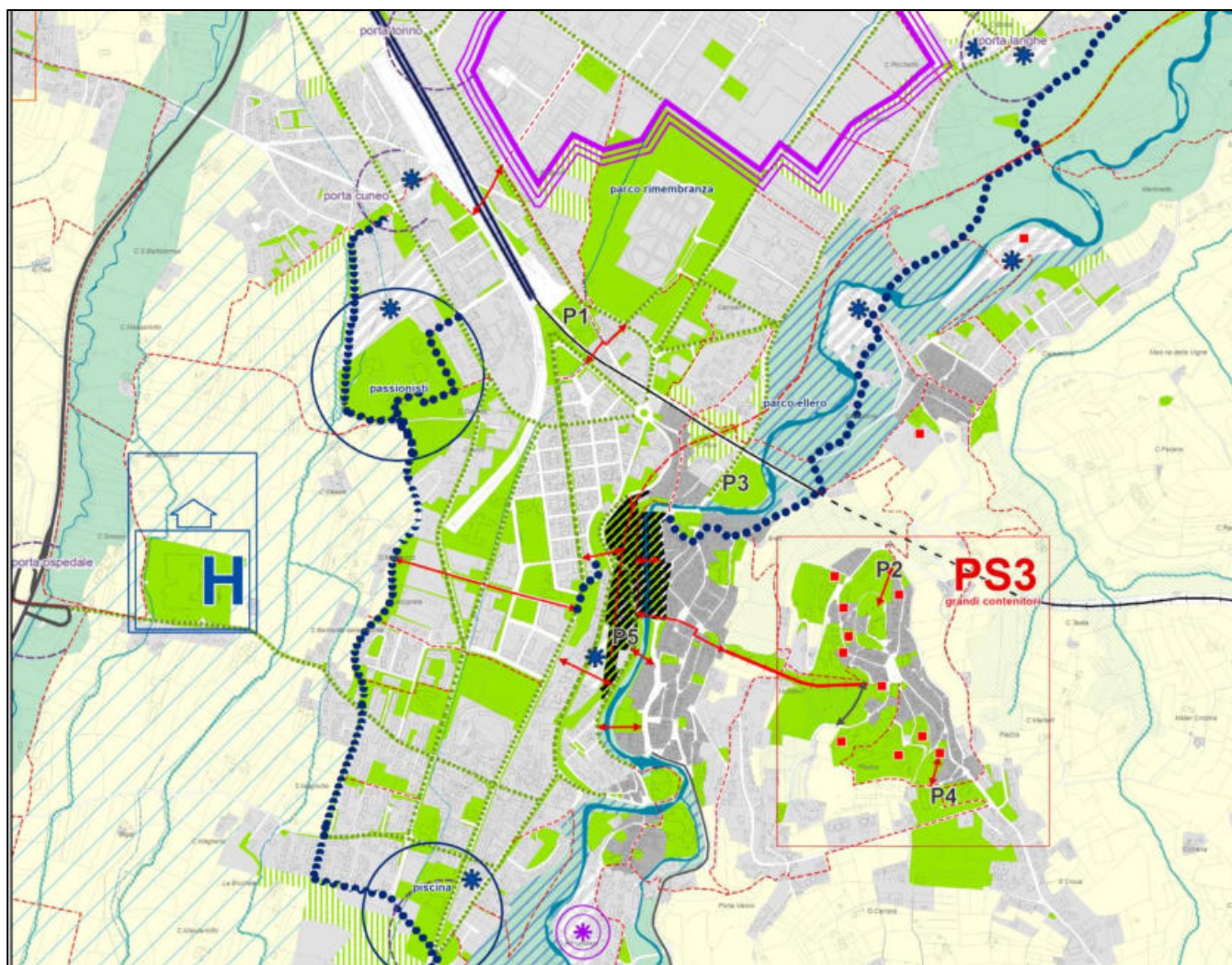
raccordo veicolare Piazza - Breo

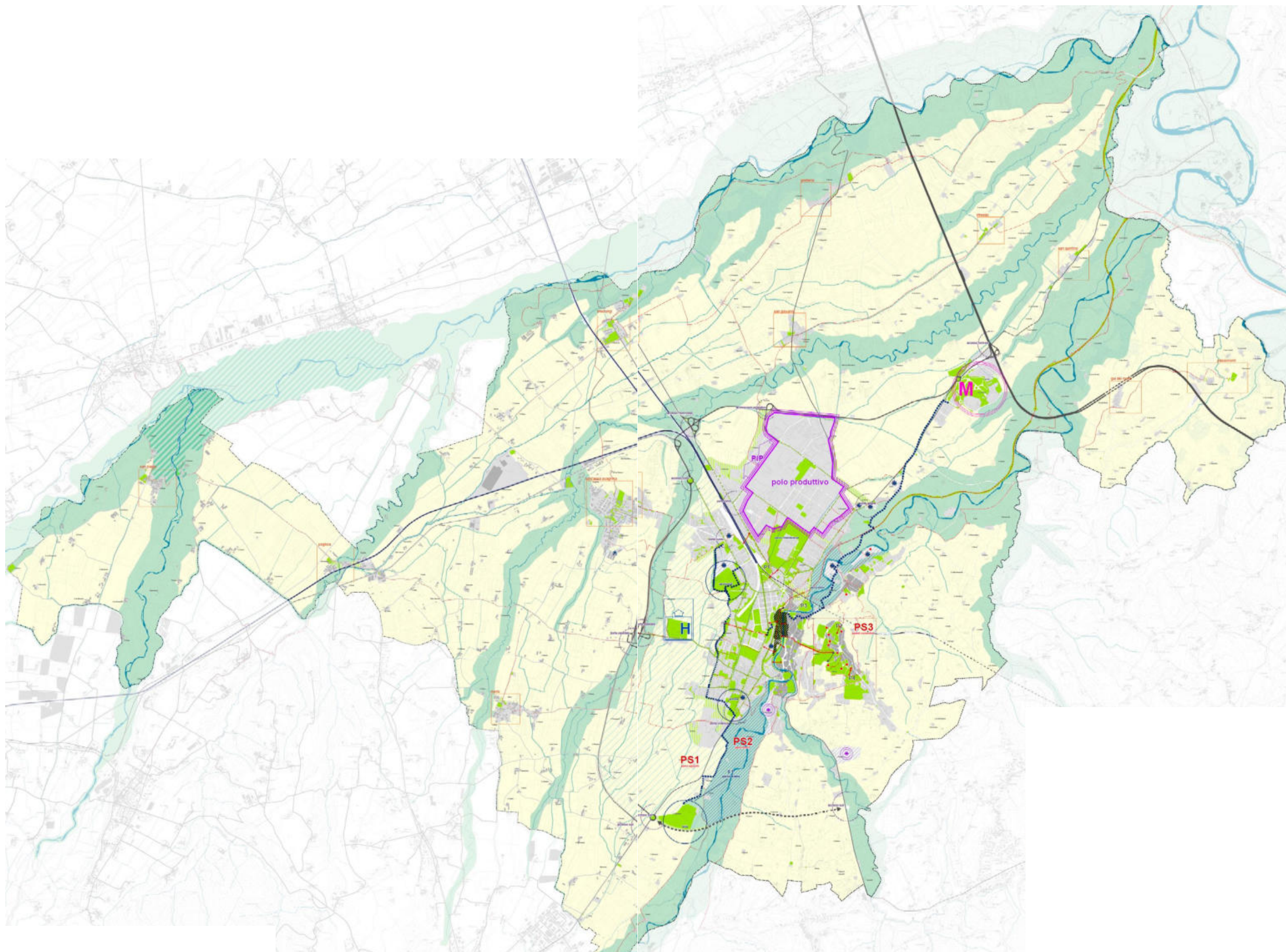
collegamenti pedonali verticali e orizzontali

sistema dei circuiti ciclopeditoni

raccordo ciclabile bra-veva

porte urbane





5.4 Articolazione normativa della Componente Strutturale

In linea generale la disciplina che regola la Componente Strutturale è una norma indiretta, ovvero regola la disciplina interna del Piano e le sue possibili Varianti successive. La Componente Strutturale non assegna diritti edificatori, ma individua prescrizioni, direttive e indirizzi che vengono demandati alla Componente Operativa per la definizione della disciplina operativa e attuativa.

Tali prescrizioni, direttive e indirizzi:

- non possono essere modificate o smentite nella Componente Operativa,
- non possono essere disattese, neppure mediante le Varianti parziali o strutturali della Componente Operativa,
- orientano in generale la disciplina specifica della Componente Operativa e il sistema degli interventi pubblici.

Le determinazioni della Componente Strutturale possono essere variate con le procedure di cui all'articolo 17, c.3 della LUR cioè con Variante generale di Piano e, solo nei casi e/o per le componenti precisamente definite, con Variante strutturale di cui all'articolo 17, c.4, mentre non possono essere variate mediante Variante parziale di cui all'art 17 c.5.

La disciplina della Componente strutturale viene inserita con Titolo autonomo nel corpo normativo del Piano, il **Titolo II – Componente Strutturale**, titolo che, come dettagliatamente descritto nei precedenti capitoli, contiene tutte le determinazioni necessarie all'adeguamento del Piano al Piano paesaggistico Regionale.

Il Titolo II comprende la disciplina che:

- riguarda la validità e l'efficacia delle indicazioni di tipo strutturale,
- individua gli indirizzi di qualità paesaggistica da raggiungere a livello locale,
- attua gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPR e del PTR per gli elementi di struttura e per le morfologie-insediative individuate.

La disciplina della Componente Strutturale non comprende (per le ragioni chiaramente espresse al capitolo 1) la disciplina specifica relativa al sistema dei vincoli sovraordinati e alla tutela idrogeologica del territorio, che attengono a titoli specifici delle NTA, coordinandosi tuttavia ad essi in funzione delle scelte operate nel Quadro Progettuale. Le scelte operate nel Quadro progettuale infatti non possono e non hanno disatteso alla disciplina vincolistica e/o alle indicazioni di tutela idrogeologica.

La Componente Strutturale, come detto ai capitoli precedenti, ha perimetrato le macro-aree con cui individua le parti di territorio di cui compete esclusivamente alla Componente Operativa l'esatta definizione sia territoriale che disciplinare e che assumono solo in quella sede valore conformativo per la proprietà e vedono la necessaria l'attribuzione dei diritti edificatori.

La disciplina della Componente Strutturale si articola quindi come segue:

- le norme di cui al Quadro Strutturale sono prescrittive, direttive o di indirizzo ed attengono all'efficacia, validità e modificabilità dei riconoscimenti e delle individuazioni operate dal Quadro Strutturale e Progettuale,
- le norme di cui agli ambiti paesaggistici sono norme di indirizzo che attengono all'individuazione ed efficacia degli obiettivi di qualità paesistica per gli ambiti paesaggistici locali riconosciuti, partendo dall'individuazione di cui al capitolo 5.2 e alla presente Relazione illustrativa,
- le norme della Componente Strutturale, in diretto rapporto con le individuazioni della tavola del P2a- Quadro strutturale e P2b – Quadro Progettuale, sono rispettivamente di richiamo e di rimando alle successive norme della Componente Operativa che precisa territorialmente nelle scale adeguate e nella disciplina i beni, le componenti, e l'organizzazione del territorio,
- le norme dei Progetti Strategici sono di direttiva e di indirizzo per l'attuazione degli stessi.

6. COMPONENTE OPERATIVA

6.1 Rapporto tra Componente Strutturale e Componente Operativa

Le indicazioni della Componente Strutturale definite nel QS-Quadro strutturale e nel QP-Quadro progettuale, vengono precisate nella Componente Operativa in sede di Progetto Preliminare e potranno essere variate a piano vigente alla luce dei criteri sotto riportati e mediante le procedure indicate.

In fase di PTPP i tali criteri sono stati alla base della valutazione delle proposte derivanti da pareri degli enti e dalle osservazioni dei cittadini alla PTPP, in merito alla modificazione del Quadro Progettuale e/o al perfezionamento del Quadro strutturale. In fase attuativa della variante gli stessi criteri saranno alla base della determinazione delle future varianti.

Le proposte potranno infatti essere accolte nella misura in cui potranno, efficacemente, concorrere a rafforzare le strategie della Variante e/o metteranno in gioco la disponibilità di risorse spendibili per un miglioramento complessivo della qualità e della resilienza urbana e/o per un miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini, con particolare riferimento agli utenti più deboli.

I criteri per la modifica della Componente operativa in relazione a QP e QS e le modalità con cui tale modifica può avvenire, sono quindi i seguenti e troveranno riscontro nella disciplina della Variante:

a, criteri per l'articolazione delle aree del piano

In termini operativi l'articolazione della zonizzazione compete alla Componente Operativa, di cui al titolo III capo 2 dell'articolato normativo proposto dalla Variante, ed avviene nell'ambito di una precisazione delle categorie definite nel Quadro Progettuale che ammettono delle modificazioni nella misura in cui, a livello di maggior dettaglio, si colgono necessariamente delle problematiche che ne modificano le caratteristiche, e l'operatività, in relazione alla specifica delle procedure e dei disposti normativi.

Tale opzione vale ovviamente per le future varianti in tutta l'area urbana e in tutte le zone fatta salva la città consolidata storica il cui perimetro è legato e definito da una componente strutturale dell'assetto paesaggistico-ambientale (vedi Quadro Strutturale), e come tale non può essere modificato; ciò vale anche per le aree specialistiche di Mondovicino e dell'ospedale.

b, criteri per la definizione del Polo produttivo

L'ampliamento del Polo produttivo deve avvenire nella direzione prevista dal Quadro progettuale, con un dimensionamento che garantisca il contenimento del consumo di suolo previsto dal PTPP (cap. 5.1.2), e che non potrà interessare le fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano già definite dal Quadro progettuale.

La Componente Operativa al titolo II art. 15 *Quadro progettuale – QP*, definisce quindi le 'aree di limitazione all'edificazione agricola', e stabilisce i criteri di una progressiva attuazione mediante la programmazione comunale, nonché la progressione dello sviluppo che dovrà avvenire intervenendo prima sulle aree adiacenti all'attuale sistema infrastrutturale, per allargarsi solo successivamente alle aree a nord. La Componente Operativa definirà inoltre le modalità di intervento che potranno essere quelle della formazione di un nuovo PIP o la formazione di strumenti unitari di intervento sempre da convenzionare (PEC, Interventi edilizi unitari -IEU con PdCC/permessi di costruire convenzionati).

c, criteri per l'articolazione delle aree agricole del piano

Il territorio agricolo è suddiviso in aree secondo le categorie definite nel QS, al fine di garantirne la valenza paesistica e in coerenza con il progetto strategico delle Rete Ecologica che ne definisce la funzione, vale a dire: aree a valenza prevalentemente produttiva, aree a valenza ecologica e aree agro-forestali con funzione di corridoio ecologico. La componente Operativa assume le distinzioni e ne definisce la disciplina di cui al Titolo III Capo III *articolazione del territorio agricolo*. Essa definisce inoltre specificatamente la zona da destinare a *parco agricolo*, in coerenza con il PS1 di cui al Titolo II art.16 .

L'articolazione del territorio agricolo viene precisata dalla Componente Operativa anche in funzione alla migliore definizione dei limiti (per esempio viabilità), o anche prevedere eventuali sottocategorie, se finalizzate ad inglobare condizionamenti espressi dal QS (contesti di valore), e/o a ricomprendere situazioni specifiche misurabili solo alla scala di maggior dettaglio.

Tali modifiche potranno intervenire su tutte le aree agricole fatte salve le 'aree agro-forestali con funzione di corridoio ecologico', la cui modifica in restringimento dovrà essere sostanzialmente motivata dalla preesistenza di eventuali usi diversi.

La Componente Operativa risponderà inoltre alla verifica, alla perimetrazione ed alla disciplina delle aree insediate e destinate ad usi non agricoli in zona agricola.

d, criteri per la definizione delle aree di completamento e/o nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione per usi residenziali sono individuati dalla Componente Operativa solo su aree interne al margine urbano come definito nel QP, in misura tale da non superare l'aumento di consumo di suolo e di fabbisogno abitativo preventivato dalla PTPP (cap. 5.1.2), aumento che comprende anche gli ampliamenti del polo produttivo.

In particolare devono essere privilegiati gli interventi che:

- producano un netto miglioramento degli spazi pubblici aggregativi e il potenziamento del sistema del verde;
- risultino coerenti con il sistema delle reti dei sotto-servizi e non ne aggravino le situazioni vulnerabili e/o già critiche;
- non comportino nuove infrastrutture e/o agevolino il completamento di assi esistenti;
- favoriscano in ragione della dimensione il reperimento di una quota di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata (di cui alla LUR), ed anche la formazione di spazi aggregativi e di usi al servizio della residenza (piste ciclabili);
- concorrano al riordino delle aree destrutturate e/o dequalificate della città.

e, criteri per la definizione delle aree di qualificazione e rigenerazione

Le aree di "riqualificazione" e di "rigenerazione" urbana, di cui al QP, vengono verificate dalla Componente Operativa, riarticolate e ove necessario modificate al loro interno, in funzione di:

- valutazione delle consistenze e la predisposizione di un possibile disegno urbano, per verificare i rapporti e l'integrazione con il contesto consolidato;
- verifica della situazione degli usi effettivamente in atto, della situazione di degrado e di funzionalità delle preesistenze, delle attese e delle potenzialità degli operatori;
- determinazione degli interventi comprendenti anche le procedure, che possono avere ricadute sulla delimitazione delle aree;
- verifica dell'eventuale possibilità di orientare nelle aree finanziamenti pubblici;.

f, criteri per la formazione del verde

Oltre ai poli previsti dal QP ed alla rete proposta, il sistema del verde viene verificato dalla Componente Operativa in modo tale da permetterne la fruizione sistemica (agganciandosi ai percorsi pedonali) ed in funzione di una gestione che ne garantisca la funzionalità ecologica, con il potenziamento del verde alberato, organizzato in modo tale da innervare l'intera città.

g, criteri per le infrastrutture extraurbane

Per quanto riguarda le strade comunali extraurbane non si prevede che possano essere predisposte delle variazioni rispetto a quanto definito nel QP, fatte salve specifiche modifiche sia programmatiche che attuative che discendano dalla programmazione/progettazione regionale o nazionale.

h, criteri per la modifica dei beni e delle componenti del Quadro strutturale

Le componenti definite dal QS non possono essere modificate dalla Componente Operativa se non per modeste modificazioni del perimetro legate all'individuazione di dettaglio, al riconoscimento di errori materiali, e all'esclusione di preesistenze di valore nullo o non espressamente relazionate alla motivazione del riconoscimento.

i, criteri per la formazione dei Bilanci

I bilanci della Componente Operativa per quanto riguarda la capacità insediativa teorica e maggiormente per quanto riguarda il consumo di suolo, devono essere coerenti con le strategie del piano e con le opzioni di fondo definite dal Quadro progettuale (cap 5.1.2), ovvero:

- contenere al massimo le aree residenziali di nuova realizzazione,
- confermare delle quote di consumo di suolo per le aree produttive,
- prevedere eventuali maggiori impegni di suolo solo in attuazione di programmi di rigenerazione e riqualificazione urbana e/o programmi per l'edilizia pubblica e sociale.

6.2 Componente operativa: organizzazione del territorio

La Componente Operativa (CO) applicando le indicazioni della Componente Strutturale in base ai criteri di cui al capitolo precedente e garantendone la reciproca coerenza, definisce in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, il progetto di Piano con la seguente formulazione:

- l'**organizzazione del territorio** con l'articolazione delle aree urbanistiche e della rete infrastrutturale, rappresentata nella tav. P3a– Componente operativa - Organizzazione del territorio (1:10.000) e di cui alla descrizione che segue,
- il **confronto con le limitazioni idrogeologiche**, derivanti dalla revisione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica rappresentata nella tav.P3b– Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche (1:10.000),
- lo **schema dell'articolato normativo**, che recepisce le indicazioni della Componente Strutturale in specifiche categorie normative di tipo operativo, evidenziando le relazioni tra le categorie individuate dalla CS e quelle della CO, di cui ad apposito elaborato ed al successivo cap.6.3.

6.2.1 Organizzazione del territorio

La tavola P3a della PTPP rappresenta in modo specifico le categorie normative sotto descritte.

1. *per il territorio agricolo*, la Componente Operativa, sulla base delle indicazioni del QS e del Progetto strategico della REC definito dal QP, intende conservare e potenziare la qualità del paesaggio agrario, limitando strettamente gli interventi ad utilizzi esclusivamente agricoli; favorendo il recupero del patrimonio esistente e la realizzazione delle nuove strutture prevalentemente nell'ambito dell'area aziendale, per evitare la dispersione di nuove attrezzature di supporto alle aziende. La Componente Operativa intende individuare regole tipologiche per la realizzazione delle strutture agricole, che dovranno comunque non interferire con elementi di valore e/o di tipo strutturale (bordi di scarpate, aree o fasce boscate, sistema irriguo, patrimonio edilizio di impianto storico...) individuate dal Quadro Strutturale.

La gestione del patrimonio edilizio agricolo nei suoi inevitabili processi di riuso dovrà favorire, da una parte la *conservazione delle strutture di valore documentario dell'edilizia rurale tradizionale*, identificate dal QS, e dall'altra incentivare la demolizione dei fabbricati in coerenti non più in uso, con limitati interventi di recupero delle volumetrie (come definito dall'art.25 LUR ed in base alle possibilità ammesse dalla LR16/18).

Il *territorio agricolo* è articolato in coerenza con i paesaggi identificati (QS) ed in relazione ai ruoli di servizio ecosistemico che può assumere (Progetto Strategico-REC), nello specifico sono individuate le seguenti aree agricole:

- a valenza prevalentemente produttiva, (aree EE) nelle aree di maggior qualità agronomica (*Terrazzi dell'alta pianura*), la cui funzione ecologica è garantita da un'adeguata gestione del reticolo idrografico, dei canali e dal sistema delle siepi; le strutture e le attrezzature legate alle attività agricole dovranno garantire la continuità con l'assetto storico lungo i tracciati viari, evitando di interessare le aree tradizionalmente non edificate, conservando il più possibile le tipologie e le architetture tradizionali;
- a valenza ecologica, (aree EC) nelle aree dei versanti collinari (*Paesaggi collinari e pedecollinari*) in cui la struttura mista, fatta di componenti agronomiche e naturali (prati, pascoli, vigneti, frutteti, bosco), assume un significato fondamentale per la rete ecologica, in funzione del ruolo di cerniera tra il sistema alpino e la pianura, e la cui permeabilità e biodiversità deve essere mantenuta, favorendo il recupero delle strutture esistenti, e limitando la realizzazione di attrezzature per usi agricoli ad elevato impatto;
- a valenza agro-forestale con funzione di corridoi ecologico, (aree EF) ovvero i *paesaggi delle fasce fluviali*, nei quali è possibile un potenziamento delle aree naturali, escludendo nuova edificazione anche a fini agricoli, e favorendo la formazione di percorsi ciclo-pedonali, e attività didattiche e formative con il riuso dei fabbricati storici esistenti. Possono essere considerate aree di atterraggio per accogliere interventi di compensazione ecologica e ambientale per la formazione di nuovi habitat e possono essere sede per la formazione di servizi ecosistemi a vantaggio della città, in termini di potenziamento della vegetazione naturale ed in termini fruitivi.
- parco agricolo, (aree EPA) in attuazione del Progetto strategico S4 comprende le aree agricole con caratteristiche peri-urbane ricomprese tra il limite urbano ad Ovest della città e la tangenziale, che assumono anche valenze fruitive di servizio alla città, su cui mantenere e potenziare i percorsi pedonali esistenti e molto utilizzati, raccordati alla "strada del Parco" che chiude il margine urbano e li connette con la città. La funzione del "parco agricolo" è quella di agevolare il ruolo polifunzionale dell'agricoltura, che può acquistare una funzione, non solo legata alla produzione agricola, ma anche una funzione sociale, quale luogo deputato ad attività didattiche, formative e da svolgersi all'aria aperta, con circuiti facilmente raggiungibile dai diversi quartieri dell'area Altipiano, nonché con una funzione ecologica di potenziamento del verde, in continuità e osmosi con il sistema del verde cittadino, in un contesto agricolo di valenza paesistica ed in stretto contatto visivo con il nodo storico di Piazza.

All'interno di tali aree la Componente Operativa individua inoltre:

- insediamenti extra agricoli in aree agricole, ovvero strutture che nel tempo hanno acquisito funzioni o di tipo prettamente residenziale, o legate ad attività diverse (artigianali, terziarie), o di tipo misto rispetto alle categorie citate, difficilmente distinguibili in forma autonoma rispetto alle destinazioni. Tali aree, estremamente diffuse, e legate al modello insediativo storicamente consolidato, sono tutte collocate all'esterno dai nuclei frazionali, e non potranno subire ulteriori sviluppi, facendo del tutto parte del sistema agricolo, e come tali dovranno rispettare le indicazioni di tipo ambientale in sintonia con l'area agricola in cui sono inserite.
- aree di limitazione all'edificazione agricola in quanto interessate da progetti strategici definiti nel QP non ancora operativi, nelle quali sono impediti interventi che potrebbero vanificare l'attuazione dei progetti stessi.
- ulteriori elementi della REC la cui funzione è specificata nel Progetto Strategico REC definito dal QP :
 - nodo della REC di Cava Crava Morozzo
 - fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento dei fattori perturbati urbani
 - rete ecologica minuta
 - stepping stone.

2. per **le aree urbane** la Componente Operativa articola riconosce e articola il tessuto insediativo, in funzione delle strutture morfologiche che vanno mantenute, delle situazioni di valore da conservare e recuperare, e delle situazioni critiche e/o di abbandono, che devono essere rinnovate e/o mitigate, nel rispetto di quanto definito dal QS.

Si riconosce il sistema policentrico della *città storica* e dalle espansioni che hanno formato la città moderna, la cui struttura è evidente e non modificabile, in cui sono da attivare interventi: di rinnovamento del tessuto edilizio, di qualificazione delle reti e degli spazi pubblici, con soluzioni di completamento e nuova edificazione nei limiti posti dal Componente Strutturale, con i quali potenziare parte del sistema del verde cittadino. L'articolazione definisce:

- la città storica, (aree A) che recepisce le indicazioni del QS e riconferma la situazione vigente nella quasi totalità con parziali perfezionamenti di perimetro ininfluenti sulla consistenza delle aree e un solo ampliamento a Borgato, ove propone di ricomprendere alcune aree pertinenziali di fatto già nel vigente PRG disciplinate come aree di centro storico,
- la città consolidata, (aree BR) che potrà essere ulteriormente articolata in funzione dei caratteri del tessuto edificato, della sua funzionalità, e delle densità, per mantenere l'organizzazione tipologica dei tessuti edilizi,
- le aree per completamenti e/o nuovi impianti, (aree BRC/C) che sono state precisate o rettifiche anche in seguito alle indicazioni della 1° Conferenza.

Per le aree A e BR la Componente Operativa intende semplificare articolazione normativa, mantenendo in generale i "volumi esistenti", con i necessari ampliamenti per gli interventi migliorativi; con l'obbligo di non alterazione e di miglioramento degli elementi di struttura identificati dal QS, in particolare per la città storica, qualificando lo spazio pubblico e la sua accessibilità, consentendo mix funzionali, in cui la residenza si lega a tutte le attività compatibili che rendono il paesaggio urbano, un luogo vitale e di aggregazione. In essa saranno presenti meccanismi sostitutivi nel caso di tipologie improprie (ex strutture produttive) da definire in funzione delle tipologie edilizie della zona. Il piano in queste aree vuole garantire il sistema dei servizi di base dell'abitare, oltre che quelli al servizio della città e del territorio più vasto, continuando le politiche già avviate sul tema dell'accessibilità (Piano parcheggi, riattivazione dei collegamenti verticali), per il mantenimento dei servizi, e per il recupero residenziale e commerciale delle aree storiche.

Per le aree storiche accanto alle politiche già attivate, e a quanto già detto, occorre promuovere interventi di *qualificazione degli spazi pubblici* che supportino commercio, artigianato e ricettività (potenziando il ruolo di centro di riferimento a servizio dei territori turistici montani e del turismo culturale) allo scopo di rendere appetibile la residenza, a condizioni competitive rispetto all'offerta presente nelle altre parti di città.

Nella città storica la CO assumerà delle determinazioni specifiche, già presenti nel PRGC vigente che saranno mantenute (art 20 NTA) con alcune modifiche volte ad agevolare esclusivamente l'operatività, senza diminuirne il grado di tutela. Esse potranno prevedere l'introduzione eventuale di regole di "prestazione" e non solo "di prescrizione" in grado di cogliere la complessità degli interventi di recupero, con procedure di verifica preventiva, per i casi complessi; valutando una maggior elasticità della formazione dei PdR, l'adeguamento delle modalità di intervento ai nuovi disposti legislativi, la definizione di regole per le aree pertinenziali, la flessibilità sugli usi condizionata solo dalla compatibilità con gli interventi di recupero.

Punto essenziale della valorizzazione dei centri storici è il consolidamento e il potenziamento del sistema di collegamento che li unisce tra loro e con il sistema degli accessi alla città e dei necessari servizi di attestamento: si assume la "funicolare" esemplificativa di una soluzione eventualmente ripetibile in altre situazioni (come per il realizzando ascensore per Breo-Altipiano), ma da coordinare in un sistema a rete che

coinvolga altre tipologie di percorrenza e di fruizione, senza nascondere che l'accessibilità veicolare privata rappresenta comunque un'esigenza ineludibile.

La Componente Operativa riconosce per *le aree di nuovo impianto*, le singole schede progettuali contenenti: eventuali restrizioni, in relazione alle problematiche del consumo di suolo (introduzione regole sull'impermeabilizzazione dei suoli); le indicazioni per le aree di concentrazione dell'edificazione (che verranno cartografate), le aree da dismettere, gli indici ammessi orientandosi ad utilizzare lo SUE solo miratamente alle aree complesse, dando eventuali indicazioni su prestazioni da raggiungere (funzionali, ma anche ambientali e paesaggistiche), evitando la realizzazione di aree a standard marginali e frammentate, ed individuando aree di ricaduta esterne (facenti parte della rete ambientale ed ecologica) per la realizzazione degli standard.

In coerenza con le linee strategiche definite dalla Componente Strutturale, la CO consolida il ruolo delle *frazioni*, intese come aree urbane consolidate che ammettono piccoli completamenti, in cui si prevedono azioni mirate a mantenerne la funzione aggregativa e sociale, potenziando e qualificando, nei limiti del possibile, il commercio di vicinato e le dotazioni dei servizi (centri parrocchiali, strutture sportive, scuole). Le azioni saranno dirette a rafforzare l'integrazione tra i nuclei ed il centro cittadino, anche attraverso modelli di mobilità alternativi, ed a valorizzare l'identità di ognuna, in funzione delle sue diverse peculiarità, come di seguito sinteticamente riportate.

- *Merlo*: contenimento degli sviluppi anche in funzione alle richieste di stralcio di alcune aree, e qualificazione degli spazi pubblici attorno alla chiesa.
- *Pogliola*: contenimento di ulteriori espansioni, in particolare esclusione delle richieste non in continuità con la frazione (in pieno contesto agricolo); recupero e valorizzazione degli edifici di interesse storico-documentario (Monastero di Pogliola), con la salvaguardia del tracciato ferroviario, e la ridefinizione della zona artigianale.
- *San Biagio*: valorizzazione del Monastero di San Biagio, anche in funzione dei flussi di fruizione legati all'Oasi di Crava Morozzo. Si propone l'eliminazione delle previsioni di viabilità non attuate e non necessarie, il recupero delle strutture storiche ammettendone usi anche diversi, evitando rilevanti completamenti sia per ragioni paesistiche che infrastrutturali.
- *Pascomonti*: presenza di aree di valore paesaggistico, con notevole rarefazione dell'insediamento e previsione inattuate di estese aree di completamento da contenere e limitare a quanto potrà essere localizzato in prossimità dell'esistente.
- *San Giovanni*: contenimento delle previsioni inattuate (anche rispondendo a richieste di stralci), con un consolidamento dell'esistente (non sono pervenute delle richieste di nuova edificazione), e con l'eliminazione delle previsioni stradali non necessarie, salvaguardando le fasce lungo l'asse di accesso della SP237 dal ponte sul Branzola.
- *Gratteria*: contenimento delle previsioni inattuate (rispondendo a richieste di stralcio) e ridimensionamento dell'abitato per evitare il processo di arterializzazione lungo la provinciale mantenendo il ruolo e la qualificazione dell'area della chiesa, e dei servizi.
- *Rifreddo*: contenimento delle previsioni inattuate, con eventuali modesti completamenti, compattandola senza estendere i perimetri ai cascinali isolati, e valorizzando l'area della chiesa e della scuola con parziali contenimenti delle aree a servizi.
- *Breolungi*: qualificazione dell'accesso con formazione di parcheggio e di un percorso pedonale per raggiungere la Pieve di Santa Maria, escludendo l'accesso diretto e rischioso dalla SP28; o rilocalizzando le aree di espansione non attuate.
- *San Quintino*: contenimento delle previsioni inattuate in ragione di una maggiore salvaguardia paesistica, escludendo gli insediamenti agricoli isolati, le saldature lungo strada tra i piccoli agglomerati storici, e ridimensionando le aree a servizi vicino alla chiesa.

3. Per le *aree da rigenerare e da riqualificare*, la Componente Operativa individua due categorie di aree che potranno ulteriormente essere specificate, in relazione alle indicazioni che emergeranno nella I° Conferenza:

- *aree da riqualificare con interventi puntuali*, aree di dimensioni relativamente piccole, spesso mono proprietà o poco articolate, che si riferiscono a manufatti obsoleti e/o abbandonati, che costituiscono sempre tasselli incoerenti del tessuto edilizio consolidato,
- *aree da riqualificare con interventi complessi*, aree di maggiore estensione, con significativa eterogeneità dei tessuti urbani, spesso evoluti con forme destrutturate,
- *aree di riqualificazione diffusa* legata a parti di città in cui il mix funzionale è già presente, e deriva da processi spontanei legati all'evoluzione di destinazioni esistenti e che richiedono di essere accompagnati verso una maggiore coerenza.

aree da riqualificare con interventi puntuali (BRT). In tali aree si deve agire con interventi trasformativi di riconnessione/ricucitura, con interventi di sostituzione edilizia, con l'obiettivo di un recupero "urbanistico"

nell'ambito di un disegno della città in larga misura definito, quali per esempio le diverse aree ad usi diversi lungo la via Rosa Bianca e lungo il viale V. Veneto o nella zona di v. Gherbiana con presenza di strutture inutilizzate o incoerenti per le quali è plausibile la riconversione sia residenziale che terziaria.

aree da riqualificare con interventi complessi (ARU) :sono interventi la cui attuazione potrà avvenire in tempi molto diversi, in relazione alle complesse esigenze singole, anche per la presenza di attività anche non compatibili ma in essere. Si tratta di siti diversi interni alla città, di media dimensione, con caratteristiche più propriamente urbane in cui il Piano intende mantenere le previsioni esistenti, rivedendo le regole di raccordo con il tessuto esistente, per un miglioramento del sistema della fruizione pubblica della città. Sono state individuate una decina di aree che appartengono a questa categoria, ognuna delle quali con caratteri peculiari, tra cui le principali, la cui trasformazione è attesa da decenni:

- area delle ex-Ceramiche Musso (ARU2), area isolata dal contesto edificato, con strutture in forte degrado, in stretta connessione con il centro storico di Carassone, strategica per la fruizione del parco della fascia dell'Ellero. Il sito ha un valore identitario anche dal punto di vista della storia produttiva della città, e presenta nelle parti a quote più basse problemi idrogeologici legati alle dinamiche dell'Ellero. La variante necessariamente riduce le previsioni del vigente Piano, in termini volumetrici e di coinvolgimento delle aree, ma apre a proposte che possano anche recuperare l'area per la fruizione dell'Ellero, con destinazione a verde di una ampia porzione per attività all'aria aperta, anche a gestione privata, conservando gli impianti, sole se ancora riconoscibili, delle strutture storiche, recuperando le volumetrie per usi orientati ad una riqualificazione sia residenziale che a servizi per la fruizione, volta a rendere l'area un attestamento sull'Ellero, ipotizzando eventualmente interventi perequativi con "aree di atterraggio" delle volumetrie residuali da reperire in altro sito, sempre internamente al perimetro urbano definito .
- -area Saisef, (ARU6) con capannoni da riconvertire su un sito della produzione storica, il cui recupero volumetrico potrà svilupparsi lungo la v. V. Veneto, con tipologie simili all'edificio storico esistente da conservare;
- -area di v. V. Veneto (ARU11), con edifici a destinazione mista e a bassa densità, la cui riconversione potrebbe migliorare il fronte edificato sul viale di v.V.Veneto e permettere risalite pedonali in continuità con l'area Saisef,
- -area di c. Langhe, Cascina Botta: (ARU3), che vede la presenza di un cascinale storico in abbandono, la cui funzionalità è orientata ad attività di diverse, non residenziali, da valorizzare anche in funzione della localizzazione in corrispondenza della porta est della città, in ingresso sud-est del Polo produttivo,
- area ex Gazzola (ARU1), sede di una attività storica per la città, che si deve mantenere in quanto tale, anche offrendo una prospettiva di ri-collocazione nel polo produttivo, per eliminare i problemi di spazio e di accessibilità oggi presenti nel sito di v. Cuneo, dove risulta in conflitto con il tessuto residenziale adiacente. L'area si presenta con considerevoli volumi, la cui eventuale riconversione sarà orientata ad un ampliamento del polo sportivo "Passionisti" e del polo scolastico, alla formazione di ampie aree verdi e alla ricomposizione di nuovi volumi atti a formare una piazza commerciale su via Cuneo.

aree di riqualificazione diffusa, sono le aree in cui le scelte di piano dopo un iniziale ipotesi di completa rigenerazione si sono orientate, in relazione anche al processo di maturazione avvenuto in 1 conferenza, e nel confronto con la popolazione , nella direzione di un riconoscimento e riordino delle funzioni che accompagni il processo di consolidamento delle funzioni compatibili. Tra queste aree compaiono:

- asse di v.Torino, caratterizzata da usi misti artigianali, commerciali, in stretta connessione con il polo produttivo, che potrà rinnovarsi all'interno della sua specificità prevalentemente commerciale e terziaria; la conformazione dell'area lungo la ferrovia lascia pochi spazi alla modificazione urbanistica, se non per la previsione della riqualificazione dell'asse viario con la formazione di un viale attrezzato che possa strutturare gli accessi e dare una forma compiuta e riconoscibile all'area, provvedere ad un superamento pedonale della barriera ferroviaria, mantenendo viva la sua integrazione funzionale con il polo produttivo limitrofo e i suoi servizi, ed aumentandone la qualificazione.
- aree tra v. Bra e v. Alba, su via Cuneo su cui vi sono capannoni , con usi commerciali in atto, che potrebbero evolvere verso usi residenziali, con edifici a due/tre piani f.t, liberando le aree interne dell'isolato per usi a verde pubblico e privato.

4. Le **aree specialistiche** in applicazione di quanto definito dalla Componente Strutturale sono articolate in:

a, *aree specialistiche produttive*, (aree DB/DB1) localizzate nel:

-*Polo produttivo*, destinate e destinabili ad attività artigianali e produttive non compatibili con la residenza, che richiedono appositi spazi funzionali, da concentrare nell'ambito tra c.Langhe, v.Torino e la tangenziale. Il Polo produttivo realizzato mediante interventi PIP, è oggi in larga misura attuato, dotato di accessibilità diretta dalla tangenziale, di una rete infrastrutturale organica e strutturata, di sotto servizi in via di

completamento, può ospitare ampliamenti anche in funzione di un programma di progressiva saturazione degli spazi esistenti già completamente infrastrutturati. Il Polo produttivo nella sua dimensione ampliata è destinato ad accogliere la ri-localizzazione di parte delle attività oggi esterne ed inserite nel tessuto urbano che si trovano in condizioni preclusive rispetto a possibili ampliamenti in ragione del contesto consolidato o di oggettive incompatibilità ambientali. La Componente Operativa :

- conferma le *aree di completamento* interne al tessuto industriale, per quanto attiene alle previsioni in essere non attuate, per le quali viene convalidata la normativa in essere, attuabile con procedure dirette;
- prevede *aree per il nuovo impianto*, con uno sviluppo verso nord, come indicato dal QP, da realizzare mediante la formazione di *un nuovo PIP*, localizzato su aree attualmente in larga misura già destinate al completamento del Polo, dimensionandole in modo da prefigurare un contenimento dei consumi di suolo nonché minori costi infrastrutturali per i sottoservizi, e prevedendo delle "fasce di rigenerazione ecologica" sui margini a difesa sia della città che del territorio agricolo delle piane,
- individua un'ampia *area di limitazione all'edificazione agricola* nella porzione nord dell'attuale Polo produttivo, in cui non potranno essere realizzati interventi di edificazione agricola che possano compromettere future ulteriori necessità del polo produttivo.

-*Fornace Pilone*, attività esistente, la cui estensione è confermata in sede di Progetto Preliminare, a fronte di un ragionato processo di condivisione con la ditta storicamente presente e per la quale viene operata in sede di Progetto Preliminare una proposta per risolvere la conflittualità con la viabilità della Via Vecchia di Pianfei che da sempre rappresenta una delle maggiori criticità dell'area. La Variante conferma a sud gli attuali perimetri in vigore, senza operare ulteriori ampliamenti delle aree produttive, riconoscendo solo le attuali, e prevedendo per contro maggiori spazi per le aree di accumulo degli inerti rispetto delle limitazioni che esse già prevedono verso nord (inedificabilità delle aree per gli accumuli) e dei condizionamenti ulteriori che sono necessari in funzione del bordo urbano. La proposta di una nuova viabilità alternativa alla Via Vecchia di Pianfei viene proposta con i condizionamenti e le prestazioni ambientali necessarie inserendola nella zona a sud ovest dell'impianto, con l'obiettivo di risolvere anche l'innesto della via Vecchia di Pianfei rispetto alla Provinciale, come condizione posta in carico al completamento del sito produttivo;

-*Lannutti-ex-Cobra*, esistente, viene riconfermata. con parziali perfezionamenti di confine.

b, *aree specifiche che* comprendono aree produttive in attività, isolate ed esterne al polo produttivo, e scarsamente compatibili con i siti in cui si localizzano, su cui la Componente Operativa prevede, in adeguamento alle strategie definite dal QP, la doppia possibilità di intervenire sul breve-medio periodo per attività necessarie al proseguimento delle attività stesse, negli spazi già attualmente compromessi, mentre ammette sul lungo periodo e/o nel momento in cui le attività dovessero interrompersi e/o richiedessero una rilocalizzazione, la riconversione con indicazioni specifiche, in relazione al contesto paesistico in cui sono ubicate, ed in relazione alle funzioni alternative insediabili con una drastica riduzione delle aree compromesse ed una riconversione (desigillazione) degli spazi recuperati. Esse sono individuate nello specifico: (ARU9) la *fornace Garelli* connessa al recupero del sito ex estrattivo di versante (già in parte attivato e connesso al recupero dei materiali del terzo lotto della tangenziale -sito per la deponia), l'*area Sicma (ARU8)* posta in sponda dx dell'Ellero tra il torrente e il centro storico del Borgato.

c, *aree specialistiche diverse*, (aree DS) a diversa caratterizzazione, tutte esistenti che sono:

- il polo *commerciale di Mondovicino*, in cui si prevede il mantenimento delle attività esistenti, prospettando riconversioni complessive, solo a fronte di progetti/programmi imprenditoriali in grado di aumentarne le opportunità occupazionali e rafforzare il raccordo con la città storica,
- il sito *dell'ex- area Richard-Ginori*, su cui si confermano le destinazioni attuali con la possibilità di estendere le funzioni anche ad usi diversi, sempre di tipo specialistico (terziario, tempo libero, servizi) e senza riconversioni residenziali, non ritenute plausibili, e nel rispetto delle strutture storiche (vincolate e/o di interesse documentario) e del contesto paesistico della fascia dell'Ellero.

5. Per la **città pubblica ed il sistema dei servizi**, la Componente Operativa specifica le aree da destinare a servizi, confermando le aree esistenti, ampliando il sistema del verde, integrando le aree sportive, secondo le indicazioni della Componente Strutturale QP, in particolare nel rispetto delle indicazioni dei progetti strategici. Nella tav. P3a sono individuati :

a, per il *sistema del verde e dello sport (aree SP1/SP2)* la Componente Operativa prevede:

- rete del verde urbano di quartiere (art 21 LUR),
- poli del verde, sport e tempo libero (art 22 LUR),
- Parco urbano dell'Ellero, da destinare area a verde, sport e del tempo libero, di cui al progetto strategico PS2 (standard art 22 LUR).

Le aree a servizi per lo sport e il tempo libero, di livello sovracomunale (zone F) appositamente destinati a verde, sport e tempo libero, configurabili come aree art.22 LUR sono:

- F1, *Parco urbano dell'Ellero*, riconosciuto lungo l'asta fluviale a partire dall'area sud in località Beila, per arrivare all'attestamento sul sedime ex-ferroviario a nord poco oltre la zona delle ex-ceramiche Musso. Destinato a svolgere la funzione di connessione ecologica portante urbana, ed a supportare il sistema delle percorrenze pedonali, incardinando una serie di servizi esistenti e potenziabili: Beila, area piscina, scuole presso Borgato, sistema dei viali lungo fiume presso Breo, area mercatale-ex Italgas fino alla zona ex Ceramiche Musso. Esso trova nell'area centrale di p.Repubblica - area mercatale - p.Ellero un'area di preminente interesse pubblico composta dal sistema degli spazi attualmente occupati dall'area mercatale in sponda dx Ellero, dagli spazi per la sosta sui sedimi ex-ferroviari, dall'area ex Italgas in sponda sx ..
- F2, *Aree sportive del Beila*: nodo consolidato per lo sport di livello sovracomunale rispetto al quale sono programmati completamenti delle attrezzature open air ed eventuali strutture tecniche, punto di attestamento della "strada del Parco" e punto di partenza del percorso sovralocale lungo l'Ellero in direzione sud-ovest. E' prevedibile il potenziamento delle strutture ricettive recuperando e rifunzionalizzando le strutture esistenti, confermando le destinazioni delle strutture scolastiche eventualmente riconvertibili per altri tipi di servizi, ammettendo la possibilità di riconversioni in direzione delle destinazioni del polo anche per le strutture private diversamente destinate, localizzate in prossimità; il coordinamento con la struttura esistente per disabili e naturalmente la conservazione delle destinazioni private intercluse, il recupero delle strutture della ex colonia elioterapica per usi legati al tempo libero ed alla fruizione del sistema della fascia fluviale attraverso la rete delle ciclabili; uno degli assi principali ne consente infatti il collegamento con l'Altopiano ed il Ferrone
- F3, *Polo sportivo Passionisti*: polo consolidato per lo sport e l'istruzione, di cui si prevede il potenziamento sia verso sud incorporando l'area a verde (sia verso nord incorporando aree rese disponibili dalla qualificazione dell'ex Gazzola, punto di attestamento a nord della "strada del Parco".
- F4, *Parco della Rimembranza*, vasta area di rispetto in corrispondenza del cimitero del capoluogo rimasta ineditata e tenuta a prato, essendo ormai completamente inglobata nel tessuto urbano, rappresenta un tassello marginale agricolo, di cui da sempre si propone il recupero e di cui viene ribadita la valorizzazione con interventi a basso impatto, conservativi del ruolo e integrabili in relazione alle esigenze sociali (luogo del ricordo), della localizzazione e della funzione che assolve già attualmente, in sintonia con le indicazioni del PTP di Cuneo. Parte delle aree interessate possono essere orientate a costituire un polmone verde a bosco ad integrazione del sistema del verde urbano ed a supporto delle misure di riequilibrio e mitigazione del polo produttivo confinante.
- F5, *Polo della Piscina*, in zona Rosa Bianca, complesso esistente in fase di riqualificazione edilizia e potenziamento funzionale, che presenta la possibilità, nel quadro del completamento delle aree limitrofe, di ulteriori ampliamenti volti a consolidarne il ruolo e le potenzialità mediante l'inserimento di spazi analogamente destinati ma in esterno per la stagione estiva. L'area presenta una notevole accessibilità sia veicolare che ciclopeditone essendo intercettata dall'asse per lo sport e quindi collegabile alla rete urbana della mobilità lenta.

b, per il *sistema dei servizi* (aree SP1/SP2) viene prevista una sostanziale conferma dell'assetto attuale, organicamente strutturato ed adeguato al fabbisogno per le diverse categorie di legge. I servizi sono prioritariamente e storicamente localizzati nelle aree dei centri storici di Breo e Piazza, ma lo sviluppo urbano ne ha visto la diffusione reticolare ed equilibrata anche nei quartieri di più recente formazione, arrivando a definire un sistema sostanzialmente funzionale.

La Componente Operativa individua quindi i servizi sia art. 21 che art. 22 riscontrabili nella tav. P3a, ovvero:

- servizi di interesse generale ed istruzione
- servizi per il produttivo
- rete dei parcheggi urbani e parcheggi di attestamento
- servizi di interesse sovra locale

In particolare per il ***polo dell'Ospedale***, servizio di livello sovralocale la cui attuale localizzazione risulta marginale all'abitato, in posizione facilmente accessibile sia dalla città che dal sistema della viabilità principale esterna, la Componente Operativa ripropone la disciplina in vigore, con ridimensionamento dell'area di espansione prevista dal PRGC vigente, prevedendo, però una *fascia di salvaguardia* volta a non compromettere il contesto ma per consentire eventuali futuri ampliamenti che si rendessero necessari. Vengono inoltre supportate le funzioni di servizio sanitario con l'individuazione di nuove

destinazioni per le aree residenziali contigue con contenuti completamenti volti a dare spazio ad eventuali necessità di servizi privati indotti (ricettività, esercizi di vicinato, terziario di servizio).

6. Per le **reti delle infrastrutture** la Componente Operativa in coerenza con il QP prevede una conferma delle previsioni che riguardano:

- a, il completamento viabilità tangenziale esterna agganciata al sistema autostradale AS6,
- b, la qualificazione degli assi di accesso principale alla città ed il completamento parziale della rete,
- c, il completamento del sistema dei parcheggi di attestamento (sigla P),
- d, il potenziamento della rete della mobilità lenta,
- e, il completamento del sistema delle reti di sotto-servizio.

Esse trovano riscontro quindi nella tavola P3a .

a, La rete extraurbana rappresenta un sistema ormai quasi completo e funzionante e presenta una priorità di completamento legata al 3° lotto della tangenziale, tratto che deve garantire il collegamento all'anello perurbano e di collegamento alla rete autostradale della SS28 proveniente dalla Liguria; previsto da anni sia a livello provinciale che locale, presenta una soluzione di recente rivista da ANAS rispetto a quanto in vigore nell'attuale strumento, seppure non troppo dissimile dalla precedente, stante anche la sostanziale limitazione della possibilità date dal sito e dalla parte già realizzata e operativa. La nuova proposta conferma rispetto al PRG vigente, la necessità di una galleria di lunghezza rilevante, e presenta indubbi vantaggi funzionali e impatti ambientali complessivamente gestibili, a fronte delle altre soluzioni variamente prospettate negli ultimi anni e prive di una sostenibile credibilità oppure penalizzate dall'obbligo di accordi sovracomunali sempre di complessa attuazione. La scelta ultima appare più articolata di quella inserita in PRG e vede un primo tratto a raso collegato alla rotonda del Beila, un secondo tratto interrato nella parte di pianura a sud-est del Beila, un tratto in viadotto in uscita dalla galleria per il superamento dell'Ellero, con ingresso in galleria sul versante di San Lorenzo galleria poco più a sud/ovest della v. Vecchia di Frabosa, in posizione giudicata più idonea dal punto di vista della pericolosità idrogeologica ed un'uscita dalla galleria sostanzialmente nella stessa posizione di prima con la formazione di una rotonda decentrata di innesto sulla SS28, tra regione Sciolli e regione Gandolfi lungo la valle dell'Ermena. Rimane la previsione delle opere accessorie collegate che completano la rete urbana nella porzione meridionale, con la bretella di svincolo della viabilità della v. Vecchia di Frabosa/v. Vecchia di Monastero a collegamento sempre con la SS28 con ponte sull'Ermena prima dell'ingresso a nord nel centro storico di Breo. E' indubbio che le opere di attraversamento dell'Ellero, di ingresso/uscita in galleria e di svincolo sulla SS28 richiederanno specifiche cautele di tipo ambientale e paesistico che il Piano solo ed in minima parte potrà proporre, ma che dovranno essere nel dettaglio oggetto della VIA relativa all'opera.

b, la qualificazione degli assi di accesso principale alla città, viene previsto da parte della Componente Operativa a partire dalle indicazioni del QP che rileva come elementi strutturali del progetto il completamento della rete dei viali urbani con particolare attenzione per la sistemazione di viali ad uso anche ciclabile (da Villanova, da via Torino, da Via Cuneo, da Via Langhe).

La previsione si aggancia alla sostanziale conferma della rete urbana e delle previsioni in essere legate a tre soli interventi di completamento nell'area del Ferrone e presso il polo produttivo, nell'ottica di uno snellimento dei flussi negli incroci v. 1° Alpini/c.so Italia e tra la v. Torino/via Langhe :

- il collegamento c. Francia /SP12-via Langhe e c. Francia -v. Genova a chiusura del sistema infrastrutturale di servizio al polo produttivo, volto a distribuire meglio i flussi di utenza dalla città verso il polo produttivo e alleggerire i carichi in ingresso del via.Langhe,
- il brevissimo tratto finale del c. Stati Uniti a completamento del sistema viario a servizio dell'Altopiano, con alleggerimento della strettoia finale di v. Cuneo in ingresso all'Altipiano, permettendone la distribuzione sull'asse di c. Alpi e di conseguenza anche su c. Europa,
- il tratto di collegamento tra il c. Alpi e la SP5 per il completamento dell'accesso da sud alla città ed al Ferrone.

c, per il sistema urbano della sosta la Componente operativa conferma il sistema esistente, diffuso ed adeguato, ed in coerenza con il QP prevede il completamento della rete dei parcheggi di attestamento (oggi presenti a Breo in P3 e P5, in Altopiano in P1 con il parcheggio di interscambio con la stazione ed a Piazza all'accesso da sud-est in P2) mediante le nuove aree in P1 sempre a servizio del polo della Stazione lungo la via Torino in area di recupero e la trasformazione del P2 a nord-est di Piazza optando per una soluzione che ne contenga le superfici a raso, nell'ottica di restituire le aree al sistema del verde del belvedere, sostituendole con un sistema in parte interrato.

La Componente Operativa valuterà inoltre la formazione di parcheggi interrati collettivi a ridotto impatto rispetto al sistema delle mura storiche per i residenti di Piazza, in particolare per incentivare il recupero a nelle aree di centro storico.

d, per il sistema della mobilità lenta, si propone un potenziamento di quella esistente (rete ciclopedonale - collegamenti pedonali 'orizzontali e verticali') per ricucire alcune relazioni funzionali urbane, nello

specifico. In sede di PTPD i tracciati sono stati definiti in accordo con la programmazione di medio lungo periodo del settore del LLPP e prevedono:

- completare la rete urbana dei percorsi in sede sufficientemente protetta e dedicata collegata al sistema dei servizi urbani di interesse scolastico, generale, al sistema del verde, ai punti di attestamento della rete dei trasporti pubblici (stazione, piazza d'armi) ed alle aree del polo produttivo, prevedendo ove del caso nuovi tratti di raccordo,
- realizzare dei raccordi, tra cui: passerelle sull'Ellero in zona del mercato, sovra-passo o sottopasso della ferrovia tra v. Torino e v.Cuneo, risalite pedonali dalla zona stazione all'Altipiano,
- collegare la rete urbana al sistema della fascia dell'Ellero ed alle percorrenze sovralocali (circuiti ciclabili provinciali, regionali o intercomunali),
- collegare la rete urbana al sistema delle frazioni mediante l'utilizzo di sedimi secondari (strade bianche, viabilità minore) evitando di prevedere tracciati nuovi,
- allacciarsi con itinerari tematici alle reti dei circuiti sovralocali quali i percorsi del Landande ed i sistema dei circuiti a 'petalo'.
- creare un asse attrezzato "la strada del Parco" tra Beila e Passionisti, a confine dell'area urbana.

Nel quadro della sistema della mobilità lenta si collocano le proposte di intervento della Componente Operativa per il completamento delle infrastrutture di risalita previste tra Breo e l'Altipiano sia da via della Cornice/via Montegrappa, che da via Durando/viale Vittorio Veneto /corso Europa ove la soluzione prevista potrebbe essere quella dell'inserimento di un sistema di sollevamento con ascensore inclinato su versante. La connessione, a prescindere dalla modalità funzionale operabile, è comunque un elemento imprescindibile delle scelte di piano, volta a ricucire la frattura fisica e funzionale tra le aree dell'Altipiano e Breo/Piazza.

e, per sistema delle reti di sotto-servizio, si prevede la risoluzione di alcuni aspetti problematici della rete dei sotto-servizi, rilevati negli anni, dovuti allo scollamento tra l'attuazione degli interventi e la realizzazione delle reti di infrastrutturazione del territorio, in particolare la rete di scarico (acque bianche e rete mista) è al momento in situazione critica. Si dovrà considerare la componente delle urbanizzazioni non solo in termini strettamente economici o di standard, ma nel quadro del disegno urbanistico di completamento delle aree urbane e nell'ottica delle indicazioni da demandare alla programmazione comunale degli interventi, operando in favore di una risoluzione delle criticità (vedi anche Documento tecnico preliminare VAS):

- nelle aree del Ferrone, dell'Altipiano, del polo produttivo, della collina e di alcune aree frazionali (Merlo, Gandolfi, Rifreddo), ove la rete prevalentemente mista (80%), presenta alcune problematicità: canale Carassona (Altipiano/Ferrone), rio Bozzolo (zona produttiva), tratto terminale del rio Buri (Collina di Monte Regale), alcuni depuratori frazionali con differenti problematiche di smaltimento e di portata;
- per la rete dell'acqua potabile in relazione alle difficoltà distributive della stessa stante la dimensione rilevante e la struttura dispersa dell'insediamento comunale (frazioni di San Biagio e San Quintino).

6.2.2 Indicazioni specifiche della Componente Operativa

La Componente operativa in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare individua i seguenti tre elementi tecnici relativi al Piano, riportandoli rispettivamente in tavola P3a e P3b :

- pianificazione commerciale, espressa attraverso la localizzazione degli addensamenti e le localizzazioni, riviste in base alla recente revisione dei Criteri per il commercio di cui alla DCC n.18 del 29/4/2019, riportate in tav P3a, disciplinate al Titolo I delle NTA e di cui al cap.3 della presente Relazione. Nel merito si specifica che è stata mantenuta con la recente approvazione dei Criteri, in ragione di precise problematiche legali, la L2 lungo la via Tanaro che si prevedeva di poter eliminare e che dovrà essere eliminata. La PTPP peraltro non conferma l'area a destinazione commerciale attualmente vigente che ne sottende l'attuazione.
- limite del centro abitato ai sensi dell'art 12c.2 n.5bis della LUR, come definito in base alle indicazioni regionali in sede redazionale della PTPP, di cui il PRG vigente non è al momento dotato e che viene riportato a titolo di confronto nella tav.P3a,
- il confronto con l'articolazione in classi di pericolosità come definite nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, rivista in sede redazionale della PTPP. Le classi di pericolosità sono riportate in tav. P3b e permettono un primo confronto che accompagnerà le diverse fasi del Piano. Naturalmente anche la Carta di sintesi sarà oggetto di valutazione in sede di I° Conferenza, tuttavia la tavola permette già un primo riscontro rispetto alle scelte operate dal Piano, in una situazione generale che vede fortemente penalizzati i versanti collinari e le fasce fluviali, ma sostanzialmente stabili tutte le restanti aree del territorio comunale.

Nelle pagine successive viene riportata la tavola P3a della Componente Operativa, con legenda e stralcio.

componente operativa

AREE URBANE

aree urbane
art.20, 21, 22, 23

-  aree della città storica (A1, A2, A3)
-  aree della città consolidata (BRR, BR1, BR2, BRM)
-  aree di completamento e nuovo impianto, e relativi servizi (BRC, C), limiti dei SUE
-  aree della città da riqualificare (ARU, BRT), limiti dei SUE
-  aree specialistiche produttive, industriali e artigianali (DB, DB1, DM, DMr), limiti dei SUE
-  aree specialistiche produttive industriali e artigianali di completamento (DI)
-  aree specialistiche diverse (DS, IC)

città pubblica e sistema dei servizi
art.28

-  sistema del verde e dello sport
-  rete del verde urbano di quartiere art.21LUR (SP.1/v)
-  poli per verde, sport e tempo libero di interesse sovralocale art.22 LUR (SP.2) (F1 fascia ellero, F2 beila, F3 passionisti F4 parco rimembranza, F5 piscina)
-  sistema dei servizi
-  servizi interesse generale locali e sovralocali art.21 e 22 LUR(SP.1/i,a,m,im,af e SP.2/i,a,o)
-  servizi per il produttivo art.21 LUR (SP.1/pp)
-  rete dei parcheggi art.21 LUR (SP.1/p)
- P1, P2...** parcheggi attestamento art.21 LUR (P1, P2...)

sistema infrastrutturale
art.29

-  sistema viabilistico principale
-  sistema tangenziale da completare
-  sistema tangenziale da completare (tratti a raso e tratti in galleria)
-  sistema ferroviario
-  raccordo veicolare Piazza- Breo
-  sistema dei viali e porte urbane

sistema della mobilità lenta
art.31

-  infrastrutture per la risalita
-  collegamenti pedonali verticali e orizzontali
-  sistema dei circuiti ciclopedonali
-  circuito ciclopedonale sovralocale - Via Pedemontana
-  asse attrezzato di collegamento

AREE AGRICOLE

aree agricole
art.26,27

-  aree agricole a valenza produttiva (EE)
-  aree agricole a valenza ecologica (EC, ECM)
-  aree a 'parco agricolo' (EPA)
-  aree agroforestali con funzione di corridoio ecologico (EF, EFE, EFO)
-  aree agricole ad edificabilità limitata

COMPONENTI E CONTESTI PAESAGGISTICI
art.32,33

componenti paesaggistiche
art.32

-  rete viaria storica
-  belvedere, fulcri del costruito, luoghi identitari e produzione industriale '800/'900
-  tratti stradali panoramici
-  crinali di valore paesaggistico
-  varchi

contesti di specifico interesse
art.33

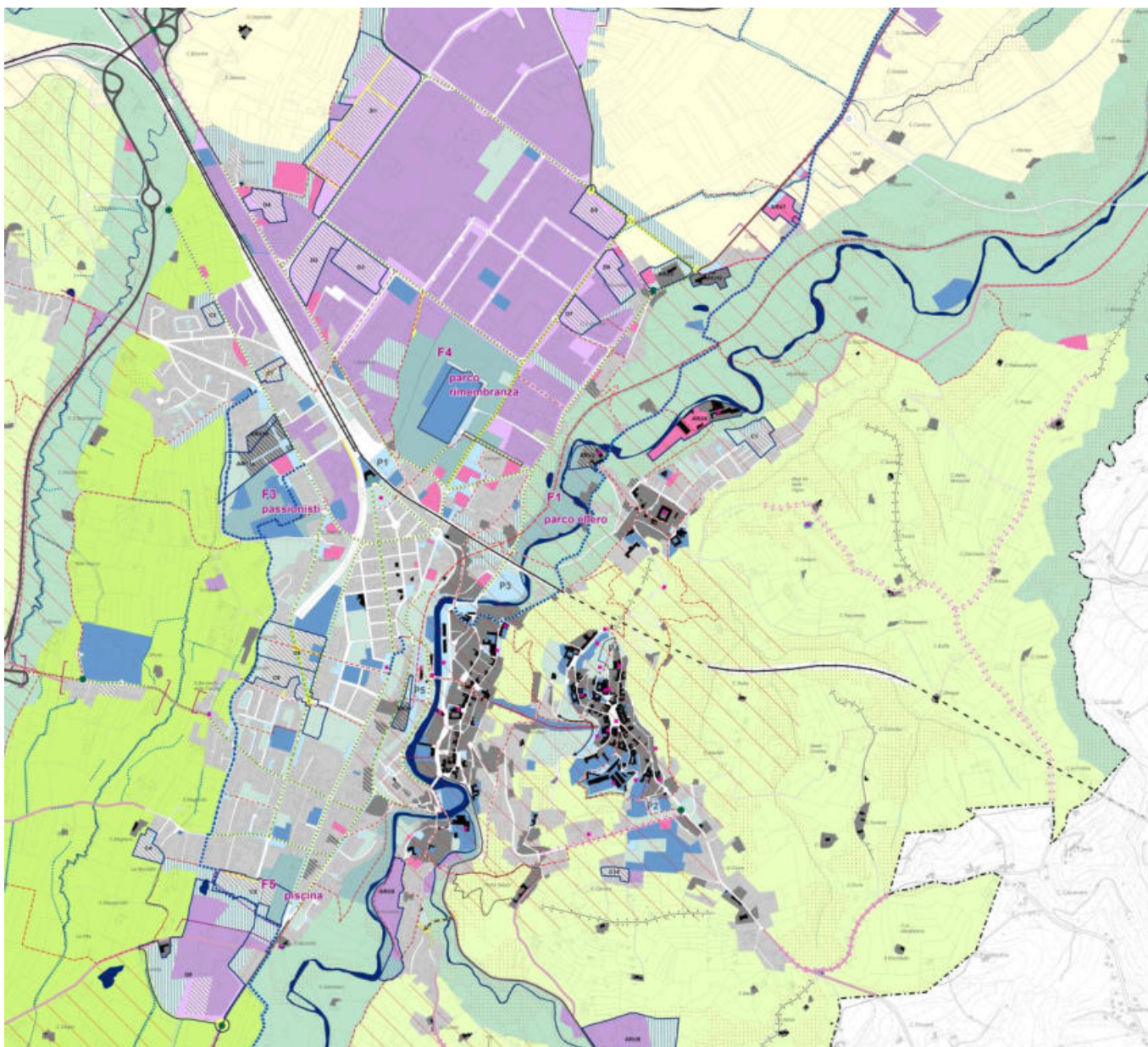


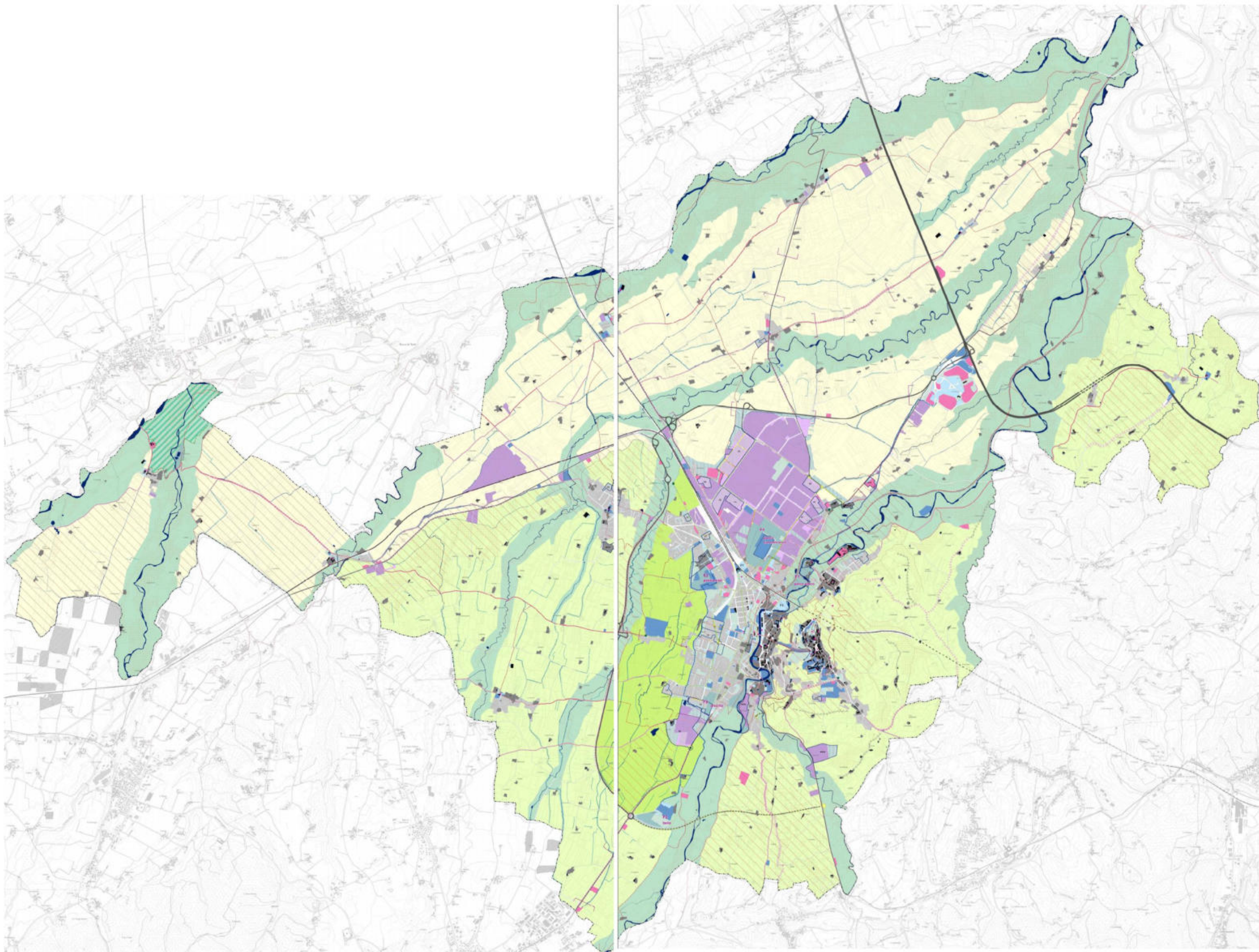
beni culturali e beni paesaggistici
art.38

-  beni di valore storico-culturale e storico-documentario

rete ecologica
art.37

-  nodo della rete ecologica - Riserva Naturale Oasi di Crava Morozzo
-  sistema delle acque
-  FE fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano
-  rete ecologica minuta e sistema dei filari
-  sistema dei boschi comprendente contesti (art 33)
-  Confine comunale





6.3. Impostazione normativa complessiva del Piano

Le determinazioni del piano confermano gran parte le indicazioni del piano vigente eliminando norme superate e desuete, perfezionando quelle che in termini gestionali hanno evidenziato delle difficoltà e/o sono risultate poco funzionali.

Sono per contro inseriti nuovi disposti normativi, in particolari riferiti a:

- determinazioni dei contenuti e dell'efficacia della 'Componente Strutturale', nel suo impianto di lungo periodo e strategico, per dare sostegno alle progettualità già espresse anche se non ancora compiute
- determinazioni di adeguamento agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del PPR,
- norme prestazionali ambientali per il risparmio energetico, la sostenibilità e la qualità dei contesti urbani,
- procedure per attivare meccanismi di rigenerazione urbana, per le nuove aree da sottoporre a azioni qualificative, per le compensazioni ecologiche.

Nelle situazioni in cui il piano propone delle politiche di qualificazione e rigenerazione della città consolidata sarà inevitabile definire con frequenza per il governo di queste aree, almeno due percorsi possibili, due "binari" entro cui definire il livello delle trasformazioni:

- uno per permettere alle attività esistenti di continuare senza inibire eventuali esigenze di breve periodo e comunque sostenere le politiche di investimento delle imprese presenti;
- l'altro per aprire prospettive di rigenerazione e di radicale trasformazione urbanistica delle zone più destrutturate della città.

In particolare la proposta di revisione normativa, si orienta a:

a, rendere più flessibili le modalità di intervento per i centri storici

La variante intende confermare le determinazioni già presenti nel PRG vigente (art 26 NTA) con alcune modifiche per calibrare le regole che rallentano l'operatività; introducendo eventualmente regole di "prestazione" e non solo "di prescrizione" in grado di cogliere la complessità degli interventi di recupero, con procedure di verifica preventiva, per i casi complessi; valutando una maggior elasticità della formazione dei PdR, l'adeguamento delle modalità di intervento ai nuovi disposti legislativi, la definizione di regole per le aree pertinenziali, la flessibilità sugli usi condizionata solo dalla compatibilità con gli interventi di recupero.

L'operazione dovrà essere condotta senza modificare i riconoscimenti già operati dal PRGC nel Centro Storico anche per non indebolire il regime di tutela previsto dal piano, che ha peraltro garantito ad oggi una conservazione qualitativamente elevata dei centri, seppure forse non così diffusa come si auspicava. Si procederà in questo senso ad un'attenta analisi dell'apparato normativo atte a favorire gli interventi che stentano a partire, anche se occorre notare che su 207 richieste pervenute all'amministrazione tra 2004/16, solo 7 riguardano i centri storici ed i problemi normativi ad essi relativi. Le stesse osservazioni sia sulla PTPP che sul PP (pochissime) confermano la sostanziale funzionalità della norma di tutela.

In generale si profila:

- un miglioramento delle procedure autorizzative, finalizzate ad uno snellimento delle pratiche, con possibilità di valutazioni preventive nei casi di maggior difficoltà e complessità;
- la verifica delle aree soggette a PdR obbligatorio, per evitare che nelle aree ad elevato frazionamento proprietario, gli strumenti frenino i processi di recupero, valutando anche una maggior elasticità e/o l'uso di premialità in caso di PdR,
- una verifica dell'articolazione delle tipologie di intervento edilizio in relazione a situazioni problematiche determinate dallo stato di degrado degli edifici in concomitanza con le problematiche sismiche (adeguamento alle nuove disposizioni in materia), mantenendo naturalmente fermi gli obiettivi di conservazione dei caratteri storici degli edifici, della loro leggibilità ed integrità, nonché il rispetto di specifici modelli tipologici che concorrono a caratterizzare l'impianto antico, così come già definito dal vigente piano,
- l'attivazione di misure di incentivazione per interventi di recupero che possano assicurare una maggior appetibilità degli spazi pertinenziali, anche con eventuali primarietà (fiscali, procedurali, d'intervento), includendo demolizioni selezionate volte a rendere più vivibili gli interni degli isolati ed a rendere possibile l'utilizzo di nuove tecnologie,
- la valutazione eventuale di interventi mirati di recupero di volumi privi di specifico valore storico-architettonico da destinare a parcheggi pertinenziali ed il parallelo contenimento dei cambi d'uso dei piani terra per la sosta auto a favore della conservazione delle funzioni di servizio e di commercio lungo gli assi principali.

- il mantenimento delle dotazioni di servizi nelle aree storiche, evitando la completa riconversione residenziale e mantenendo spazi necessarie per incentivare la localizzazione di nuove attività di livello sovracomunale.

b. definire "prestazioni" ambientali, energetiche, paesistiche

Al fine di favorire un rinnovamento del tessuto edilizio, anche nella città consolidata, saranno individuate alcune "prestazioni" da raggiungere nella progettazione degli interventi.

per gli aspetti ambientali:

- scelta di soluzioni localizzative e impiantistiche volte alla regolazione dei flussi idrici (ricarica delle falde, tutela del drenaggio naturale, prevenzione della siccità, mitigazione del run-off) e al miglioramento della risposta idrologica, da valutare nella logica della conservazione dell'invarianza idraulica¹ e nel quadro delle condizioni di pericolosità idrogeologica locale,
- condizionamenti per la protezione dall'erosione e dissesti geologici con specifica attenzione alle condizioni di pericolosità idrogeologica e sismica in coerenza alle valutazioni condivise del quadro del dissesto locale,
- condizionamenti volti al contenimento delle aree impermeabilizzate con particolare attenzione alle aree relative alla sosta, a piazzali, a spazi logistica mediante soluzioni realizzative che conservino o aumentino il potere drenante delle superfici,
- tutela della qualità dell'aria mediante incentivazione delle soluzioni progettuali volte a supportare l'utilizzo di fonti di energia alternativa nella definizione dell'insediamento, della distribuzione, della tipologia e della forma delle nuove edificazioni; volte a ridurre e/o controllare le emissioni delle attività produttive; volte ad individuare politiche per il contenimento dei flussi veicolari generati o collegati alle aree,
- riduzione del rumore (inquinamento acustico) mediante opportune scelte localizzative e/o di risanamento di conflitti pregressi o potenziali,
- regolazione del ciclo delle acque con riduzione degli scarichi in superficie, allacciamento alle reti generali, utilizzo di sistemi duali e di riutilizzo acque meteoriche; applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche per le superfici impermeabilizzate (con sovradimensionamento delle tubazioni, vasche di laminazione, definizione delle tipologie di smaltimento e depurazione),
- contenimento dei consumi idrici mediante introduzione di sistemi di stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche e impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue,
- riduzione dei consumi energetici con incentivazione delle soluzioni progettuali volte a minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo, oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa,
- contenimento dell'inquinamento luminoso sia nelle aree pubbliche che private, mediante l'utilizzo di sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali e volti a ridurre fenomeni di disturbo per le aree agricole e non limitrofe.

per gli aspetti insediativi saranno definite delle determinazioni atte a regolamentare:

- l'inserimento delle strutture e delle opere nel contesto, con particolare attenzione per i contesti di maggior valore paesistico, al fine di evitare di interferire con bacini visivi, con i beni di interesse storico-culturale e naturale, e/o con elementi di struttura del territorio;
- la localizzazione ottimale dei fabbricati tenendo conto dell'aggregazione volumetrica, della disposizione in relazione al più razionale e breve sistema di accesso dalle strade, della forma e geometria dei fabbricati da definirsi in funzione alla morfologia del terreno, dell'utilizzo di tipologie edilizie coerenti con il contesto;
- la razionalizzazione e riorganizzazione delle modalità di accesso alle aree in funzione dei sistemi di trasporto esistenti e delle reti infrastrutturali in ordine al potenziamento di modelli di mobilità sostenibile;
- il contenimento del sistema infrastrutturale viabilistico locale, ottimizzando le soluzioni per l'accessibilità sulle infrastrutture esistenti, ed intervenendo prioritariamente con adeguamenti dei tracciati esistenti in alternativa a nuove infrastrutture;
- la conservazione, qualificazione e potenziamento delle dotazioni di servizi legate alla rete della mobilità lenta, completando o realizzando parzialmente le percorrenze pedonali e ciclabili di connessione ai centri urbani locali ed ai nodi di interscambio del sistema dei trasporti.

¹ Invarianza idraulica: la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico che riceve i deflussi superficiali originati dalla stessa. Il sistema si applica quando si modificano le condizioni preesistenti in termini di permeabilità delle superfici, quando si attua una trasformazione di interi comparti che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli, quando avviene una impermeabilizzazione per ampliamenti netti delle superfici coperte da pavimentazione o da volumi edilizi.

per gli aspetti paesistici

- la variante ha applicato nell'organizzazione della città le direttive che il PPR ha assegnato al governo delle diverse "morfologie insediative", ha riconosciuto ed individuato le diverse "componenti paesaggistiche" richieste dal PPR nella sintesi interpretativa (vedi cap. 7). In termini normativi, laddove possibile, parte delle direttive e delle prescrizioni in materia paesistica, saranno incorporate nelle categorie normative del piano operativo, vale a dire in particolare nei dispositivi delle singole zone ridefinite, altre saranno riferite a nuovi dispositivi, legati ad "elementi e/o contesti", definiti nel quadro strutturale (QS), a cui fanno capo specifiche determinazioni in materia di politiche paesaggistiche.

c. introduzione di meccanismi perequativi e di compensazione

Il sistema classico di pianificazione ha da sempre prodotto forti discriminazioni tra i proprietari di immobili a causa della diversificazione delle zone urbanistiche in relazione agli usi e ai gradi di edificabilità che produce forti diversificazioni nei valori e nella stessa disponibilità delle aree, in particolare per le aree assoggettate a vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di attrezzature e servizi collettivi. Il piano vigente prevedeva una formulazione normativa tale per cui la realizzazione di nuove opere necessarie, a completare le dotazioni infrastrutturali era prevista solo in presenza di significative trasformazioni, e veniva incentivata la costruzione a carico dei privati o in conto degli oneri accessori. I servizi preordinati all'esproprio si limitavano quindi a pochi casi. I meccanismi perequativi attribuiscono ad aree non utilizzabili a fini edificatori privati (tipicamente quelle destinate a soddisfare le esigenze di servizi pubblici) diritti edificatori trasferibili nelle aree direttamente edificabili, in aggiunta a quelli già in esse realizzabili, secondo indici e criteri fissati dallo strumento urbanistico generale. Vista la situazione in essere del sistema dei servizi esistenti, che non si presenta carente (non è necessario colmare un deficit precedente), la scelta dell'applicazione di meccanismi perequativi può essere valutata solo in alcuni casi si ritenesse utile, in particolare ad esempio per finalizzarli alla riqualificazione e rigenerazione urbana, mettendo in conto che la riqualificazione di zone degradate e/o abbandonate, in molti casi può essere in difficoltà a partire per il basso valore remunerativo delle operazioni. La variante, propone un'applicazione non particolarmente spinta del meccanismo perequativo, attribuendolo sicuramente non a tutto il territorio, ma solo alle parti in cui può essere opportuno o necessario. Il modello proposto non è quindi generalizzato a coinvolgere tutti gli interventi di trasformazione, ma mirato sostanzialmente a porre in "condizione di parità" situazioni che di fatto possono essere assai diverse. Scelta che contiene comunque una parziale perequazione diffusa, legata alle aree a standard di cui si ritiene indispensabile l'acquisizione esterne alle aree di trasformazione, al fine di completare ed integrare le dotazioni della città consolidata, con dotazioni aggiuntive di non rilevante entità. Essa potrebbe permettere l'attribuzione di un valore suppletivo di SUL, entro un range di incremento definito dell'indice di zona o della percentuale ammessa di incremento volumetrico, che si potrà sviluppare solo mediante la capacità edificatoria derivante da aree per servizi (appositamente individuate) cedute al comune come standard, che potranno ovviamente avere anche una dislocazione diversa rispetto all'area di atterraggio. Le percentuali di incremento e/o gli indici perequativi andranno calibrati tenendo conto del quadro complessivo del bilancio della CIT, dell'area in cui sono localizzati gli standard da reperire e delle aree di possibile atterraggio, nonché degli eventuali vincoli gravanti sulle aree a standard.

Il Progetto Preliminare ha quindi sostanzialmente lo *schema dell'articolato normativo* della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare organizzato tenendo conto di differenziare l'apparato normativo legato alla componente *strutturale* da quello legato alla componente *operativa*, per rafforzare i ruoli diversi che queste assumono nel Piano, come spiegato in precedenza, e anche in base agli orientamenti che stanno emergendo in termini legislativi a livello regionale.

L'articolato separa in un apposito titolo le determinazioni riguardanti i vincoli sovra-ordinati che dipendono da competenze diverse da quelle comunali e le indicazioni "prestazionali" che attengono alle modalità di esecuzione delle opere e che sono quindi in parte svincolabili dalle determinazioni che si esercitano per le diverse parti del territorio.

Nei paragrafi che seguono per ogni titolo e per ogni articolo sono sintetizzati i contenuti della norma, in particolare solo per il Titolo II che attiene all'attuazione del PPR, i diversi articoli sono correlati agli articoli delle norme del Piano paesistico.

ARTICOLATO NORMATIVO

TITOLO I NORME GENERALI

Riporta le disposizioni generali per l'intero territorio, i criteri ed i riferimenti del piano, i rapporti con la strumentazione esistente locale e sovralocale, i contenuti e gli elaborati con il differente livello di prescrizione, di direttiva o di indirizzo, il valore e l'applicabilità delle norme, le modalità attuative del piano.

Esso contiene in termini indicativi gli articoli definiti nella tabella che segue che fanno riferimento ai contenuti già presenti nelle Norme del Piano vigente.

	articolo	contenuto
1	Criteri informativi del Piano	adeguamento riferimenti legislativi
2	Elaborati e struttura del Piano	elenco elaborati in adeguamento art 14 Bis
3	Utilizzazione e valore delle norme	nuova struttura (14 bis. PPR) e modalità applicative ed interpretative rapporti con la Pianificazione sovraordinata PPR, PTR, PTCP
4	Parametri urbanistici ed edilizi	parametri edilizi e urbanistici con rimando al regolamento edilizio vigente zone e interventi superfici specifiche, spazi liberi, allineamenti e perimetri
5	Attuazione del Piano	modalità attuative: interventi diretti, diretti-convenzionati, strumenti urbanistici attuativi, piani di recupero, piani di riqualificazione e di rigenerazione PEEP- PIP utilizzo PPA
6	Condizioni per le trasformazioni	parametri edilizi e urbanistici zone e interventi
7	Meccanismi perequativi e disciplina degli incentivi	meccanismi perequativi in particolare riferiti agli interventi specifici di riqualificazione e di rigenerazione e/o di completamento dei tessuti (perequazione per comparti), alle dotazioni ambientali (perequazione diffusa), agli interventi di trasformazione del patrimonio esistente (perequazione diffusa) incentivi per il recupero e/o rigenerazione dell'esistente
8	Misure di compensazione e di mitigazione	misure compensative e di mitigazione derivanti dalle valutazioni operate in sede di VAS e volte a rafforzare la resilienza del territorio, ad incrementare le dotazioni ecosistemiche ed a permettere la formazione della REC
9	Standard pubblici e pertinenziali: modalità di cessione e realizzazione	parametri per la determinazione degli standard modalità di cessione dotazioni di parcheggi pertinenziali
10	Disciplina per il commercio e delle attività di somministrazione	Raccordo con la disciplina commerciale dei pubblici esercizi art 6 bis, ter LR 28/99 DGR 50 10831/06 e s.m.i.

TITOLO II COMPONENTE STRUTTURALE

Comprende articoli normativi che riguardano la validità e l'efficacia delle indicazioni relative alla Componente Strutturale, e che definiscono:

- gli indirizzi di qualità paesaggistica da raggiungere a livello locale (di cui ad apposito allegato delle NTA),
- gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPR e del PTR per gli elementi di struttura e per le morfologie-insediative individuate.

Viene aggiunta in questa sede ed a fini di solo chiarimento la colonna di riferimento *per l'adeguamento alle norme PPR*, riportato l'articolo o gli articoli delle norme del PPR, di riferimento per costruire le determinazioni, mentre nella colonna "CO titolo III", si riporta il riferimento all'area di Piano che assume, nella Componente Operativa, parte delle determinazioni delle direttive del PPR.

Con riferimento alle individuazioni della tavola del Quadro strutturale, le norme dell'art 14 sono norme di rimando alla successiva disciplina di dettaglio del Titolo III - Componente operativa, sia per le aree di piano che assorbono al loro interno le necessarie determinazioni legate all'CS ed all'adeguamento al PPR, sia per le componenti e per i beni puntualmente definiti nelle diverse categorie.

Con riferimento alle individuazioni della tavola del Quadro progettuale l'art.15 definisce le componenti dell'articolazione territoriale introducendo i criteri per la ridefinizione delle aree del Piano in sede di possibili varianti, per la determinazione delle aree di completamento, per la determinazione dello sviluppo del Polo produttivo, per la determinazione del Parco Agricolo, per l'individuazione di eventuali nuove aree di riqualificazione, per la modificazione delle previsioni infrastrutturali-

	articolo	contenuto	rif norme PPR	CO titolo III
11	validità, efficacia delle indicazioni di tipo strutturale	limiti e condizionamenti delle componenti strutturali (rapporto con il Piano operativo) contenuti del quadro strutturale e progettuale condizioni di modificabilità delle Variante parziale (art 17c.3 LUR) e delle Variante strutturale (art 17 c.4) efficacia conformativa limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa dimensionamento massimo del piano e consumo di suolo previsto monitoraggio del Piano		
12	ambiti paesaggistici locali	indirizzi di qualità paesaggistica, coerenza con articoli specifici (di cui allo specifico allegato relativo alle schede per paesaggi), con l'individuazione delle componenti che devono essere conservate e/o non alterate	art 10	
13	Aree urbane e aree agricole	definizioni		
14	Quadro Strutturale -QS	disciplina delle aree, dei beni e delle componenti con necessari rimandi agli specifici articoli del Titolo III della Componente Operativa componenti di struttura riconducibili alla zonizzazione (di cui al Titolo III cap II) , -componenti paesaggistiche (di cui al Titolo III capo IV)	articoli 13,14,16, 19,20,21 , 22, 24, 25, 26,27,29, 30,34,35, 40,42	aree A,EF, EE, EC, EPA componenti e contesti paesaggistici
15	Quadro Progettuale-QP	indicazioni per le aree di cui al titolo III cap II della Componente Operativa	articoli 18 c.3 ,35, 36,37,38, 39,40,41, 42,44	aree A, B, BC,D, DR, DS, EF, EE, EC, EPA, SP
16	Quadro Progettuale: Progetti Strategici	significato, efficacia e gestione dei Progetti strategici: - PS1 Parco agricolo e asse dello sport - PS2 Parco urbano dell'Ellero, - PS3 Grandi contenitori storici e parco Ellero - REC realizzazione rete ecologica comunale comprendente il nodo ecologico dell'oasi di Crava Morozzo, le stepping (habitat comunitari), corridoi ecologici (fasce fluviali) , rete ecologica minuta (rete idrografica, siepi e filari) e "fasce di rigenerazione ecologica" e contenimento urbano	art 44 art 39 art 42 - - art 42 c 3 art 18 c 2 art 39	

TITOLO III COMPONENTE OPERATIVA

CAPO 1 CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEI TIPI DI INTERVENTO

Contiene le categorie funzionali organizzate per classi e/o per mix funzionali, e la definizione delle tipologie di intervento raccordate con i nuovi disposti legislativi nazionali e regionali.

	articolo	contenuto
17	Classi di attività e usi del suolo	semplificazione e aggregazione delle categorie esistenti con la formazione di categorie d'uso che prevedano mix funzionali
18	tipi di intervento	individuazione delle tipologie raccordo art 13 e con art 24 LUR, raccordo con Testo unico edilizia (Dpr380/2001) semplificazioni attuative per alcune tipologie

CAPO 2 AREE URBANE

Contiene le determinazioni per l'articolazione spaziale della disciplina organizzata secondo nuove categorie normative, che:

- tengono conto e riprendono le indicazioni della 'componente strutturale', incorporando le direttive e le prescrizioni del PPR, per le componenti in esse riconosciute,
- tengono conto delle indicazioni della rete ecologica,
- prevedono usi e modalità di intervento più flessibili per la città consolidata,
- prevedono norme prestazionali e procedurali in particolare per le aree da riqualificare e rigenerare,

- comprendono indicazioni relative alle premialità per gli interventi nel recupero e/o indicazioni gestionali a "doppio binario".

	articolo	contenuto
19	articolazione delle zone urbanistiche	elenco delle categorie
20	Aree della città storica (A1, A2, A3)	perfezionamento e adeguamento delle norme in vigore introduzioni di premialità ed incentivi per il riuso, facilitazione degli interventi con semplificazione procedure (PdR e PCC), indicazioni per la qualificazione spazi pubblici. adeguamento ai dispositivi del PPR per quanto attiene la componente centri storici del QS
21	Aree della città consolidata (BRR, BR1, BR2, BRM)	compattamento e adeguamento normativa in vigore con perfezionamento delle indicazioni relative agli ampliamenti introduzione flessibilità negli usi (mix di funzioni prevalentemente residenziali e attività ad esse connesse) indicazioni prestazionali per aree pubbliche indicazioni per il rinnovamento edilizio e per la riconversione dei volumi incompatibili e dismessi adeguamento contenuti PPR,
22	Aree residenziali di completamento e nuovo impianto (BRC, C)	articolazione in aree di completamento e aree di nuovo impianto indicazioni attuative per i completamenti mediante PCC, attuazione diretta o SUE schede degli interventi complessi contenenti: parametri edilizi e urbanistici, modalità di intervento, prestazioni ambientali, insediative e paesistiche attese, definizione delle quote di edilizia sociale pubblica o edilizia convenzionata in funzione delle aree
23	Aree da rigenerare e riqualificare (BRT, ARU)	articolazione normativa in aree di - riqualificazione con interventi puntuali (BRT) - rigenerazione con interventi complessi (ARU) definizione delle procedure (PCC, attuazione diretta o SUE), individuazione delle premialità e delle azioni compensative, individuazione ambiti di riqualificazione con interventi puntuali con eventuali schede di intervento (obiettivi, parametri edilizi e urbanistici, modalità di intervento, prestazioni ambientali, insediative e paesistiche attese, relazioni) introduzione della normativa del 'doppio binario' per la gestione della fase transitoria ante trasformazione definizione delle quote di edilizia sociale pubblica o edilizia convenzionata in funzione delle aree indicazioni per il rinnovamento edilizio e per la riconversione dei volumi incompatibili e dismessi
24	Aree specialistiche produttive industriali e artigianali (DB, DB1, DM, DMR, DI)	compattamento e adeguamento normativa in vigore con perfezionamento delle indicazioni relative agli ampliamenti introduzione di incentivi alla rilocalizzazione all'interno del polo produttivo, definizione delle mitigazioni con previsione di "fasce di rigenerazione ecologica" e delle azioni di compensazione introduzione della normativa del 'doppio binario' per la gestione della fase transitoria ante trasformazione per le aree produttive confermate tale da consentire la possibilità di futura riconversione in caso di cessazione attività con apposite schede relative ai criteri della riconversione adeguamento norme per distributori di carburante
25	Aree specialistiche diverse (DS, IC)	compattamento e adeguamento normativa in vigore con perfezionamento delle indicazioni relative alle diverse specificità

CAPO 3 AREE AGRICOLE

Contiene le determinazioni per l'articolazione spaziale della disciplina delle aree organizzata secondo nuove categorie normative, che:

- tengono conto e riprendono le indicazioni della 'componente strutturale', incorporando le direttive e le prescrizioni del PPR, per le componenti in esse riconosciute,
- tengono conto delle indicazioni della rete ecologica,
- prevedono norme prestazionali e procedurali in particolare per le aree da riqualificare e rigenerare
- prevedono una disciplina specifica per le aree ad usi extra-agricoli o misti in area agricola

26	Aree agricole (EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO)	Identificazione aree: - a valenza prevalentemente produttiva (EE) - a valenza ecologica (EC) - agro-forestale con funzione di corridoio ecologico (EF) - parco agricolo(EPA)
----	---	--

		articolazione in sub-aree in funzione del ruolo agronomico, ecologico e fruitivo con definizione di : - usi esclusivamente agricoli, con condizionamenti riferiti al ruolo ecologico (EC); - uso esclusivamente agricoli, con condizionamenti derivati dal valore produttivo delle aree (EE) - usi agro-forestali, e naturalistici di prioritario interesse ecologico (EF) - usi agricoli integrati ad usi fruitivi, educativi e formativi, per lo sport all'aperto, agrituristici (EPA) introduzione della disciplina per: - l'adeguamento ai dispositivi del PPR per le componenti: fasce fluviali, boschi e habitat di interesse comunitario - riuso e recupero del patrimonio edilizio, non più utilizzato (raccordo alla l.r. 9/2003) - nuove strutture agricole in relazione ai siti esistenti, ai bordi delle aree di valore agronomico e/o paesaggistico, ed alle tipologie edilizie - gestione delle componenti ecologiche (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.) - previsione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, - individuazione aree di ricaduta di azioni compensative
27	Attività extra-agricole in aree agricole	disciplina specifica per la gestione delle aree non più necessarie e/o già dismesse dall'attività agricola e delle aree extra-agricole in zona agricola

CAPO 4 SERVIZI E RETI(SP1,SP2,FE)

	articolo	contenuto
28	città pubblica e sistema dei servizi	individuazione e organizzazione della città pubblica: - servizi di int. locale art 21 LUR (zona SP1) - servizi int. sovralocale art 22 LUR (zona SP2) - servizi di privati di interesse sovralocale definizione di: - modalità di intervento e destinazioni ammesse - parametri urbanistici ed edilizi ove necessari - possibilità di ridefinizione delle tipologie delle dotazioni - termini dei convenzionamenti e degli assoggettamenti specifiche per servizi sovralocali e locali specifiche per impianti specifiche per servizi privati di interesse pubblico
29	sistema infrastrutturale dell'accessibilità	determinazioni sugli assi stradali, ferroviari, relativamente a tipologie, ruoli, dimensioni, usi, realizzazione
30	Sistema degli impianti e dei sottoservizi	definizione delle prestazioni richieste
31	Sistema della mobilità lenta	definizione delle prestazioni richieste e delle modalità attuative, in relazione anche alle diverse aree di intervento privato

CAPO 5 COMPONENTI E CONTESTI PAESAGGISTICI

Viene aggiunta in questa sede ed a fini di solo chiarimento, la colonna di riferimento *per l'adeguamento alle norme PPR*, riportando l'articolo o gli articoli delle norme del PPR, che sono stati di riferimento per costruire le determinazioni.

	articolo	contenuto	rif norme PPR
32	Componenti paesaggistiche	disciplina delle aree, dei beni e delle componenti di cui al Quadro strutturale: interventi possibili, criteri di modificabilità ed indirizzi per la progettazione, eventuali procedure specifiche	
		sistemi fortificati;	art 29
		skyline centro storico di Piazza	art 30
		assi e viabilità, ferrovie e risalite storiche	art 22
		sistema delle cascate e dell'insediamento storico-rurale	art 25 art 40
		beni di interesse storico isolati (chiese,ville,palazzi,archeologia industria..)	art 21 art 26 art 27
		sistema idrografico (zona fluviale ristretta) e rete dei canali	art 14
		belvedere e tratti panoramici	art 30
		crinali di valore paesaggistico	art 13
		varchi liberi da conservare	art 34 c 6

		viali di accesso alla città	art 30
		Porte urbane	Art.34 c 6
		siti di interesse identitari e luoghi di aggregazioni: nuclei frazionali, piazze della città moderna strutturata, stazioni	art 35
		assi e struttura organizzativa della città moderna e della città industriale, espansione Rigottiana	art 35
33	contesti di specifico interesse	disciplina dei contesti di cui al Quadro strutturale: interventi possibili, criteri di modificabilità ed indirizzi per la progettazione, eventuali procedure specifiche	
		nuclei di impianto storico	art 25
		contesti di beni interesse storico-identitario	art 24 art 31 art 32 art 30
		contesti di valore paesaggistico	art 30 art 32 art 31
		contesti di particolare valore naturalistico	art 18 art 16 c11

TITOLO IV CONDIZIONI PRESTAZIONALI E AMBIENTALI DEGLI INTERVENTI

Contiene tutte le indicazioni di tipo prescrittivo e/o prestazionale in materia edilizia, di trattamento delle aree libere, di inserimento nel contesto e di sostenibilità ambientale.

	articolo	contenuto
34	norme specifiche per l'edificazione	contengono misure relative: - rispetto delle componenti dell'architettura tradizionale - rispetto delle disposizioni in materia di compatibilità delle abitazioni - rispetto delle relazioni con gli elementi di struttura di cui al capo II
35	misure per l'inserimento nel contesto ed il miglioramento del paesaggio edificato	contengono misure relative: - accessibilità, - modalità di inserimento sui fronti urbani; - allineamenti, - composizione dei volumi , - rapporto con l'edificato esistente - rispetto delle misure di mitigazione e di inserimento nel contesto paesistico
36	misure per la sostenibilità ambientale	contengono misure relative: - gestione delle acque - gestione dei rifiuti urbani - contenimento energetico - inquinamento acustico e luminoso - avifauna - rischio industriale
35	misure per la rete ecologica comunale	contengono misure relative a: - trattamento del verde, - rapporti di permeabilità, - pavimentazioni, - recinzioni - utilizzo degli spazi interrati, - parcheggi, e opere accessorie

TITOLO V VINCOLI SOVRAORDINATI

Contiene tutte le disposizioni procedurali e prescrittive derivanti da provvedimenti sovra-ordinati e non modificabili dal Piano, con particolare riferimento alla tutela idrogeologica, alle aree ed ai beni tutelati per legge dal Codice dei Beni culturali.

	articolo	contenuto
38	beni culturali e beni paesaggistici	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico DLgs 42/2004 (Parte Terza, Titolo I, art.132,136,142) beni di interesse storico-artistico tutelati ai sensi dell'art.10 DLgs 42/2004 beni culturali identificati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e relative pertinenze

39	Fasce ed aree di rispetto	fasce rispetto acque fasce rispetto infrastrutture elettrodotti, metanodotti punti di captazione (sorgenti, pozzi) impianti di tele-radio comunicazioni
-----------	---------------------------	--

TITOLO VI TUTELA IDROGEOLOGICA

Contiene tutte le disposizioni prescrittive e procedurali derivanti dalla normativa relativa all'aggiornamento dell'adeguamento al PAI ed alla normativa antisismica. In ragione dell'introduzione di una normativa marcatamente diversa dall'attuale, si rimanda al successivo capitolo 6.4 - *Modifiche Norme tecniche in relazione alle problematiche idrogeologiche e sismiche* per maggiori dettagli sulle innovazioni previste.

	articolo	contenuto
40	disciplina generale	vedi capitolo 6.4
41	disposizioni per le classi di pericolosità	vedi capitolo 6.4
42	disposizioni relative a corsi d'acqua e reticolo idrografico	vedi capitolo 6.4
43	documentazione a corredo degli interventi	vedi capitolo 6.4

TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI

Contenente deroghe e salvaguardie.

	articolo	contenuto
44	Deroghe	
45	Disposizioni transitorie	disposizioni in merito a: - strumenti urbanistici in vigore e adottati - permessi di costruzione in itinere - misure di salvaguardia e deroghe
46	Disposizioni di coordinamento con normative e strumenti diversi	

6.4 Modifiche norme tecniche in relazione alle problematiche idrogeologiche e sismiche

In funzione degli approfondimenti condotti dalla Variante in sede di verifica della pericolosità idrogeologica e sismica e delle ricadute sulla 'Carta di sintesi' e in ragione dell'adeguamento alle normative modificate dopo l'approvazione dello strumento in vigore, di cui a seguire:

- *Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (così come aggiornata dalla L.R. n. 3/2013 e dall'art. 29 della L.R. n. 13/2015).*
- *Decreto Ministeriale 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".*
- *Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica".*
- *Deliberazione della Giunta Regionale 9 dicembre 2015, n. 18-2555 "Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77 ai sensi della legge regionale 11 marzo 2015 n. 3 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla DGR n. 64-7417 del 7/4/2014.*
- *Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2015, n. 8-2588 "Attuazione della Direttiva 2007/60/CE - Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA) relativo al distretto idrografico del Po, di cui all'art. 7 del D.lgs. 49/2010. Approvazione della parte di competenza della Regione Piemonte".*
- *Autorità di bacino del fiume Po "Progetto di Variante normativa al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po (PAI) - Titolo V" e relative "Indicazioni operative per l'applicazione delle norme di uso del suolo nelle more dell'approvazione definitiva della Variante" fornite dalla Regione Piemonte.*

La Variante propone in via preliminare un primo elenco dei perfezionamenti da introdurre alla normativa per la sicurezza idrogeologica. Le proposte di modifica verranno discusse con i settori competenti in sede di 1° conferenza di Co-pianificazione.

Problematica specifica: classe IIIB

In merito alle classi di pericolosità riportate sulla carta di sintesi vengono riportate a seguire le proposte di nuove prescrizioni geologico-tecniche per la classe IIIB che si adeguano alle normative recenti. Tali indicazioni trovano più dettagliata illustrazione nella relazione di accompagnamento dell'allegato geologico:

- Sottoclasse IIIB2: A seguito all'attuazione degli interventi indicati nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle IIIB sarà consentito l'aumento del carico antropico. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
- Sottoclasse IIIB3: A seguito all'attuazione degli interventi indicati nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle IIIB sarà possibile effettuare interventi edilizi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, anche alla luce della recente normativa riguardante la pianificazione territoriale, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini sopradetti. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
- Sottoclasse IIIB4: Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica non sarà consentito l'aumento del carico antropico. Per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi edilizi che non costituiscono incremento del carico antropico, come meglio specificati nel seguito. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

A seguito dell'approvazione della Deliberazione della Giunta Regionale 24 marzo 2025, n. 8-905 Legge regionale n. 56/1977. Approvazione dei "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica", si è intervenuti per modificare ed integrare l'apparato delle norme geologico-tecniche, nei limiti delle possibilità ammesse dalla presente fase controdeduttiva del Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, da sottoporre alla 2 Conferenza di Co-pianificazione

Rete idrografica

In merito alla rete idrografica naturale principale della pianura terrazzata e a quella naturale collinare si constata che è compresa nella classe IIIa2, ineditabile e ad essa sono associati dissesti torrentizi areali EeA – EbA a pericolosità molto elevata/elevata e lineari a pericolosità molto elevata EeL.

Per le acque appartenenti al demanio statale o regionale vigono le limitazioni di cui al R.D. 25/7/1904 n°523.

Per la rete di canali irrigui riportata nella cartografia di sintesi sono introdotte fasce di rispetto ai sensi dell'art. 14 comma 7 delle Norme di attuazione del PAI.

Anche in questo caso si ritiene necessario proporre un perfezionamento normativo a titolo di adeguamento e di miglioramento del testo normativo del PRG vigente. Le indicazioni che seguono, ove condivise con il settore regionale, potranno ricadere in parte nelle norme prestazionali, ed in parte nelle prescrizioni per la tutela idrogeologica. Esse vertono su temi diversi ed in specifico:

corsi d'acqua

- i corsi d'acqua naturali non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; queste ultime si potranno viceversa realizzare se funzionali al miglioramento delle condizioni di deflusso, fatto salvo il parere vincolante dell'Autorità competente;
- le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, e adeguando quelle insufficienti;

drenaggio dei terreni

- dovrà essere verificata la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere che possa interessare direttamente o indirettamente l'area oggetto di interventi edilizi, come previsto dagli artt. 12 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI;
- le acque di pioggia provenienti da aree non contaminate giardini, tetti, dovranno essere tratteneute con adeguati sistemi di stoccaggio e successivo smaltimento mediante infiltrazione nel suolo o recapito verso idoneo ricettore; le acque di prima pioggia provenienti da parcheggi o aree che comunque possono essere

soggette ad inquinamento di tipo industriale ed organico, si dovrà provvedere allo smaltimento nel rispetto della normativa vigente (norma che costituisce

- nelle zone poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in adeguati corpi idrici recettori;
- dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muri, ove presenti, limitrofi agli insediamenti previsti verificandone lo stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sarà ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi tipo senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Gli interventi edilizi e urbanistici in progetto dovranno pertanto assicurare idonee soluzioni tecniche che mantengano condizioni di invarianza idraulica.
- non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda acquifera intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regolarne il conseguente deflusso;
- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dal ciglio delle stesse, la cui ampiezza dovrà essere valutata sulla base di specifiche verifiche di stabilità e/o in base a considerazioni in merito alle caratteristiche geotecniche dei terreni e all'assetto idrogeologico locale;
- sui versanti collinari deve essere regolato lo smaltimento delle acque superficiali, le opere contro terra devono essere dotate di adeguati sistemi di drenaggio e devono essere limitati gli interventi di scavo e riporto;
- gli interventi edilizi e quelli di sistemazione idrogeologica non devono comportare peggioramenti rispetto all'edificato esistente né pregiudicare la fruibilità urbanistica delle aree adiacenti;

condizioni per gli interventi edilizi

- ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, il soggetto attuatore delle previsioni dello strumento urbanistico all'interno di perimetri di dissesti, è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato;
- qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica morfologicamente identificabili come ambiti perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti all'intera rete idrografica superficiale del territorio comunale, naturali e non, ancorché intubati, dovrà essere supportato, a livella di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M 17.01.2018, anche da uno specifico studio idraulico aggiornato del/i corso/i d'acqua presente/i in loco, la cui dinamica fluviale potrebbe ivi coinvolgere le medesime aree di intervento, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;
- qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. n. 523/1904 si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.
- l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree adiacenti in classe IIIB, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

6.5 Bilanci del Piano

6.5.1 Bilancio del consumo di suolo

La verifica del consumo di suolo operata in funzione dell'art.31 del PTR viene rivista integralmente dal punto di vista del metodo rispetto a quanto inserito in Proposta tecnica in relazione alle modificazioni introdotte posteriormente all'adozione della PTPP, con la più recente DGR 4/4/23, n. 2-6683 della primavera del 2023, che specifica l'applicazione dell'art 35 della LR 7/2022.

Il consumo di suolo in essere e quello definito dallo Studio regionale sono stati analizzati al precedente capitolo 3, mantengono validità e vengono quindi qui solo richiamati.

Le soglie che costituiscono limite al consumo di suolo, rimaste invariate e definite dalla pianificazione regionale- PTR, sono date dal 6% del suolo consumato utilizzabile nel decennio trattandosi di una Variante generale, come previsto dall'art 31 del PTR (strumento approvato nel 2011), rispetto al quale siamo ad oggi 2025 nel terzo quinquennio 2021-26 di applicazione.

Il suolo consumato di riferimento è dato dallo studio regionale (rilevazione al 2013) ed è pari per Mondovì a 793 ha il cui 6%, valido sul decennio, è pari a 47,58 ha.

L'aggiornamento del dato, operato con la DGR 4/4/23, n. 2-6683, ha portato i valori di CSU per Mondovì a 798 ha con una crescita modesta sul dato del CSU -consumo suolo urbanizzato del +0,6% rispetto ai circa 8 anni trascorsi, mentre risulta assai più rilevante rispetto al suolo infrastrutturato CSI pari al +.32%. La differenza significativa non è comunque imputabile a nuove o recenti realizzazioni di infrastrutture bensì ad un differente metodo di lettura delle strade esistenti (già presenti al 2013).

dati al 2021 da uso suolo regione e da studio regionale 2013/15			
ST (ha)	8717		
	dato Regione 2013 (ha) CSU-R	dato Regione 2021(ha) CSU-R0	differenza
Csu	793	798	0,6%
Csi	184	243	32,1%
Csu+Csi	977	1041	6,6%
% del Csu su ST comune	9,10%	9,15%	
consumo massimo art 31 PTR (6%) in ha	47,58	47,88	
% su ST comune	0,55%	0,55%	

Contribuiscono al consumo di suolo libero rispetto sia alle indicazioni del PTR che a quelle più specifiche della LR7/2022 e della DGR 4/4/23, n. 2-6683, tutte le previsioni che *'occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della citata LR7/22'*.

Il riferimento alla pianificazione vigente viene quindi operato rispetto al PRG vigente approvato nel 2004.

Il valore di consumo di suolo previsto dalla Variante risulta verificato rispetto all'art 31 del PTR essendo pari al **1,3% < 6%** sul decennio previsto per le varianti di questa tipologia.

Le immagini che seguono visualizzano quindi nel dettaglio le aree che generano consumo di suolo confrontandole rispettivamente con lo strumento vigente al 2004/2011(di cui alla tavola P0 di piano - fuori testo), mentre la successiva le visualizza confrontandole con la Variante proposta.

Occorre operare alcune precisazioni rispetto ai valori rappresentati.

La tavola di raffronto con il PRG vigente al 2004/11 evidenzia quanto segue:

rispetto alla situazione di partenza con cui si opera il confronto:

- suoli consumati esistenti e previsti dallo strumento vigente relativi alle aree destinate a residenza, produttivo terziario
- suoli consumati esistenti e previsti dallo strumento vigente relativi alle aree destinate a servizi

rispetto alle proposte della variante

1. **aree che determinano consumo di suolo** ai sensi dell'art 31 e della DGR/2023 derivanti dalla pianificazione della Variante su aree agricole e su aree che il vigente PRG destina a servizi, escludendo le parti destinate a servizi
2. **aree previste dallo strumento vigente non attuate e confermate** dalla variante per destinazione residenziale, produttiva, terziaria dalla Variante, che vengono escluse dalla verifica del limite del 6%.

3. aree derivanti da proposte di trasformazione della variante che inducono delle '**desigillazioni**' e che costituiscono a tutti gli effetti detrazione al consumo di suolo
4. **aree stralciate** rispetto a quelle previste dallo strumento vigente,
5. **aree relative al consumo di suolo per le sole infrastrutture** previste dalla variante.
6. **aree che non costituiscono consumo di suolo aggiuntivo** in quanto già compromesse per le quali sono proposti interventi trasformativi dell'esistente. Per queste aree non vengono previste in ogni caso valutazioni riduttive in ragione di possibili desigillazioni

La tavola individua inoltre per permettere un più agevole confronto con la variante, i perimetri e le sigle relative alle aree di intervento, afferenti alle seguenti tipologie :

- C: aree di nuovo impianto residenziale (dalla C1 alla C14)
- BRC: aree di completamento residenziale (dalla BRC1 alla BRC37)
- D; aree di completamento e nuovo impianto produttivo (dalla D1 alla D9)
- ARU: aree di riqualificazione e rigenerazione (dalla ARU1 alla ARU13)

La tabella di sintesi del bilancio del consumo di suolo è quindi la seguente:

SINTESI DATI SUL CONSUMO DI SUOLO VARIANTE-VERIFICA ART 31 PTR			
	ha	% su CSU-R Regione 2013	
1) aree di nuova previsione su aree agricole o su aree attualmente destinate a servizi ricadenti nella soglia del 6%	10,62	1,3%	<6%
<i>di cui residenziali</i>	4,69	0,6%	
<i>di cui produttivi</i>	5,93	0,7%	
2) aree previste dallo strumento vigente non attuate e confermate a destinazione residenziale, produttiva, terziaria dalla Variante, escluse dalla soglia del 6%	39,27	5,0%	<6%
<i>di cui residenziali</i>	16,37	2,1%	
<i>di cui produttivi</i>	22,89	2,9%	
3) detrazioni derivanti da desigillazioni previste	-6,81	-0,9%	
totale 1)+2)+3)	43,09	5,4%	<6%
4) previsioni stralciate del PRG vigente	54,82	6,9%	
5) consumo di suolo da infrastrutture in previsione della Variante	7,54	1,0%	
6) aree esistenti con suoli consumati oggetto di trasformazione ARU e BRT	21,74	2,7%	

La tabella tiene conto per la verifica dell'art.31 del dato effettivo del nuovo consumo di suolo, operando, la detrazione delle previsioni di desigillazione che sono normativamente previste dalla Variante e che assommano a -6,81 ha.

Emergono alcuni aspetti:

- il **nuovo consumo di suolo** si attesta intorno al **+1,3%** rispetto al CSU di riferimento (2013) pari a 10.62 ha, sotto la soglia ammessa del 6%, senza operare la riduzione dettata dalla detrazioni che lo porterebbero a +0,4% (1,3-0,9). La quota si articola in circa 4,7 ha di nuove aree per il residenziale e circa 5,9 ha di nuove aree per il produttivo,
- le **desigillazioni** come detto assommano a 6,81 ha,
- la verifica ha tenuto conto di restare al di sotto della soglia ammessa anche considerando la **quota di 'conferme' delle aree vigenti** che rappresentano il **+5%** del CSU attuale riferimento(2013), attestandosi sul valore del +5,4% comprensiva delle detrazioni.. La quota si articola in circa 16,3 ha di nuove aree per il residenziale e circa 22,8 ha di nuove aree per il produttivo,
- la variante prevede l'**eliminazione** di poco meno di 55 ha di aree di previsioni sia residenziali (35,1 ha) che produttive e terziarie (19,9 ha) che rappresentano il 6.9% del CSU di riferimento, superando il valore di quanto previsto sia su aree nuove che su aree di conferma,

- la variante prevede una quota del 2,7% del CSU di riferimento(2013) per **aree di riqualificazione e rigenerazione** complessa afferenti la aree ARU e per le aree BRT di riqualificazione non complesse,
- la variante prevede inoltre una quota pari a 7,54 ha in previsioni infrastrutturali (CSI) pari all'1% di incidenza sul consumo di suolo complessivo, tenendo conto in tale valore anche del completamento delle tangenziale.

Il bilancio del consumo complessivo della variante, calcolato sul consumo di suolo reale, si attesta quindi sul **1,3 %** nel rispetto a parametro di legge per un totale di poco oltre 10.6 ha complessivi, rispettando con ampio margine il limite del 6%.

P0- verifica consumo di suolo - PRG vigente

consumo di suolo Variante generale
applicazione art 31 PTR

aree che determinano consumo di suolo

aree di nuova previsione su aree agricole o su aree attualmente a servizi
inclusa nella soglia del 6%

aree che non determinano consumo di suolo

aree previste dallo strumento vigente non attuate e conformate a destinazione
residenziale, produttiva, terziaria della Variante, escluse dalla soglia del 6%

aree residenziali, produttive terziarie pianificate dal PRG vigente (2004), tutte
esistenti e conformate dalla Variante

aree a servizi previste ed esistenti dal PRG vigente

disaggregazioni

aree che non rientrano nella verifica del consumo di suolo

previsioni obsolete del PRG vigente

consumo di suolo da infrastrutture in previsione della Variante

suoli già compromessi oggetto di interventi trasformativi

consumo di suolo monitoraggio 2021/23

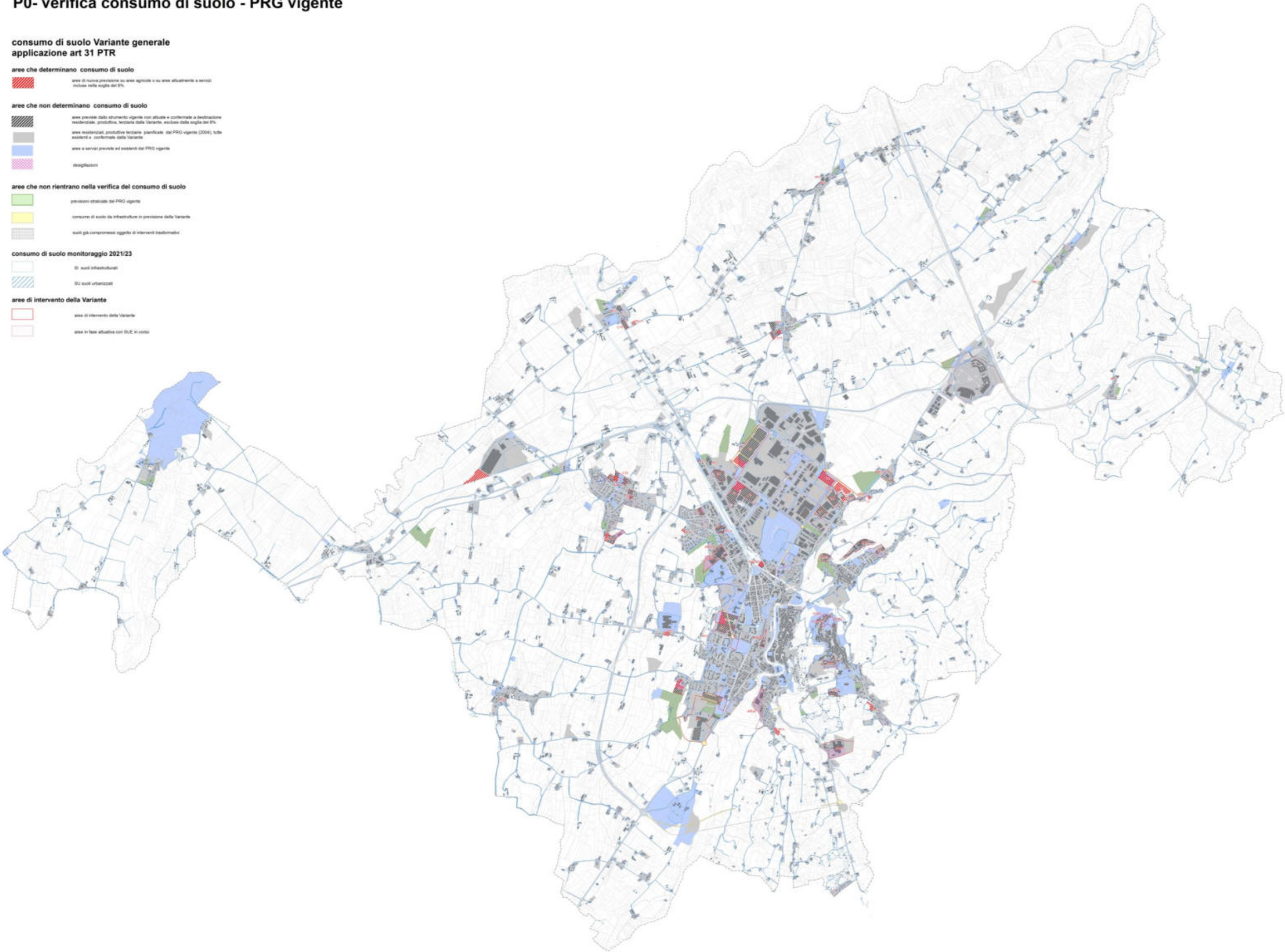
SI suoli infrastrutturali

BU suoli urbanizzati

aree di intervento della Variante

aree di intervento della Variante

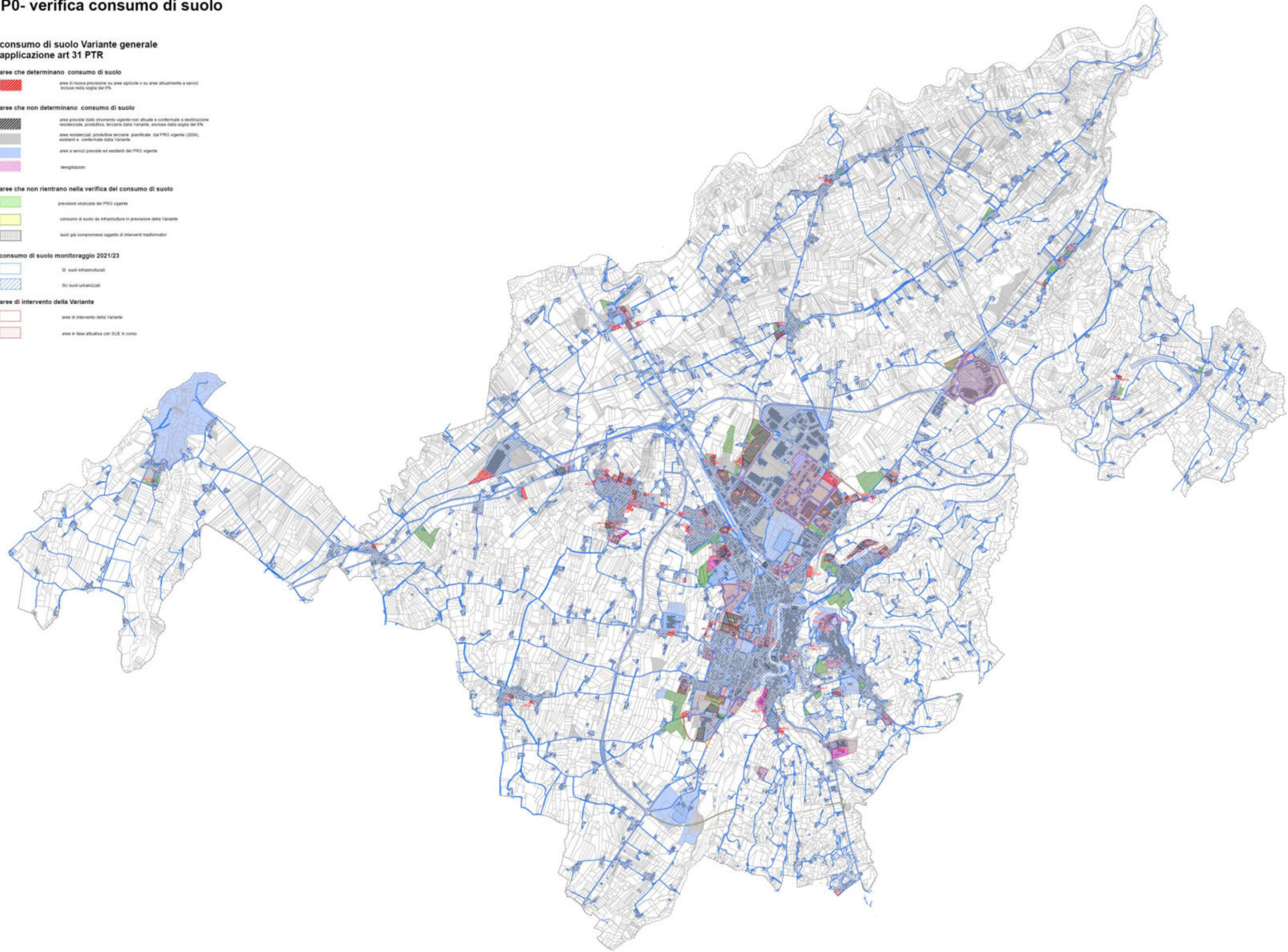
aree in fase attuativa con RUE in corso



Bilancio del consumo di suolo della Variante (vedi tavola P0 scala originale 1:15000) -confronto con la situazione del PRG vigente

P0- verifica consumo di suolo

consumo di suolo Variante generale
applicazione art 31 PTR



Bilancio del consumo di suolo della Variante -confronto con la situazione della Variante

6.5.2 Bilancio della capacità insediativa teorica

Condizioni di contesto

Il bilancio della capacità insediativa teorica della Variante, previsto secondo i dispositivi della LUR (art 20), viene stimato in termini analitici a partire dalle scelte definite in base alle precedenti argomentazioni illustrate ed avendo come punto di riferimento il target fissato in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare dalla precedente Amministrazione (4700 ab previsti aggiuntivamente) e come obiettivo di operare per contenerlo.

L'indice volumetrico abitativo nel PRGC vigente era stabilito in 45 mq/ab. I dati rilevati rispetto al patrimonio abitativo in uso e non in uso (TARI 2016, ISTAT censimento permanente 2023, OMI 2022 di cui è detto al cap. 3) individuano un indice netto pari al 42,7 mq/ab mentre il dato ISTAT, di qualche anno precedente, si attesta sul 41 mq/ab, confermando la correttezza del parametro utilizzato in via previsionale dal PRG vigente all'inizio degli anni 2000.

In via cautelativa si è riutilizzato lo stesso parametro, che è stato solo nel recupero lievemente differenziato ed incrementato in alcuni settori, ad esempio nelle aree extraurbane (pari a 47 mq/ab) o nei centri storici (50,7 mq/ab) a partire dai dati di rilevazione della Tari e come peraltro aveva già operato anche il Piano vigente (con parametri anche più elevati nelle aree BRIV e BRV fino a 62 mq/ab).

Il patrimonio edilizio residenziale esistente oggi vuoto costituisce il 16% (15,8% in area centrale e 17,8% nel territorio agricolo e frazionale) delle abitazioni esistenti, come rilevato dai dati della TARI, più alto del 10% solitamente stimato come fisiologico per il ricambio abitale (dato peraltro rilevabile dall'ISTAT al censimento 2001 pari al 9,2%, non rilevato al 2011, di nuovo presente al 2021 con il Censimento permanente). Il patrimonio classificato come vuoto è pari a circa 176.000 mq, valutato sia per le aree centrali che per le frazioni esterne e potrebbe accogliere circa 3900 abitanti (176000/45). E' tuttavia evidente che il dato non rappresenta una disponibilità reale e immediata di spazi. Oltre al ricambio abituale si deve considerare che gli alloggi vuoti sono distribuiti in maniera assai diversificata, oltre il 31 % del vuoto si trova infatti nei centri storici, con i problemi consueti legati al recupero in tali aree; quasi il 20% nelle aree dell'espansione sull'Altopiano e al Ferrone che mostra una preoccupante accelerazione dei processi di abbandono delle espansioni degli anni '50 e '60 (oltre 25.500 mq vuoti nell'area dell'Altopiano); e quasi il 34% nelle aree agricole e nelle frazioni, le quali però conservano una media alta (9%) di seconde case rispetto al dato totale.

Le valutazioni devono necessariamente tenere conto delle oggettive rigidità rispetto alla disponibilità sul mercato del patrimonio esistente, e che riguardano:

- le condizioni conservative degli immobili,
- l'inadeguatezza rispetto alle nuove prestazioni richieste a livello energetico e/o sismico,
- il regime proprietario frammentato,
- il taglio degli alloggi, non coerente con le attuali richieste del mercato (al netto delle trasformazioni in corso legate all'effetto pandemico che potranno aprire scenari di usi anche molto diversi dagli attuali e facilmente in conflitto con le disponibilità del patrimonio edilizio esistente),
- l'estensione delle aree di intervento e le modalità attuative previste dal PRG,
- l'accessibilità delle aree,
- il livello dell'offerta di alternative maggiormente praticabili; è chiaro infatti che la presenza sul mercato di patrimonio abitativo nuovo è stato sicuramente un freno al recupero delle abitazioni vuote,
- le destinazioni previste ed i condizionamenti imposti da PRG.

I dati dell'attuazione del PRGC vigente mostrano con chiarezza, che l'attuazione delle operazioni di recupero ha lasciato un 63% di inattuato sul decennio, mentre le aree di trasformazione arrivano a percentuali comprese tra il 70% e il 100% di inattuato. Anche nei completamenti e nelle espansioni, su aree libere, la situazione non è stata ottimale, e non solo in ragione della crisi: come sempre l'attuazione è avvenuta prioritariamente per le aree di completamento (aree di tipo CRI con PdC) con un residuo del solo 30%, mentre le percentuali di residuo per le aree complesse soggette a SUE sono paragonabili a quelle del recupero con un residuo che va dal 57 al 77%(vedi capitolo 3.2) .

E' quindi evidente da un lato che le risultanze delle operazioni di recupero sono state paragonabili nell'ultimo decennio a quelle delle grandi aree di sviluppo, se non anche lievemente migliori, e che per contro i dati previsionali della CIT dovranno essere realisticamente *calmierati* in relazione alle difficoltà poste non solo dalla crisi economica (2008-2018 e successivi), ma anche dall'effettiva possibilità di utilizzo del patrimonio esistente da parte del mercato immobiliare.

Due sono ulteriori aspetti da considerare nel quadro del bilancio CIT:

a, la capacità insediativa *del PRG vigente prevista*, richiamata nella tabella che segue, ha avuto un residuo rilevante pari al 69,3 % cioè pari a 5284 ab., anche se è indubbio che le previsioni fatte fossero estremamente sopravvalutate, pur in assenza di crisi.

<i>CIT PRG vigente</i>	<i>8020ab</i>	
<i>di cui in nuove aree</i>	<i>6236ab</i>	<i>77,8%</i>
<i>di cui in recupero</i>	<i>1784ab</i>	<i>22,2%</i>
<i>Crescita rispetto alla popolazione 2001 di riferimento</i>		<i>36,6%</i>
<i>CIT PRG vigente residua</i>	<i>5284ab</i>	<i>69,3%</i>

b, le possibili modificazioni delle proiezioni demografiche al 2030 operate sui dati attuali (dicembre 2019), con estrapolazioni lineari, mostrano incrementi che non superano anche nei casi più positivi una percentuale di crescita sul decennio tra 1%-2,6%, entrambi dati altamente ottimistici, applicabili anche al possibile numero delle nuove famiglie. Le proiezioni alla luce dell'anno 2020/21 e probabilmente anche 2022, ovvero gli anni della crisi pandemica, è verosimile che subiscano variazioni significative in direzioni tali che le attuali valutazioni operate dai centri di analisi regionali (Ires) e nazionali stentano in questo momento a mettere a fuoco.

In quest'ottica, e nel quadro della futura politica nazionale di 'ripartenza', è possibile che i progetti strategici proposti dalla variante, se attivati, possano fungere da catalizzatore per un trend maggiormente positivo, creando le condizioni di un rinnovato potenziamento del ruolo centrale del Comune rispetto al territorio circostante.

Stima della Capacità insediativa teorica della variante

Per il dimensionamento seguendo il criterio analitico (art 20 LUR-vedi SDU) si sono quindi sommate le capacità insediative rispettivamente afferenti a :

-patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di recupero senza mutamento della destinazione d'uso, che riguardano le aree :

- BR1 residenziali consolidate (a capacità esaurita con ampliamento fisiologico e funzionale del 20% per edificio),
- BRR consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana (a capacità esaurita con ampliamento fisiologico e funzionale di 25 mq per edificio),
- BRM residenziali consolidate di Monte Regale considerate a capacità esaurita (con possibilità solo di uso dei volumi esistenti e di un 10% per edificio per le variazioni minime necessarie alla gestione del patrimonio esistente) con mantenimento della destinazione in essere
- A1 centro storico con recupero abbandono e sottoutilizzo. Nel caso del centro storico sviluppa nuovi abitanti insediabili in corrispondenza dei vuoti/sottoutilizzi recuperati

-patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di recupero variamente declinati con possibilità di cambio d'uso che riguardano le aree :

- BR2, residenziali parzialmente consolidate
- BRT di trasformazione a prevalente destinazione residenziale
- ARU di riqualificazione complesse (a destinazione residenziale)
- A3 di impianto storico in area agricola con cambi d'uso in presenza di dismissione dell'uso agricolo
- A2 di impianto storico in area urbana
- misure incentivanti per il recupero
- diritti edificatori attribuiti mediante misure incentivanti per il recupero
- diritti edificatori attribuiti in regime perequativo

-previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto che riguardano le aree :

- BRC residenziale di completamento,
- C residenziale di nuovo impianto,

Seguono i prospetti riassuntivi delle aree citate e delle quantità che vengono messe in gioco con esplicitazione del modello di conteggio .

1) patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di recupero senza mutamento della destinazione d'uso,

BR1 residenziali consolidate,

BRR residenziali consolidate a capacità esaurita dell'ampliamento rigottiano,

BRM residenziali consolidate di Monte Regale

La stima della capacità insediativa generata dalle aree BR1/BRR/BRM si è avvalsa della valutazione del sottoutilizzo, trattandosi di aree che di fatto non hanno potenzialità edificatorie (gli ampliamenti sono fisiologici e funzionali alla gestione dell'esistente ed alla eventuale regolarizzazione di situazioni che hanno subito variazioni). Quindi la stima è passata attraverso il dato comunale della Tari l'unico in condizione di fotografare per zone della città disaggregate e su dati reali (il dato per intenderci è agganciato ai numeri civici, quindi anche al dato della popolazione) le superfici non utilizzate.

Il dato complessivo è stato quindi valutato nella misura di quanto realmente può essere immesso sul mercato che, come si è detto nelle premesse, è ragionevole si attesti sul 30% del vuoto realmente rilevabile.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

Località	ab residenti	sottoutilizzo	SL recuperabile	ab insediabili
		mq	mq	
Via Cuneo	1.842	7.609	2.283	51
Zona Industriale	916	5.422	1.627	36
Via delle Langhe	454	4.955	1.487	33
Via Ortigara	2.593	8.700	2.610	58
altipiano	2.327	31.198	9.359	208
Sud-Ovest	1.220	8.223	2.467	55
Totale area urbana	9.352	66.107	19.832	441
S. Biagio	65	2027	608	14
Pogliola	70	948	284	6
Merlo	41	1009	303	7
S. Anna	1080	5240	1.572	35
Breolungi	119	635	191	4
S. Giovanni	219	277	83	2
Gratteria	83	1291	387	9
Rifreddo	79	531	159	4
S. Quintino	86	1328	398	9
Pascomonti	56	571	171	4
Gai dei Monti	28	193	58	1
Totale area agricola	1926	14.050	4.215	94
TOTALE COMUNALE	11.278		24.047	534

A1 centro storico (Piazza, Breo, Carassone, Borgato/rinchiuso, Ripe).

La valutazione è stata operata da rilievo speditivo poiché la si è ritenuta più coerente con la tipologia delle aree e che in ogni caso era un dato necessario da localizzare o in funzione anche delle scelte relative alla tipologie di intervento previste

Quindi in questo caso la verifica è avvenuta in base alla situazione specifica relativa ad impronta (superficie per piano) e numero dei piani. Il sottoutilizzo implica l'uso in essere di almeno 1 o 2 piani, l'abbandono implica il vuoto dell'intera struttura.

Il dato del recupero del sottoutilizzo anche in questo caso è apri al 30% di quanto disponibile, mentre ne caso dell'abbandono è stimato al 60% avendo margini di rigidità più contenuti in interventi diretti.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 50 mq/ab.

centro storico	SL in sottoutilizzo/abbandono	SL recuperabile da sottoutilizzo	Ab insediabili	SL recuperabile da abbandono	Ab insediabili
borgato	1092	327,6	22,8		
borgato	114			68,4	21,5
breo	429	128,625	87,2		
breo	261			156,6	33,8
carassone	77	22,95	26,2		
carassone	91			54,6	4,6
piazza	175	52,5	50,7		
piazza	257			154,35	62,4
rinchiuso	128	38,25	5,7		
rinchiuso	189			92,61	4,6
ripe	333	99,9	13,4		
ripe	215			129,15	32,7
		10296,75	206	7982,76	160

2) patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di recupero variamente declinati con possibilità di cambio d'uso

BR2, residenziali parzialmente consolidate.

Si sono valutate le SL esistenti per i fabbricati non accessori delle diverse BR2, stimate le SL in base al numero dei piani, abbattute di una quota del 30% (ovvero si ritiene che la quota di ampliamento percentuale venga usata ne 70% delle aree) quindi conteggiati gli incrementi ed i relativi abitanti insediabili.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

	SL esistente mq	SL 70% del totale mq	SL aggiuntiva +30 mq	Ab insediabili
BR2	77530	51945	15584	346

BRT di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Si tratta di aree diversamente destinate, sottoutilizzate, incoerenti/incompatibili con il contesto o in abbandono, per la quali è ammessa la riconversione (con demo-ricostruzione) delle SL esistenti portandole a residenza. La stima è fatta sul totale. Diverse BRT sono ricomprese in ARU, progetti complessi e qui di sono demandate alla tabella degli ARU. Le aree sono tutte identificate nelle tavole di Piano

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 50 mq/ab.

sigla	SL esistente	ab insediabili
BRT1 – via Cuneo- ex Gazzola - vedi ARU1b		0
BRT2 - via Rosa Bianca centro	2146	48
BRT3 - Merlo	450	10
BRT4 – via Vittorio Veneto sud	1210	27
BRT5 – via Caduti sul Lavoro	440	10
BRT6 – via di Gherbiana nord	400	9
BRT7 – via di Gherbiana sud	1020	23
BRT8 – via delle Langhe		0
BRT9 – via Vittorio Veneto nord	1420	32
BRT10 -Saisef -vedi ARU6		0
BRT11- Sant'Anna- vedi ARU5		0
BRT12 -via Rosa Bianca ovest		0
BRT13 via Cuneo area artigianale - vedi ARU1		0
BRT 14 Ceramiche Musso - vedi ARU2		0
totali	7086	157

ARU di riqualificazione complesse (a destinazione residenziale)

Aree che prevedono, con normativa specifica trasformazioni per destinazioni residenziali. La SL recuperabile viene valutata spesso, in alcuni casi con IT in altri mediante recupero dell'esistente: la disciplina è puntuale in ragione della specificità e diversità delle casistiche. Le aree evidenziate in grigio sono a destinazione terziaria o artigianale e quindi non rientrano nella stima della Capacità insediativa.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

In sede controdeduttiva si sono inseriti 3 nuovi interventi, due legati al sistema dei servizi (ARU12. 13) ed uno di riconversione residenziale/terziaria (ARU11).

area	area-nome	area ST	IT mq/mq	SL-RES mq	ab insediabili
ARU1a	Pastificio Gazzola	43600	0,35	12879	286
ARU1b	Area artigianale	6500	0,3	2100	47
ARU2	Ceramiche Musso	13000		5000	78
ARU3	Cascina Botta	18670		1100	24
ARU4	Follone	32500			non res
ARU5	Sant'Anna	21000	0,15	3150	70
ARU6	Saisef	10360		3000	47
ARU7	Crist	12700			non res
ARU8	Sicma	33600	0,2	6720	60
ARU9	Fornace Garelli	73000			non res
ARU10	via Tanaro	9340			non res
ARU11	viale Vittorio Veneto	4600		2300	38
ARU12	Istituto Casati	10500			non res
ARU13	Cascina della Nova	2400			non res
		291770		36249	650

A3 di impianto storico in area agricola con cambi d'uso in presenza di dismissione dell'uso agricolo

A2 di impianto storico in area urbana

I dati relativi al patrimonio storico in abbandono o sottoutilizzo sono stati raccolti mediante la relativa schedatura che ha permesso di individuarli in modo puntuale.

Restano esclusi dal presente conteggio i fabbricati agricoli recenti che si valuta siano in uso o abbiano parti in sottoutilizzo che sono però funzionali alle attività presenti.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

area-nome	SL recuperabile	ab insediabili
	mq	num
aree A3/A2	8849	197

diritti edificatori attribuiti mediante misure incentivanti per il recupero

diritti edificatori attribuiti in regime perequativo

La stima della Capacità insediativa teorica tiene necessariamente conto sia degli incentivi previsti dalla normativa del Piano per favorire lo sviluppo di un'edilizia sociale in co-housing per le fasce sensibili, come anche del meccanismo *perequativo diffuso* che si articola su due diverse modalità e interessa aree a servizi con caratteri diversi (vedi tavola A9) e capitolo successivo 6.5.4.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

	meccanismo		SF	SL	ab insediabili
	diritti edificatori attribuiti in regime perequativo		mq	mq	num
P1	aree servizi di progetto in perequazione diffusa con IF =0,07 mq/mq		143401	10038	223
P2	aree servizi di progetto in perequazione fasce fluviali con IF =0,02 mq/mq		292439	5849	130
	totali		435840	15887	353
	diritti edificatori attribuiti mediante misure incentivanti per il recupero			4500	100
	totale			20387	453

3) previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto

C residenziale di nuovo impianto

Aree di nuovo impianto, tutte a conferma di aree vigenti e non attuate, con previsione di specifiche e condizionamenti ambientali di tipo specifico. In tutte le aree C lo sviluppo edificatorio è gestito dall'IT (IT = 0,2 mq/mq o IT 0,15 mq/mq) e viene applicata la perequazione di comparto.

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

In sede controdeduttiva solo l'area C4 subisce delle modifiche in accoglimento di un'osservazione che ne ha richiesto un relativo ampliamento.

sigla	area-nome	area ST	IT	SL	ab. insediabili
		mq	mq/mq	mq	num
C1	C1 – Carassone	18788	0,2	3758	84
C2	C2 – Piscina	37450	0,15	5618	125
C3	C3 - via Cuneo	6230	0,2	1246	28
C4	C4 – via del Merlo	20650	0,15	3098	69
C5	C5 – Sant'Anna est	5060	0,15	759	17
C6	C6 – Sant'Anna ovest	7348	0,15	1102	24
C7	C7 – via Cuneo PEEP	8650	0,6	5190	115
C8	C8 – via Ortigara- c.so Stati Uniti	44700	0,2	8940	199
C9	C9 – via Ortigara-via Manzoni	40900	0,2	8180	182
C10	C10 – Breolungi	6904	0,15	1036	23
C11	C11 – San Giovanni	9246	0,15	1387	31
C12	C12 – Sant'Anna Piscina nord	10270	0,15	1541	34
C13	C13 – Sant'Anna Piscina sud	9689	0,15	1453	32
C14	C14 - Polveriera	4600	0,3	1380	31
		230485		44686	993

BRC residenziale di completamento

Aree di completamento di dimensioni contenute, nella maggioranza a conferma di aree esistenti, che prevedono specifiche e condizionamenti ambientale di tipo generale in sede normativa. In tutte le aree BRC la capacità di sviluppo edificatorio è gestito dall'IF (IT = 0,1 mq/mq e 0,15 quando sotto i 1000 mq di SF).

- SL (superficie lorda di pavimento)
- Parametro volumetrico 45 mq/ab.

Dalla Stima complessiva delle BRC emerge che poco oltre il 62 % delle aree individuate sono riconferme di previsioni in essere come evidenziato (in colore) nella tabella che segue, mentre le aree di nuova proposta inserite dalla Variante sono circa il 38%.

Le BRC e le C sono la tipologia di aree che in via quasi esclusiva ha assorbito le richieste operate dalle osservazioni al Progetto Preliminare, che molto meno hanno inciso infatti sulle altre tipologie di aree di trasformazione (tre nuovi inserimenti come si è detto in ARU), seppure la ricaduta nel bilancio complessivo si è stata oggettivamente assai modesta in termini di CIT (+5% circa) ed anche di consumo di suolo: si è trattato

cioè di aggiustamenti lungo il perimetro delle aree urbane e nelle aree interne ai tessuti edificati, che non hanno cambiato la struttura del Piano .

	area-nome	SF	IF	SL	ab insediabili
		m q	m q/m q	m q	num
BRC2	BRC2 -San Bernardo delle Forche	1003	0,10	100	2
BRC3	BRC3-San Giovanni	1961	0,10	196	4
BRC4	BRC4 -Pascomonti	1018	0,10	102	2
BRC5	BRC5-Merlo	2616	0,10	262	6
BRC7	BRC7-Gratteria	1326	0,10	133	3
BRC8	BRC8-Gratteria	1609	0,10	161	4
BRC9	BRC9-ospedale	3427	0,10	343	8
BRC10	BRC10-via Tiro a segno	1317	0,10	132	3
BRC11	BRC11-via Torino	1506	0,10	151	3
BRC6	BRC6-via Torino	2019	0,10	202	4
BRC1	BRC1-Breolungi	3917	0,10	392	9
BRC13	BRC13 san quintino	1481	0,10	148	3
BRC12	BRC12 via alba	632	0,15	95	2
BRC14	BRC14 San Bernardo delle Forche	1328	0,10	133	3
BRC15	BRC15 San Bernardo delle Forche	1440	0,10	144	3
BRC16	BRC16 Sant'Anna Avagnina	1047	0,10	105	2
BRC17	BRC17 Via Carboneri	543	0,15	81	2
BRC18	BRC18 Via Rosa Bianca	477	0,15	72	2
BRC19	BRC19 Sant'Anna Avagnina	6180	0,10	618	14
BRC20	BRC20 via Torino	1734	0,10	173	4
BRC21	BRC21 S. Quintino	883	0,15	132	3
BRC22	BRC22 via Vecchia di Monastero	3772	0,10	377	8
BRC23	BRC23 Sant'Anna Avagnina	1264	0,10	126	3
BRC24	BRC24 Sant'Anna Avagnina	1263	0,10	126	3
BRC25	BRC25 San Biagio	1380	0,10	138	3
BRC26	BRC26 Merlo	1758	0,10	176	4
BRC27	BRC27 Sant'Anna Avagnina	1188	0,10	119	3
BRC28	BRC28 Sant'Anna Avagnina	2981	0,10	298	7
BRC29	BRC29 Pascomonti	1524	0,10	152	3
BRC30	BRC30 Breolungi	4548	0,10	455	10
BRC31	BRC31 Via Cuneo	1351	0,10	135	3
BRC32	BRC32 Via Vecchia di Planfei	3093	0,10	309	7
BRC33	BRC33 via dei Manelli	1588	0,10	159	4
BRC34	BRC34 Pogliola	2063	0,10	206	5
BRC35	BRC35 Sant'Anna	2110	0,10	211	5
BRC36	BRC36 Sant'Anna	1344	0,10	134	3
BRC37	BRC37 via Sant'Anna	1696	0,10	170	4
		70387		7165	159
	DI CUI CONFERME			4593	64,1%
	DI CUI NUOVO			2572	35,9%

La sintesi della Capacità insediativa viene riportata a seguire organizzata come da LUR, ed evidenziando le quote afferenti al recupero e alla nuova costruzione che incidono rispettivamente al 70% circa (70,1) per il recupero ed al 30% circa (29,9) per i nuovi impegni di suolo. Evidenziano una scelta di campo che conferma anche nel dettaglio gli obiettivi di fondo del Piano.

BILANCIO CAPACITA INSEDIATIVA DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO

area di piano	ST	SF	SL	ab insediabili	ab totali	
	mq	mq	mq	num		
patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di recupero variamente declinati con possibilità di cambio d'uso						
BRT aree di riqualificazione con trasformazioni pereval. Residenziali		20515	0	157	1803	70,1%
ARU aree di riqualificazione urbana con trasformazioni complesse	266115	179720	29242	650		
BR2 incremento percentuale SL (+30%)		337682	15584	346		
A3/A2 -recupero agricolo in abbandono			8849	197		
BR incentivo abitare condiviso e solidale			4500	100		
diritti edificatori attribuiti in regime perequativo		435840	15887	353		
patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di recupero senza mutamento della destinazione d'uso						
sottoutilizzo e vuoto in aree consolidate (A1, BR1, BR2, BRR, BRM)			24047	534	900	29,9%
sottoutilizzonelle aree A1 di centro storico			10297	206		
abbandono nelle aree A1 di centro storico			7983	160		
previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto						
BRC aree di completamento		70387	7165	159	1152	29,9%
C aree di nuovo impianto	230485	121360	44686	993		
totali	487608	1128542	168240	3856	3856	
POPOLAZIONE RESIDENTE				22360		
aumento in valore assoluto delle CIT				3856		
capacità insediativa teorica				26216		
aumento % della CIT				17,2%		

Rispetto al passaggio tra Progetto Preliminare e Proposta tecnica di Progetto Definitivo, con l'accoglimento delle osservazioni si è passati da una CIT pari al 16,3% all'attuale 17,2 % non incidendo quindi in modo significativo ne sulla popolazione in senso assoluto (211 abitanti aggiuntivi relativi alle sole aree C e aree BRC), ne in termini percentuali (+ 0,9%), in linea con quanto avvenuto per il bilancio del consumo di suolo.

6.5.3 Bilancio dei servizi

Il bilancio dei fabbisogni, di cui alle tabelle del capitolo 3 ed alla tavola di analisi, mostra con chiarezza la situazione numerica dell'esistente, il fabbisogno di cui agli art. 21 e 22 della LUR e quello maggiorato richiesto dal PTP di Cuneo, in funzione al ruolo sovralocale di Mondovì.

Il PTP considera infatti (art. 3.9) il comune quale 'centro ordinatore territoriale', le cui dotazioni di servizi sovralocali (art.22 LUR) dovranno garantire la copertura del fabbisogno di un bacino di utenza per istruzione e sanità di 75000 ab, mentre per i servizi di base (art. 21LUR) relativi al verde ed ai parcheggi dovranno essere valutati 5000 abitanti aggiuntivi (city users).

Servizi art. 21 LUR

I dati del capitolo 3 illustrano la situazione attuativa per quanto riguarda l'art 21 LUR di sostanziale rispondenza ai fabbisogni rispetto alla popolazione residente ed anche rispetto alla popolazione del bacino d'utenza presunto e degli city users esclusivamente per il verde, l'interesse generale ed i parcheggi, verificati in relazione alla situazione proprietaria comunale².

Come spesso accade invece i servizi per l'istruzione risultano carenti, in parte in ragione di un inadatto sistema di valutazione che tiene conto delle superfici territoriali (quindi non valutando le superfici dei vari piani) ed in parte perché effettivamente legati a dotazioni inadeguate degli spazi esterni complessivi, che seppure funzionali nella gestione effettiva, non riescono a coprire il fabbisogno teorico previsto dalla LUR.

Si illustra quindi a seguire la verifica degli standard di Piano utilizzando il rapporto volumetrico di 90 mc/ab, convertito in 30 mq/ab, invece del rapporto dei 45 mq/ab, che hanno condotto alla reale stima della CIT di cui al capitolo precedente, che risulta quindi ampiamente coperta.

Le previsioni delle aree dei servizi della variante sono valutate estrapolandole dalla proposta di cui alle tavole di piano e l'elenco dei servizi (esistenti e di progetto), ad esse corrispondente, viene riportato in appendice alla relazione illustrativa.

I dati previsionali **confermano sostanzialmente l'assetto della dotazione esistente** fatto salvo il potenziamento della rete del verde urbano e dei parcheggi che accompagnano tutti i nuovi interventi ed alcuni interventi mirati legati a servizi di interesse generale che operano in larga misura su aree in disponibilità del comune (esempio Cittadella).

Il deficit scolastico apparente, è peraltro ampiamente bilanciato dalle dotazioni per servizi generali, la cui riconversione/recupero ai fini scolastici è da sempre avvenuta e sta avvenendo ancora in tempi recenti (vedi capitolo 3).

Bilancio servizi Variante art 21LUR

BILANCIO DI VARIANTE DELLE DOTAZIONI ART 21 LUR							
							ab
abitanti 2019							22360
abitanti aggiuntivi di variante (dato derivato dall'applicazione del parametro volumetrico 30mq/ab)							5608
abitanti previsti totali variante						(22360+5608)	27.968
	istruzione	int. generale	verde	parcheggi	servizi tot.	mq/ab	
servizi esistenti art 21 c.1	71154	189724	460122	260663	981663	43,9	
servizi complessivi art 21 previsti variante	73799	225392	666612	298522	1264325	45,2	
fabbisogno art 21 maggiorato da art 3.9 del PTC Cuneo	139.840	139.840	412.100	82.420	774200		
deficit/surplus su servizi attuali su popolazione city users (+5000 ab)	-66041	85552	254512	216102	490125		
popolazione equivalente art 21 su dotazione Variante					50573		

I dati vedono quindi una rispondenza adeguata in ordine alle scelte operate ai parametri di legge e della pianificazione sovraordinata, portando la dotazione complessiva art.21LUR dai **43,9 mq/ab** attuali, a **45,2 mq/ab** conservando la sovra-dotazione del comune, cioè mantenendo un livello di offerta di parecchio superiore ai minimi di legge.

² I servizi sono stati considerati attuati ove effettivamente esistenti e funzionanti e non solo ove ricadenti su aree in proprietà comunale.

Vengono rispettate le richieste di maggiorazione del fabbisogno del PTCP come visibile in tabella e riscontrabile alla riga deficit/surplus, con la sola eccezione dell'istruzione legata alle scuole di livello locale (primarie), le quali nei fatti non presentano deficit se non sulla carta.

Rispetto alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare ed al Progetto Preliminare, i dati sono stati rivisti in relazione all'esistente con il supporto dell'Ufficio Patrimonio (anno 2025) e successivamente dai diversi settori interni dell'amministrazione che hanno fornito apporti costruttivi e consentito un controllo approfondito e realistico delle dotazioni in essere. Le modifiche sono quindi intercorse anche in funzione del dettaglio delle scelte, modificando i valori numerici ma non la struttura nel suo insieme. La differenza è in parte anche dovuta alle richieste di cui al parere regionale ove veniva correttamente puntualizzato che i servizi cimiteriali ed il verde di arredo stradale (al momento rientrante nel bilancio delle dotazioni art 21 LUR), era preferibile venissero esclusi.

Servizi art. 22 LUR

I dati del capitolo 3 illustrano la situazione attuativa per quanto riguarda l'art 22 LUR di non rispondenza ai fabbisogni interni prima ancora che a quelli richiesti dal bacino allargato di utenza. Il dato è in discontinuità con la Proposta tecnica di Progetto preliminare in ragione di un tema specifico, quello relativo al verde che al momento (PRG vigente) considerava le aree dell'Oasi di Crava Morozzo come articoli 22 LUR, e che in ragione del parere regionale sono invece stati stralciati se non per una modesta quota afferente all'attestamento sud dell'Oasi.

Di fatto l'Oasi svolge, conteggiata o non conteggiata nell'art 22, il ruolo di verde sovrallocale, lasciando ai numeri un valore rispetto alla sua funzionalità, marginale. Deve tuttavia essere considerato che ai fini della perenza del vincolo e delle modalità di acquisizione il ruolo svolto dall'Oasi produce un effettiva differenza dovendosi raggiungere il limite dei 17,5 mq/ab.

Un secondo elemento di significativa discontinuità del Progetto Preliminare è la riduzione che la nuova amministrazione ha scelto di apportare rispetto all'ampio servizio art 22 che connotava la PTPP. (Parco dell'Ellero) Il servizio in oggetto viene conservato limitandone l'estensione in ragione di una condivisibile preoccupazione legata la reperimento dello stesso, mentre viene introdotta a supporto del progetto della fascia del fiume una norma per le aree agricole da esso sottese, volta non già ad operare espropri diffusi ma a rendere possibile la realizzazione di percorsi ed interventi (pubblici o privati) di valorizzazione della fascia fluviale come parco urbano. Questo all'atto pratico induce una ragionevole riduzione dei servizi art 22 in fascia restando però nei termini del rispetto dei limiti di LUR.

Bilancio servizi Variante art 22LUR

BILANCIO DI VARIANTE DELLE DOTAZIONI ART 22 LUR							
							ab
abitanti 2019							22360
abitanti previsti variante (dato derivato dall'applicazione del parametro volumetrico 30mq/ab)						(22360+5608)	27968
	istruzione	Ammin. Socio-sanit. Assist. osp.	verde		servizi tot.	mq/ab	
servizi esistenti art 22	62979	165753	113532		342264	15,3	
servizi complessivi art 22 previsti variante	92751	170964	688220		951935	34,0	
fabbisogno art 22 maggiorato da art 3.9 del PTC cuneo	75000	112500	419520		607020		
deficit/surplus su servizi attuali su popolazione city users (75000 ab totali)	17751	58464	268700		344915		
popolazione equivalente art 22 su dotazione Variante					54396		

Si opera quindi a seguire la verifica degli standard di Piano utilizzando anche in questo caso i 30 mq/ab. analogamente anche i servizi art 22 sono riportati in appendice.

I dati vedono quindi una rispondenza adeguata in ordine alle scelte operate ai parametri di legge e della pianificazione sovraordinata, portando la dotazione complessiva art.22LUR dai **15,3 mq/ab** attuali (insufficienti rispetto ai 17,5 di legge), a **34 mq/ab**, che mantiene un margine ottimo senza arrivare a previsioni fuori scala. Vengono rispettate le richieste di maggiorazione del fabbisogno del PTCP come visibile in tabella relativamente ai servizi legati ad istruzione, servizi di interesse generale e verde, come riscontrabile alla riga deficit/surplus.

Sintesi

Sintetizzano in termini qualitativi la connotazioni di fondo del sistema dei servizi della città emerge quanto segue:

- a, la Variante ha previsto una parziale ricalibratura del sistema in funzione delle diverse situazioni territoriali, in particolare nella direzione del consolidamento di alcune centralità (poli sportivi, centri di servizi di Piazza e Breo, area della piscina, area del lungo Ellero), con una valenza anche sovra locale, senza depauperare tuttavia le dotazioni diffuse dei diversi quartieri,
- b, i servizi generali e per l'istruzione sono generalmente sufficienti e sono riconfermati, e potenziati (intervento Polveriera) per quando riguarda la prospettiva strategica di realizzare un polo formativo di livello sovra zonale.
- c, il sistema del verde è confermato e riorganizzato nella direzione di una maggiore distribuzione delle aree, e per aumentare l'effetto di rete e di connettività interna nella struttura urbana, con l'obiettivo di:
 - definire una rete verde di quartiere evitando di frammentare eccessivamente gli spazi, eventualmente adottando soluzioni manutentive, a carico dei privati che le cedono e/o realizzano;
 - sostenere le connessioni ecologiche minute urbane garantendo una continuità e pervasività del verde in collegamento con il sistema rurale esterno, anche solo mediante i sistemi lineari verdi dati dai viali e dall'arredo, o incentivando la formazione di aree verdi private nei processi di riqualificazione e rigenerazione.
- d, le dotazioni in potenziamento previste dalla Variante ricadono per quanto riguarda l'art.21 nelle aree di rigenerazione/completamento, e sono acquisibili con l'applicazione di meccanismi perequativi senza costituire perenza di vincolo. Si rimanda al successivo capitolo ed alla relativa tavola per la disamina completa della reiterazione dei vincoli.
- e, il piano propone, in un arco temporale di lungo periodo per l'entità dell'investimento, la rilocalizzazioni dei campi sportivi lungo c.so Francia e la scuola di c.so Milano inseriti impropriamente nel polo industriale. Essi potranno essere rilocalizzati nei piani di rigenerazione e/o di riqualificazione, in termini indicativi i campi sportivi possono trovare posto in uno dei due poli sportivi (Beila o Manera) che dispongono di spazi adeguati per accoglierli; la scuola potrebbe essere riposizionata nell'area servizi legata alla riqualificazione ARU1 o negli spazi a servizi lungo la v. Cuneo.(vedi punto 6 in tavola).
- g, la dotazione dei parcheggi è in generale più che sufficiente ed è inoltre supportata da un Piano specifico di dettaglio per il centro storico di Piazza, solo parzialmente attuato, che viene assorbito nella Variante e perfezionato in particolare per la formazione di parcheggi privati.

6.5.4 Reiterazione dei vincoli

Vincoli ricognitivi e i vincoli per la disponibilità di aree per servizi pubblici

1. Per quanto riguarda i *vincoli ricognitivi* il Piano, conferma tutti i vincoli del Piano 2004 di cui al capitolo 2.1 ed alla tavola P4 assetto dei vincoli e propone alcune integrazioni derivanti dal riconoscimento di beni e valori in aree sino ad ora non considerate sia in funzione di vincoli territoriali che in diversa misura di vincoli ambientali.

2. Per quanto riguarda i *vincoli per la disponibilità di aree per servizi pubblici* non realizzate e previste dal PRG, la scelta della Variante è partita dal presupposto di una valutazione attenta della situazione in essere e della disponibilità attuale e futura delle aree, nella consapevolezza di disporre per gli abitanti attuali di una quota per abitante più che adeguata. Si è quindi effettuata una ricognizione di tutte le aree destinate a servizi nel Piano vigente, distinguendo tra quelle già attuate a quelle ancora da attuare e, rispetto a questa seconda famiglia, distinguendo quelle ricadenti su aree già di proprietà pubblica, oppure inserite all'interno di strumenti urbanistici esecutivi previsti dal Piano, oppure ancora non ricadenti in nessuna di tali categorie, ovvero destinate all'esproprio.

Tale situazione, visualizzata nella tavola A9 – Reiterazione dei vincoli, allegata alla Variante, viene riassunta nella successiva tabella che riconosce:

	tipologia dei servizi	Superficie (mq)
A1	esistenti	1532055
	esistenti verde stradale	14867
A2	progetto reperiti su aree comunali	128835
	progetto reperiti su aree altri enti	308901
A3	progetto perequazione negli ambiti di trasformazione dei SUE	188825
	progetto variante con perequazione lungo le fasce fluviali e nel parco della Rimembranza	292439
	progetto variante perequazione diffusa	143401
B1	reiterazione strade	20723
B2	reiterazione tangenziale- Anas	39118

aree di tipo 'a' non preordinate all'esproprio

a1, aree pubbliche con servizi esistenti o in fase di completamento. Si tratta di aree già in disponibilità ed in funzione come servizi, la cui dotazione come si è visto è cospicua;

a2, aree per servizi non realizzate ma già ricadenti su aree pubbliche.

a3, aree per servizi di progetto, da realizzare mediante meccanismi perequativi nelle seguenti tre diverse situazioni

- ricadenti in strumenti attuativi attraverso l'utilizzo della perequazione di comparto (con gli indici territoriali ad essi attribuiti nelle schede di area) , meccanismo già in uso dal Piano vigente che applicato ai comparti ha reso possibile una progressiva cessione delle aree mediante l'attuazione delle diverse previsioni sia con SUE che con PdCC.
- ricadenti in aree urbane fuori dai comparti mediante un meccanismo perequativo diffuso con indici pari $IF = 0,07 \text{ mq/mq}$, di cui all'art 7 delle NTA e SL spostabile ove precisamente specificato
- ricadenti lungo le fasce fluviali e nell'aree del parco della rimembranza con IF più contenuto pari a $IF = 0,02 \text{ mq/mq}$, sempre disciplinate all'art 7 delle NTA.

Tutte le aree in perequazione concorrono alla determinazione della CIT.

aree di tipo 'b' preordinate all'esproprio

Esse costituiscono vincoli veri e propri, preordinati all'esproprio e quindi soggetti a perenzione alla scadenza del quinquennio successivo alla entrata in vigore del piano, ed attengono a:

b1, aree che, all'esterno di quelle di cui alla lettera a il piano destina ad usi pubblici e che dovranno essere acquisite dal Comune nei primi cinque anni di validità del piano.

b2, aree che il piano prevede per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature da parte di soggetti diversi dal Comune e che dovranno essere acquisiti da parte dei soggetti stessi;

La scelta della perequazione ha permesso di contenere la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio alle seguenti aree legate esclusivamente agli interventi stradali con l'eccezione della tangenziale e della bretella ad essa collegata sull'Ermena che fanno parte di un progetto ANAS:

via Alba	1920
strada del Beccone	1368
	579
	133
corso Milano	2307
prolungamento corso Francia	4330
	2712
	844
	3048
corso Genova prolungamento	2531
Polveriera sistemazioni	221
	370
	182
totale	20545
tangenziale 3 lotto	8366
	5084
	4350
	1140
	15247
bretella Ermena	4931
totale	39118

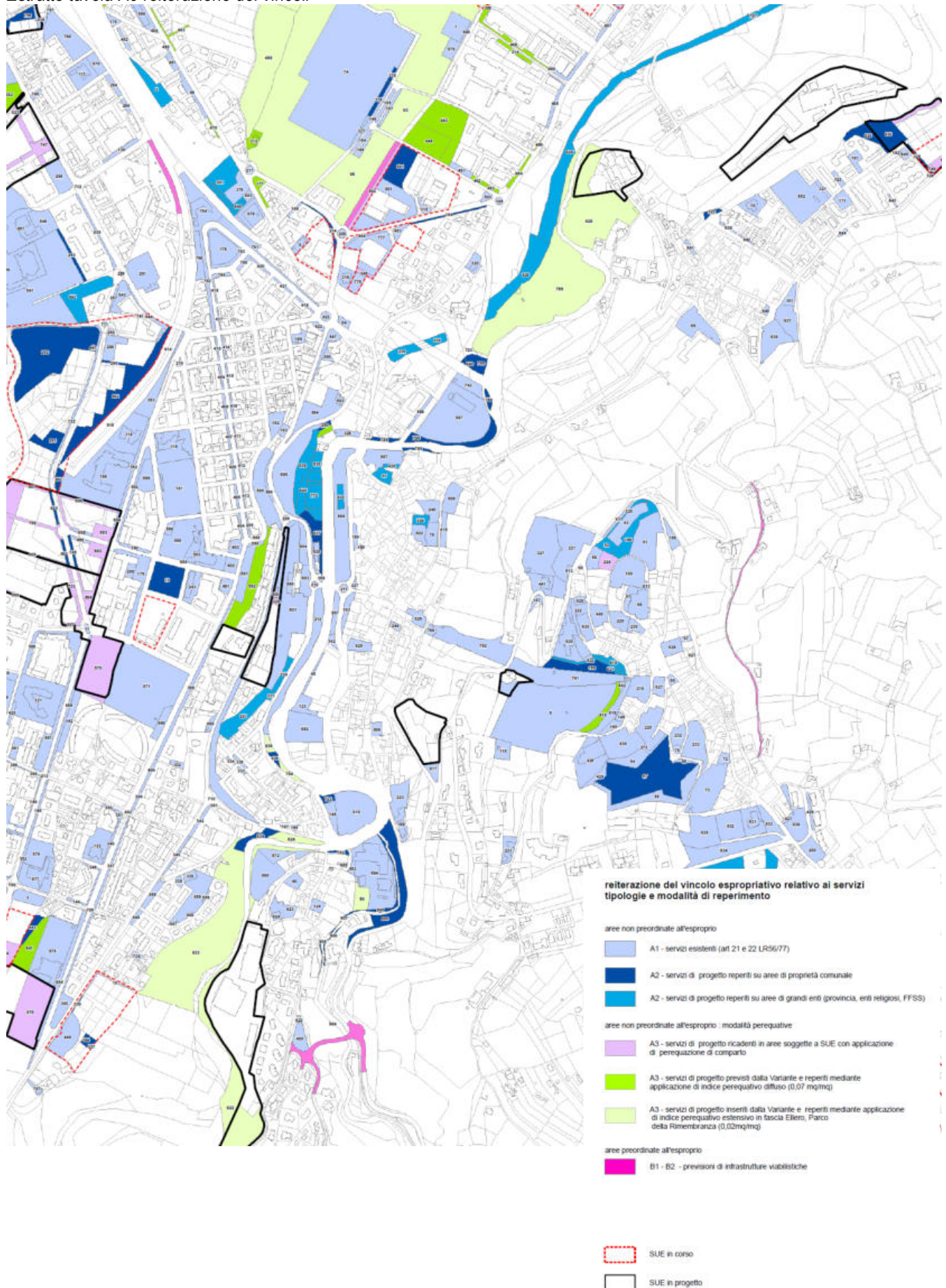
Le motivazioni per la reiterazione del solo vincolo preordinato all'esproprio per i diversi assi stradali identificati sono legate alla necessita funzionali di completamento, allargamento o connessione della rete urbana, non venute meno con al presente Variante.

Il valore per la determinazione dell'indennità di esproprio è stimato in base al valore venale del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio e viene nello specifico rapportato al valore di mercato dei terreni agricoli in ragione della presenza di vincolo espropriativo e dell'utilizzo finale a viabilità pubblica.

Si è fatto riferimento alle quotazione dell'Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo Regione Agraria ³per terreni a seminativo (agg gennaio 2023).

³ Valore per terreni a seminativo (gennaio 2023) 23943€/ha dell'Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo Regione Agraria n°: REGIONE AGRARIA N°: 14 COLLINE DI MONDOVI

Estratto tavola A9 reiterazione dei vincoli



7. ADEGUAMENTO AI PIANI SOVRA-ORDINATI

Il presente capitolo affronta l'adeguamento al PTR – Piano territoriale regionale e al PTP – Piano Territoriale Provinciale. L'adeguamento al Piano paesaggistico regionale viene demandato all'apposito allegato fuori testo della presente relazione.

Il riferimento alla recente attivazione del processo di Revisione del PTR con il PTR/2024 che nel giugno 2024 (D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024) ha iniziato il proprio iter, operando una serie di modifiche in particolare agli Ambiti di integrazione territoriale, è trattato in sede di coerenza esterna nel processo di VAS. Il presente capitolo si occupa esclusivamente dello strumento vigente cui la Variante deve adeguarsi.

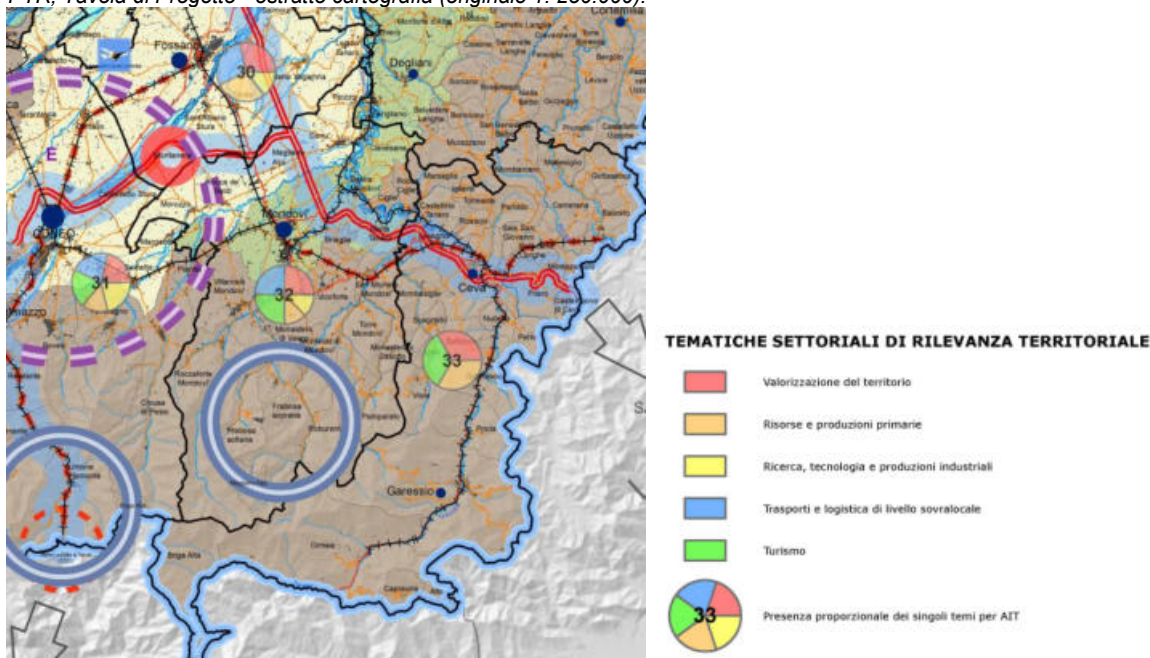
7.1 . Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR, 2011), costituisce, con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), lo strumento di pianificazione, che stabilisce strategie e obiettivi a livello regionale, che dovranno poi essere attuati a livello provinciale e comunale, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza dei diversi soggetti istituzionali. Il PTR si compone di una parte *strategica*, fondata sull'individuazione e definizione degli scenari di sviluppo territoriale della regione e di una parte *statutaria*, che definisce le regole, vale a dire gli *indirizzi, direttive* entro i quali devono essere elaborati i piani ai diversi livelli di governo, per contribuire al processo di pianificazione regionale.

Per quanto riguarda gli aspetti strategici¹ il PTR riconosce per la regione, cinque *strategie*, diverse e complementari, ognuna articolata in obiettivi generali e specifici:

- A, riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio,
- B, sostenibilità ambientale, efficienza energetica,
- C, integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica,
- D, ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva,
- E, valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

PTR, Tavola di Progetto - estratto cartografia (originale 1: 250.000).



In questo quadro strategico, Mondovì assume alcune precise connotazioni: nel sistema policentrico regionale è un centro urbano di livello medio, con funzioni sovracomunali (ospedale, polo commerciale, laboratori di ricerca), cui si riconosce una particolare valenza storico-culturale e formativa (centro storico, sede universitaria), e una funzione di polo logistico (Movicentro), al pari di Cuneo e Fossano, poiché connessa alle reti interregionali. Con la realtà di Cuneo condivide, in parte, le caratteristiche e le dinamiche agricole e del distretto industriale, legato per lo più alle produzioni di "gomma, vetro, carta, legno, meccanica agricola".

Il PTR articola il territorio regionale in *Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)*, quali raggruppamenti di comuni, in cui si sono riconosciute specifiche relazioni di prossimità, tali da ritenerli ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise (negli anni attuate con i PTI ed altre forme di programmazione), di riferimento per definire il sistema di relazioni da condividere a livello sovra-comunale.

¹ Nel Rapporto Ambientale sarà verificata la coerenza delle strategie del piano con quelle del PTR, come richiesto dalle NTA

Il Comune di Mondovì fa parte all'AIT n. 32 "Mondovì" (corrispondente alla sub-regione storica del Monregalese²) e la città di Mondovì ne costituisce il polo di riferimento. Come messo in evidenza nella tavola di progetto prima riportata, nell'ambito sono parimenti rilevanti i temi inerenti: i trasporti e la logistica di livello sovralocale, la valorizzazione del territorio e del turismo (quello culturale e quello legato al comprensorio sciistico retrostante di rilevanza regionale); di minor rilevanza, ma comunque presenti, i temi della ricerca e tecnologia industriale e delle risorse primarie. Gli ambiti sono il supporto strategico per quanto riguarda le implicazioni locali delle scelte (art 5 NTA, allegato C), e definiscono gli indirizzi a cui è necessario fare riferimento, rispetto ai quali il PRG dovrà garantire la coerenza delle scelte fatte³.

Indirizzi AIT 32

Valorizzazione del territorio

- Conservazione e gestione del patrimonio ecologico-ambientale (Parco Alta Valle Pesio e Tanaro, fasce fluviali), idrico, forestale, paesaggistico e storico-architettonico (in particolare: centro storico di Mondovì, santuario di Vicoforte).
- Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro ed idrogeologica del territorio montano e collinare.
- Controllo della dispersione urbana nelle aree pianeggianti e pedemontane, compattamento delle aree industriali in APEA.
- Incentivi per mantenere il presidio demografico delle aree marginali montane. Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema parametropolitano.
- Potenziamento di Mondovì come polo ospedaliero.

Risorse e produzioni primarie

- Viti-vinicoltura: integrazione con il sistema Langhe-Monferrato.
- Zootecnia e sistemi irrigui: integrazione con il sistema cuneese.
- Governo e utilizzo delle biomasse forestali (in particolare aree boscate seminaturali) per energia e riscaldamento.
- Energia e riscaldamento: impianti a biogas integrati con gli AIT di Fossano, Cuneo e Savigliano.

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

- Interventi sulle condizioni di contesto per il mantenimento e la qualificazione delle industrie già presenti.

Trasporti e logistica

- La posizione di cerniera dell'AIT tra il Piemonte di S-O e il Ponente ligure (porto di Savona) suggerisce un'attiva partecipazione dell'AIT alla prevista piattaforma logistica del Quadrante S-O (v. AIT Fossano e Cuneo), che necessita il relativo ammodernamento e potenziamento della linea ferroviaria Torino-Savona.

Turismo

- Inserimento delle stazioni di sport invernali (Mondolè ski) e termali (Lurisia) di interesse transregionale in circuiti di valorizzazione del patrimonio naturalistico, storico-architettonico, eno-gastronomico (v. sopra), connessi con le manifestazioni fieristiche e la commercializzazione dei prodotti tipici locali.
- Integrazione di questi circuiti con quelli del Cuneese, delle Langhe e dell'alta val Tanaro.
- Individuazione di sinergie con la ricerca e la formazione scolastica superiore e universitaria nel settore della conservazione, gestione e valorizzazione dei beni culturali e del paesaggio e nel settore del turismo e dell'enogastronomia.

Gli indirizzi definiti dal PTR sono coerentemente ripresi dal Quadro di Progetto (QP) esposto in precedenza (cap. 6), e, per altro, già stati assunti nelle attività programmatiche del Comune di questi anni; alcuni sono stati realizzati come l'ospedale, o perseguiti senza tuttavia arrivare a completamento, come l'università, altri sono in attesa di sviluppi esterni non direttamente controllabili a livello comunale (polo logistico).

Il PTR definisce anche un Quadro di Riferimento Strutturale (Qrs), articolato in *Quadranti* (raggruppamenti di AIT), che riguarda aspetti che la Regione ritiene strutturali e rilevanti per il governo del territorio ad una scala territoriale vasta. Per i diversi quadranti, sono individuate le dotazioni strutturali, gli scenari e le strategie future, nonché le principali criticità.

Il Comune di Mondovì ricade del *quadrante Sud-ovest*, che copre all'incirca la Provincia di Cuneo e comprendente gli AIT di Saluzzo, Savigliano, Bra, Alba, Fossano, Cuneo, Mondovì e Ceva, le cui principali *indicazioni* sono riportate nel riquadro che segue. Dei tre assi strategici più importanti per il quadrante, il comune di Mondovì è interessato in modo particolare alla realizzazione del sistema policentrico *per la logistica (Mondovì, Cuneo e Fossano)* come retroporto di Savona, oggi non ancora attuato. Ciò naturalmente non ne esclude un suo ruolo anche nel potenziamento dell'economia della conoscenza e nella realizzazione delle reti dei beni culturali e museali, in particolare mettendo a disposizione l'enorme patrimonio culturale dei suoi centri storici. Per quanto riguarda le principali criticità rilevate nel quadrante si può dire che il Comune ne è in parte escluso, se non in riferimento al sottoutilizzo del patrimonio storico ed in generale al patrimonio edilizio, ed ad una minima dispersione insediativa lungo le direttrici di accesso alla città.

Quadrante Sud-ovest strategie e criticità (PTR)

- ***l'adeguamento delle infrastrutture alle potenzialità transfrontaliere*** - il Quadrante è chiamato a svolgere un ruolo di cerniera nelle due direttrici, verso Savona e verso la Regione PACA francese, per il quale sono previsti vari interventi: il completamento dell'autostrada Cuneo-Asti, il raddoppio del traforo del Tenda, la nuova bretella di collegamento Saluzzo-Savigliano-Marene, l'elettrificazione della ferrovia Cuneo-Nizza, il raddoppio della ferrovia Cuneo-Torino e l'ammodernamento della ferrovia per Savona. Secondo il progetto pilota "S.I.S.Te.M.A." questi interventi giustificerebbero la realizzazione nella pianura tra Cuneo, Fossano e Mondovì di un sistema policentrico orientato soprattutto alla logistica interna con funzione di retroporto in particolare di Savona, capace di soddisfare in modo integrato la domanda, ora dispersa e mal servita, dei numerosi sistemi produttivi del Quadrante, in specie di quelli agro-alimentari e di aprirli maggiormente ai grandi mercati di consumo europei. Ad esso si legherebbe il potenziamento dell'aeroporto di Levaldigi, anche per il trasporto merci;

² Comuni compresi entro l'AIT 32: oltre a Mondovì, Bastia Mondovì, Briaglia, Carrù, Ciglié, Clavesana, Frabosa Soprana, Frabosa Sottana, Magliano Alpi, Monastero di Vasco, Monasterolo Casotto, Montaldo di Mondovì, Morozzo, Niella Tanaro, Pamparato, Piozzo, Roburent, Rocca de' Baldi, Rocca Ciglié, Roccaforte Mondovì, San Michele Mondovì, Torre Mondovì, Vicoforte, Villanova Mondovì.

³ Il rapporto Ambientale verifica tale coerenza

- **la transizione del sistema produttivo verso l'economia della conoscenza** - emergono alcuni progetti: PASS (Polo agroalimentare dei servizi per lo sviluppo) relativo a ricerca, certificazione di qualità, tracciabilità dei prodotti, con particolare attenzione al mercato ospedaliero; l'orientamento del PST Tecnogrande verso servizi, ricerca e trasferimento tecnologico a sostegno principalmente delle produzioni agro-alimentari; il potenziamento dell'università con la predisposizione di sedi adeguate, soprattutto a Cuneo.
 - **la valorizzazione del patrimonio e la promozione di attività culturali** - occorre prevedere la messa a sistema delle molte attrattive e iniziative esistenti, superandone i limiti di una gestione localistica e frammentata e consentendo sinergie per quanto riguarda valorizzazione, tutela, restauri e circuiti turistici. In questa direzione opera già dal 2000 il sistema territoriale per i beni e le attività culturali Artea.
- Le principali criticità da affrontare** riguardano da un lato gli impatti negativi sugli usi del suolo, la congestione del traffico e il degrado paesaggistico dovuti alla pressione insediativa lungo la fascia pedemontana e alcuni fondi vallivi; dall'altro la marginalità della montagna interna e dell'alta collina delle Langhe, dovuta a un presidio demografico insufficiente per evitare l'ulteriore spopolamento, il sotto-utilizzo delle risorse, l'abbandono ambientale e per consentire il mantenimento del patrimonio insediativo e della rete dei servizi elementari.

Nell'ottica reticolare del Piano, che assume gli AIT come nodi della rete territoriale regionale, le politiche comunali e le azioni conseguenti devono essere coerenti con "le politiche di rete" definite dal PTR. In particolare Mondovì, centro urbano medio e nodo di riferimento dell'AIT, ha il compito non solo di funzionare come polo sovralocale nei confronti dei comuni che fanno parte dell'AIT, ma anche in quanto "nodo" della rete policentrica regionale. Ruolo che è stato tenuto ampiamente in conto nelle quadro strategico delineato dalla Variante, diventando di fatto una delle 6 linee strategiche del Piano.

Complessivamente, Mondovì nei confronti delle strategie del PTR deve rafforzare il suo ruolo di attrattore e aumentare le relazioni sinergiche con la rete provinciale, concorrendo a rafforzare le strategie del PTR, e, allo stesso tempo, ad amplificare le possibilità di utilizzo delle sue principali risorse, il patrimonio storico, la buona accessibilità, una discreta struttura delle aree industriali.

Per quanto riguarda *le strategie di rete di rilevanza regionale*, il comune di Mondovì è interessato:

per reti infrastrutture	- formazione di un "movicentro"
per piattaforme logistiche e infrastrutture telematiche	- potenziamento della ferrovia per Savona
per reti della ricerca e dell'innovazione tecnologica	- formazione piattaforma logistica in alternativa con Cuneo e Fossano
per i sistemi produttivi locali	- polo universitario (con Cuneo)
per i circuiti turistici	- distretti industriali: Mezzi trasporto, domotica, agroalimentare
per le reti di cooperazione	- risorse primarie locali: forestali, viticole, zootecniche
	- rilevanza media nel panorama regionale
	- relazione con Frabosa per lo sci
	- con le Ait del Quadrante Sud-ovest
	- con le Savona e Imperia

Nella tabella sono evidenziati gli indirizzi e le direttive che interessano il territorio di Mondovì, con cui la Variante si confronta, fanno riferimento alla parte III e IV delle Norme, parte delle quali già sono recepite dal Piano vigente.

In termini prescrittivi indubbiamente le determinazioni di cui all'art 31 sono le più vincolanti, vale a dire, il nuovo consumo di suolo residenziale, indotto dalla variante non può superare il 6% della superficie già urbanizzata nei 10 anni di validità del Piano. Condizione che impone un ridimensionamento del Piano Vigente, le cui previsioni superano quasi del doppio il limite imposto dal PTR, la variante non solo non disattende il contenimento richiesto, ma lo recepisce in modo maggiormente restrittivo (preventivando un valore inferiore al 2% di incremento).

PTR-Norme di attuazione

art NTA	indirizzi	direttive	riscontro variante
Art. 17. Valorizzazione del policentrismo	- sviluppo del ruolo policentrico di Mondovì e aggancio alle reti regionali		QP- linea strategica C
Art. 18. La riqualificazione dell'ambiente urbano	- dotazioni ecologiche - obiettivi qualità ambiti urbani		PS Rete ecologica (ReC)
Art. 19. I centri storici	- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale	- specifiche normative anche per gli spazi liberi	QS Centri storici (schema NTA art 16)
Art. 20. Le aree urbane	- riordino, completamento, compattamento e densificazione - riassetto funzionale, valorizzazione scena urbana, riuso patrimonio	- esclusione nuove aree sparse, ma solo compattamento	QP linea strategica B definizione di "perimetro area urbana" (schema NTA art 13)
21. attività produttive	- privilegiare: le infrastrutture telematiche, imprese innovative, reti energetiche, servizi al risparmio energetico	- riordino, completamento, densificazione , riassetto delle polarità extra urbane - ampliamenti motivati e in aree infrastrutturate - qualità degli spazi aperti - integrazione con il paesaggio - ricollocazione se in siti impropri - riduzione fabbisogno energetico	QP linea strategica D polo produttivo
Art. 22. La rete commerciale			Conferma aree esistenti
Art. 23. reti turistiche integrate	- valorizzare le risorse locali e i nuclei con valenze ambientali - favorire i sistemi museali - recuperare i percorsi escursionistici locali valorizzare l'agroturismo e quello naturalistico		QP linea strategica E progetto "mobilità lenta"
Art. 24. Le aree	- individuare i territori di notevole interesse (art		QP linea strategica A

agricole	25) - garantire il rispetto dei caratteri rurali - le aree peri-urbane		QS contesti di interesse (art 33 schema NTA)
Art. 25. Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico	- individua edifici di particolare impatto - recupero delle tipologie tipiche - controllo delle modificazioni d'uso - realizzazione di strutture complementari all'agricoltura		QS contesti di interesse (art 33, schema NTA)
Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura	- colture specializzate - territori III classe se la I <10%	- destinazioni per attività agricole e/o connesse - rispetto dei caratteri paesistici	QS contesti di interesse (art 33 schema NTA)
Art. 27. Le aree rurali periurbane	- mantenere l'attività agricola - qualificare l'ambiente - migliorare la fruibilità - confine netto tra l'edificato e le a. agricole		QP Parco Agricolo zona EPA (art26 Schema NTA)
Art. 28. I territori di collina		- tutela il patrimonio storico - recupera gli edifici sottoutilizzati - incentiva l'attività agricola e sostiene il reddito agricolo	QP zone territorio agricolo (art 26 schema NTA)
Art. 30. La sostenibilità ambientale	- ridurre il consumo energetico - promuovere l'utilizzo delle energie pulite - orientare le attività ai principi di sostenibilità - utilizzare le risorse naturali in modo sostenibile		schema NTA Titolo IV
Art. 31. Contenimento del consumo di suolo	- priorità al recupero - riduzione consumo di suolo - ridurre gli interventi di nuova edificazione	- nuovo consumo solo in assenza di alternative - non sono ammesse nuove edificazioni se isolate - compensazione anche con sistemi perequativi - nuovo consumo di suolo residenziale < 3% della superficie già urbanizzata in 5 anni	- aumento indotto dalla variante sotto il 5% - recupero a verde aree attualmente compromesse
Art. 32. La difesa del suolo	- il PRGC attua le politiche di difesa	- adeguamento al PAI - insediamenti non i siti di pericolosità	schema NTA Titolo VI
Art. 33. Le energie rinnovabili	- adozione di tecnologie per il risparmio energetico - diffusione dei sistemi di cogenerazione - diffusione fonti rinnovabili - bonifiche siti degradati	- indicazioni per maggior efficienza energetica, riduzione dell'inquinamento, risparmio risorse naturali e inserimento nel contesto	schema NTA Titolo IV
Art. 34. Le reti elettriche		- esclusione di nuovi insediamenti in ambiti esposti a rischio elettromagnetico	Tavola dei vincoli- P4
Art. 35. La rete delle risorse idriche		- recepimento politiche condivise (contratti di fiume)	QS/QP fasce fluviali - aree agro-forestali con funzioni connettive (schema NTA art 26)
Art. 37. La razionalizzazione delle reti della mobilità	- verifica obiettivi logistici	- creare spazi di parcheggio di attestamento e più ordini di parcheggi sulle direttrici principali, garantire un sistema integrato della mobilità, favorire la mobilità ciclabile, incrementare i percorsi per i pedoni	QP-schema della mobilità REC –circuiti della mobilità lenta

7.2 Piano territoriale Provinciale (PTP)

Il Documento programmatico del PTP, redatto nel 2004, costituisce la parte strategica del Piano. Esso riporta il complesso delle politiche attivabili per il territorio cuneese.

Il Documento individua alcune finalità generali – equità, sicurezza, complessità biologica, identità culturale, efficienza ed efficacia operativa, cooperazione istituzionale e sociale – cui ancora i seguenti obiettivi territoriali:

- della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano ed internazionale,
- garanzia della equità socio-spaziale,
- garanzia di adeguati livelli di sicurezza del territorio provinciale,
- valorizzazione della identità culturale e della qualità paesistica del territorio cuneese,
- tutela della qualità biologica e della funzionalità ecologica del territorio cuneese,
- riqualificazione dell'azione e della struttura della amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentare l'efficacia, l'efficienza, la trasparenza e la qualità.

Ad ogni obiettivo sono correlate politiche specifiche che coinvolgono determinati Comuni o insiemi di Comuni.

Rispetto al territorio di Mondovì, e in particolare al centro insediato, il documento ne sottolinea i caratteri di criticità (in quanto riferimento per un territorio esteso, depopolato ed articolato, con forti vincoli morfologici) e potenzialità (porta della provincia verso la Liguria), indicando come strategie generali l'aumento del peso insediativo e il rafforzamento della capacità di integrazione del centro urbano con il suo vasto hinterland nell'offerta dei servizi, nell'organizzazione della mobilità e nelle politiche industriali. Più nello specifico, le politiche indicate dal Documento (pp. 99-109) per il polo urbano di Mondovì, in relazione al primo obiettivo ("Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano ed internazionale"), sono le seguenti:

Politiche di potenziamento delle funzioni terziarie e direzionali, in particolare:

- mobilità e logistica;
- telecomunicazioni e cablaggio urbano;
- poli tecnologici e funzioni di ricerca;
- formazione universitaria e superiore consolidando il ruolo di polarità del sistema universitario diffuso cuneese e rafforzando il ruolo della presenza universitaria nella economia urbana;
- organizzazione e comunicazione artistica e culturale (valorizzazione del Centro Storico di Piazza e del Santuario di Vicoforte);
- funzioni finanziarie;
- funzioni ospedaliere (nuovo ospedale);
- informazione, comunicazione, media;
- reti tecnologiche, ecologiche ed energetiche coerentemente al Piano Energetico Provinciale evitando i possibili conflitti tra i programmi dei distributori dei vari vettori di energia e la penalizzazione delle risorse energetiche locali.

Politiche per il riordino dei tessuti urbani e la qualificazione ambientale dell'area a dominante costruita di Mondovì attraverso:

- la valorizzazione dei tessuti di impianto storico di Piazza, promuovendone la caratterizzazione come vera e propria "Acropoli della Cultura" del cuneese, Breo e Carassone, dei centri storici minori nonché di tutte le tracce storiche (edifici di culto, edicole votive, ecc.) che possono costituire la matrice di riferimento per la riorganizzazione degli insediamenti periferici come "parti di città";
- la verifica della allocazione delle funzioni rare (sanità, istruzione superiore, centri commerciali) in relazione alle opportunità di consolidamento di nuove polarità urbane e luoghi centrali;
- il recupero e la valorizzazione economica e sociale delle aree defunzionalizzate o in corso di dismissione (fornaci, aree produttive dismesse) con particolare attenzione alla pianificazione energetica nell'ottica di migliorare i parametri ambientali, il comfort e la qualità architettonica degli insediamenti;
- la qualificazione della rete viabilistica urbana e delle connessioni tra le principali polarità urbane, migliorandone l'immagine, oltre che il comfort e la sicurezza; - il miglioramento delle connessioni tra il centro storico di Piazza e le altre aree centrali anche attraverso il recupero e la valorizzazione della Funicolare;
- il decongestionamento delle aree centrali e la mitigazione dell'inquinamento da traffico, anche attraverso il miglioramento delle connessioni tra rete viabilistica primaria ed aree centrali a traffico limitato o pedonalizzate, attrezzando, a ridosso di queste, strutture di sosta;
- la valorizzazione della stazione come polo urbano e nodo di interscambio, anche per le relazioni vicinali con la Val Tanaro;
- la conferma e la valorizzazione dell'Area Industriale Attrezzata come polo funzionale di rilievo provinciale-regionale per il consolidamento del sistema produttivo e lo sviluppo della innovazione
- la realizzazione di un Piano Urbano del Traffico e della mobilità (P.U.T.) ai sensi della L. 285/92;
- la valorizzazione delle risorse naturali maggiormente interconnesse con i tessuti urbani e suscettibili di sostenere politiche di potenziamento dell'offerta ambientale (Ellero, quinte collinari);
- la valorizzazione del sistema, urbano e territoriale, dell'edilizia religiosa;
- il potenziamento e la valorizzazione del sistema del verde urbano e territoriale attraverso la prioritaria formazione di Parchi urbani;
- la valorizzazione delle ville e dei giardini di interesse storico-culturale;
- la valorizzazione delle aree cimiteriali e dei loro ambiti di rispetto come parte integrante del sistema urbano di offerta ambientale con funzioni di tipo paesistico e fruitivo (e di culto);
- il recupero e la riqualificazione degli insediamenti periferici dell'altipiano, promuovendone una nuova immagine urbana con particolare attenzione alla pianificazione energetica nell'ottica di migliorare i parametri ambientali, il comfort e la qualità architettonica degli insediamenti.

Politiche di riorganizzazione della gestione pubblica a scala intercomunale attraverso la concertazione interistituzionale tra il Comune di Mondovì, i Comuni dell'ex Comprensorio e la Provincia per:

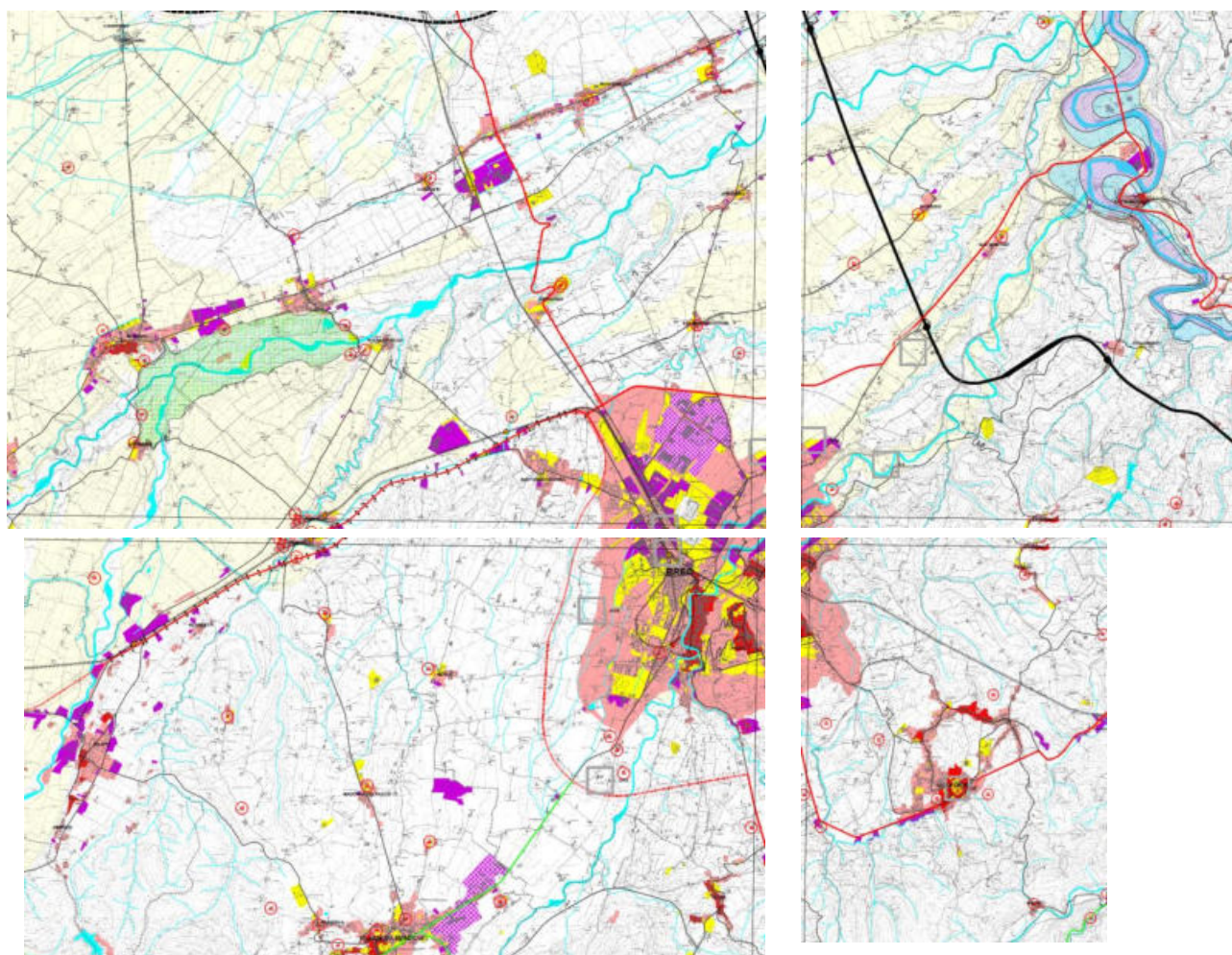
- il consolidamento di un protocollo permanente di cooperazione istituzionale per la gestione delle politiche pubbliche;
- la riorganizzazione dei servizi e delle relative aziende;
- l'organizzazione dell'accesso ai servizi pubblici statali, regionali, provinciali, anche attraverso lo sviluppo di reti telematiche.
- Politiche di riorganizzazione degli insediamenti, delle relazioni e degli scambi nel corridoio infrastrutturale Mondovì-Ceva da sviluppare attraverso: la riorganizzazione del trasporto ferroviario anche in termini di servizio vicinale in provenienza dalla Val Tanaro; il miglioramento della S.S. 28 (Variante del Santuario di Vicoforte); l'integrazione della offerta di servizi, con prioritario riferimento ai servizi ospedalieri; la promozione di una offerta integrata di opportunità insediative per l'apparato produttivo, anche in relazione all'inserimento della Val Tanaro e dell'Alta Langa tra le aree di operatività dell'obiettivo.

L'insieme delle politiche poste dal piano provinciale in parte sono state realizzate (ospedale) e sono in perfetta sintonia con il quadro strategico che la Variante propone.

Cinque anni dopo la redazione del Documento programmatico, è stato approvato il PTP (Deliberazione del Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009), formulato in stretta coerenza con il PTR del 1997.

Il PTP nella sua versione vigente si organizza in due diverse tavole la Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici e la Carta degli Indirizzi di Governo del Territorio che rispettivamente individuano per Mondovì

- Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici indica Mondovì Piazza come “centro storico di grande valore regionale” (classe A) e come tale da tutelare, in piena sintonia con quanto espresso dal PPR.
- Carta degli Indirizzi di Governo del Territorio segnala in particolare, con riferimento al tema “infrastrutture per la mobilità”, la prevista tangenziale del centro insediato di Mondovì (rete viabilistica primaria di connessione interurbana - asse di progetto) che la variante riprende con un tracciato parzialmente variato secondo progetto avanzato dall'Anas in tempi successivi alle previsioni del PTP. La stessa carta segnala inoltre il “tessuto stradale da riqualificare” costituito dalla SP564, direzione Mondovì-Cuneo, progetto in fase di avanzamento.



PTP, Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici – estratto (originale in scala 1:25.000).

Rispetto all'adeguamento alle NTA del PTP di Cuneo, il cui dispositivi non prevedono se non per alcuni articoli, prescrizioni, ma si limitano in generale ad indirizzi di orientamento per i PRG, si precisa quanto segue:

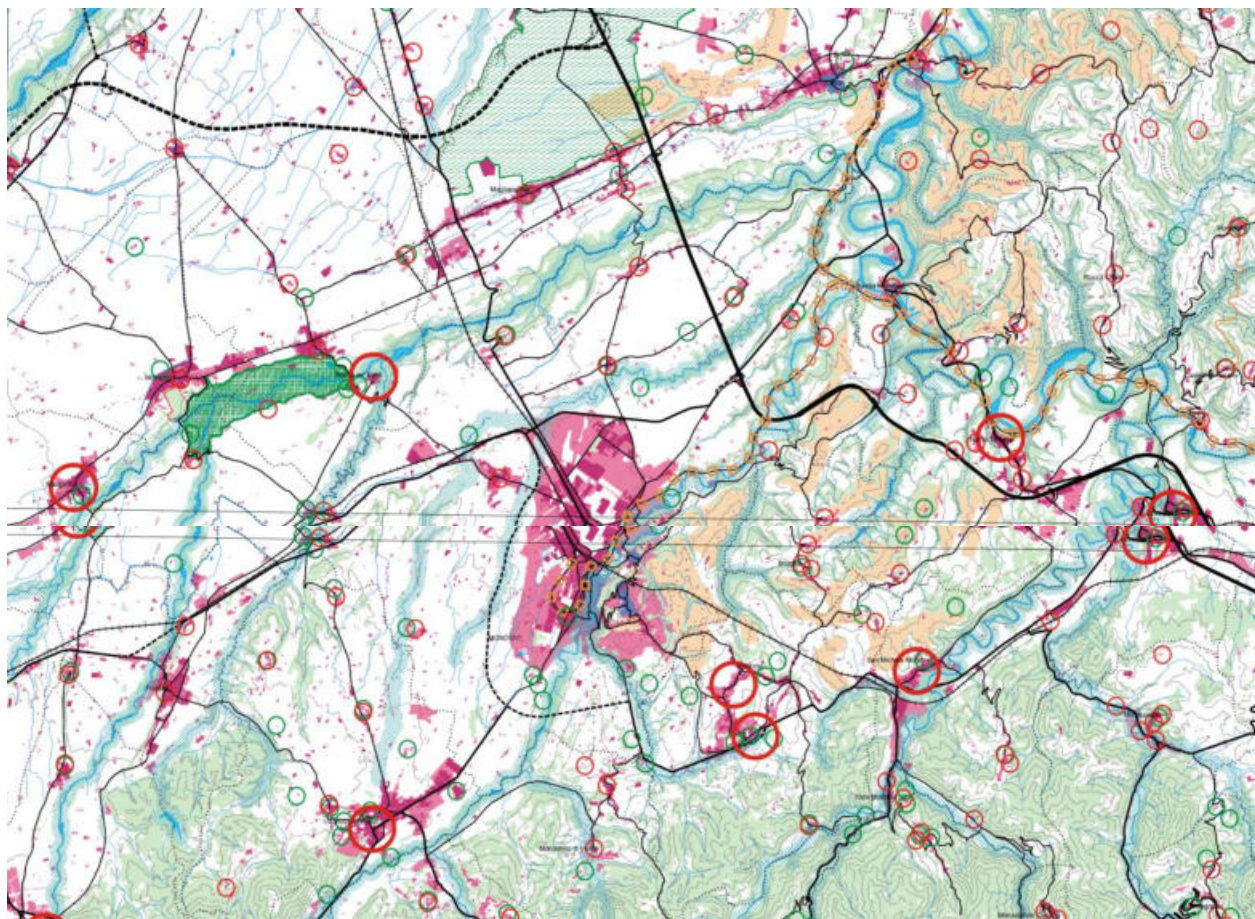
- per la disciplina paesistica di cui al Titolo II, mediante l'adeguamento al PPR, strumento prevalente in materia, si intende ottemperata.
- per l'Art. 3.2- *Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva*, si ritiene in relazione all'adeguamento agli articoli 26 del PTR e 20 del PPR di ottemperare pienamente anche all'art 32 del PTP.
- per l'art Art. 3.3 - *Insediamiento rurale* rispetto al quale il Piano deve individuare per il territorio rurale delle aree collinari gli insediamenti storici annucleati e sparsi, la Variante ottempera mediante la conferma e l'integrazione delle individuazioni operate dal PRG vigente e la conseguente disciplina relativa del sistema delle cascate e dei nuclei storici, nonché dei beni culturali puntuali.

- per l'Art. 3.4 - *Aree a dominante costruita* la Variante identifica, come da comma 4, nell'ambito di dette aree, le porzioni di territorio e le componenti territoriali oggetto di azioni e progetti di riqualificazione urbana, attraverso le aree di riqualificazione e rigenerazione urbana, previste dalla Componente Strutturale e definite nella Componente Operativa.
- per l'Art. 3.5 - *Dimensionamento dei P.R.G.* . L'articolo orienta le modalità di costruzione e verifica del dimensionamento senza intervenire con limiti o soglie. Nello specifico viene previsto che si valuti il dimensionamento del piano sulla base di un bilancio insediativo distintamente riferito al territorio urbano ed al territorio rurale, tenendo conto dell'orizzonte temporale della LUR (10 anni), prendendo in considerazione la natura delle aree programmate e perseguendo l'obiettivo di favorire il recupero e la riqualificazione dei tessuti urbani già insediati. Il dimensionamento urbano del P.R.G. dovrà essere condotto sulla base di una attenta analisi delle tendenze demografiche, economiche e sociali del comune e degli obiettivi di sviluppo sostenibile assunti dalla comunità locale. Si tratta quindi di operazioni già condotte dalla Variante in sede di PTPP in termini analitici per la valutazione di stato e dei fabbisogni, che vengono proposte in termini strategici dalla PTPP (vedi capitolo 8) e che verranno concluse in sede di PP con il bilancio definitivo del Piano.
- per Art. 3.6 - *Aree produttive di interesse sovracomunale*. Il PTP riconosce l'area del polo produttivo di Mondovì come area di interesse sovracomunale per la quale (c.4) i P.R.G. possono comunque prevedere incrementi relazionati al fabbisogno locale, anche nella forma di limitati ampliamenti delle aree di rilievo sovracomunale. In tal senso la proposta di ampliamento del polo produttivo urbano rientra nelle possibilità ammesse dal PTP, da concertare con la Provincia.
- per Art. 3.8 - *Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi*. Il PTP riconosce sul territorio comunale: il polo commerciale di Mondovicino (realizzato), il polo ospedaliero (realizzato), il polo sportivo del Beila (in attuazione), la stazione scalo merci (esistente), il nuovo polo commerciale di v.Langhe (non realizzato e non confermato), l'impianto del depuratore (esistente). Non viene riconosciuto alcun polo logistico, ma lo stesso articolo 3.8 al c.8 individua, come possibile ambito idoneo alla localizzazione di una eventuale *Piattaforma Logistica*, una zona compresa tra i territori comunali di Fossano, Carrù, Magliano Alpi, S.Albano Stura, che non comprendono Mondovì, ma che tuttavia interessano l'area territoriale a cui Mondovì appartiene, e la cui scelta localizzativa dovrà essere sviluppata attraverso un apposito studio da realizzare in collaborazione con gli enti pubblici e privati che si occupano di sviluppo dell'economia provinciale e con l'adesione degli enti locali interessati. Tale possibilità potrà prendere forma da parte degli strumenti urbanistici comunali, mediante le procedure dell'Accordo di programma o altre procedure di concertazione previste dalla legislazione nazionale e regionale tra amministrazioni comunali, Provincia ed enti eventualmente interessati, analogamente a quanto la Variante ha proposto per gli eventuali sviluppi del polo logistico.
- per l'Art. 3.9 - *Dotazioni territoriali e standard urbanistici*. Il P.T.P. individua, per i centri ordinatori le popolazioni complessive alle quali fare riferimento per la determinazione delle dotazioni territoriali complessive destinate alla realizzazione di servizi di livello sovracomunale (art 22 LUR) connessi alle funzioni dell'istruzione superiore e della sanità, che per Mondovì sono pari a 75000 abitanti. Analogamente individua per i centri caratterizzati da rilevanti problemi di uso urbano da parte di popolazione non residente (city users), la popolazione aggiuntiva da sommare alla popolazione residente per la determinazione delle dotazioni territoriali minime, e comunque nel rispetto degli standard minimi previsti dalla L.R.56/77, da reperire e destinare ai servizi connessi alla sosta e al verde urbano, che per Mondovì sono pari a 5000 ab aggiuntivi. In relazione al fabbisogno determinato sulla base delle richieste del PTP, emerge dalla tabella che segue, che le dotazioni attualmente esistenti coprono il fabbisogno degli abitanti attuali e degli abitanti maggiorati in base alle richieste del PTP. Emerge inoltre la possibile crescita della Capacità insediativa nella misura ipotizzata dalla Variante (vedi capitolo 6.4), ovvero fino a 3000 ab aggiuntivi, potrebbe essere coperta con ampio margine dalle dotazioni attuali sia per art.21 che per art.22 nel complesso, presentando come spesso accade un deficit sulle strutture scolastiche, in questo caso di tipo superiore, essendo valutate su 75000 ab.. Esse risultano in ogni caso largamente verificate sulla popolazione attuale ed anche sulle ipotesi di crescita prevista dalla Variante.
Naturalmente le ipotesi della Variante mettono in gioco delle nuove previsioni di standard che quindi ottimizzano ulteriormente il bilancio.

BILANCIO FABBISOGNO PREGRESSO E VARIANTE								
					servizi tot.	mq/ab	ab	progetto
abitanti 2019							22360	
abitanti 2019 + 5000 PTCP							27360	
abitanti per art 22 PTCP							75000	
abitanti aggiuntivi previsti variante							3856	26216
locali - art 21 LUR	istruzione	int. general	verde	parcheggi				
servizi esistenti art 21 c.1	71112	161774	460004	261184	954074	42,7		
fabbisogno pregresso art 21 c.1	111800	111800	279500	55900	559000			
fabbisogno progetto art 21 c.1PTP	111800	111800	342000	68400	634000			
deficit/surplus PTCP su servizi attuali	-40688,1	49973,89	118004	192784	320074			
popolazione equivalente per tipologia art 21 sui servizi esistenti	14222	32354,78	36800	104473,6	38163			

BILANCIO FABBISOGNO PREGRESSO E VARIANTE								
					servizi tot.	mq/ab	ab	progetto
abitanti 2019							22360	
abitanti 2019 + 5000 PTCP							27360	
abitanti per art 22 PTCP							75000	
abitanti aggiuntivi previsti variante							3856	26216
sovralocali - art 22 LUR	istruzione	Ammin. Socio-sanit. Assist., osp.	verde					
servizi esistenti art 22	62979	165753	113532		342264	15,3		
fabbisogno pregresso art 22	22360	33540	335400		391300			
fabbisogno progetto art 22 PTCP	75000	112500	335400		522900			
deficit/surplus PTCP su servizi attuali	-12021	53253	-221868	0	-180636			
popolazione equivalente per tipologia art 22	62979	110502	7569		19558			

- Per l'Art. 3.11 - Rete ferroviaria il PTP riprende la fascia di rispetto di legge dei 30 m e individua interventi che per Mondovì riguardano il raddoppio della linea Mondovì-Savona. Viene previsto inoltre che i PRG verifichino le condizioni di accessibilità e di confort delle stazioni ferroviarie esistenti ed assicurano previsioni adeguate a consentire di migliorare la gamma dei servizi offerti ed il decoro dell'inserimento delle stazioni nella scena urbana, prestando particolare attenzione alla riqualificazione degli spazi di pertinenza e dei viali di accesso, quando esistenti, operazione di cui la Variante si è fatta carico individuando l'area della stazione e le aree limitrofe come attestamenti di accesso e poli di servizi.
- Per l'art. 3.13 - Rete stradale il P.T.P. individua la rete della viabilità primaria articolandola in "Strade Blu"(non presenti) , "Strade rosse": viabilità primaria di integrazione interurbana da riqualificare e, localmente, completare che sono rappresentate dalla SS28, dalla SP564, dalla SP12, e dalla tangenziale e le strade verdi Viabilità di connessione principale del territorio rurale e di servizio alla fruizione turistico ambientale, rappresentata dalla SP5. I nuovi tracciati di completamento vengono indicati dalla tavola degli IGT e rappresentano corridoi entro i quali realizzare l'infrastruttura ed ai quali sono consentite soluzioni alternative che comunque assicurino le funzioni di collegamento previste dal Piano territoriale, soltanto qualora le medesime siano concertate e concordate fra gli enti competenti, che è il caso del 3° lotto della tangenziale in fase di concertazione con ANAS.
- Per Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva. Non prevede nulla per Mondovì, tuttavia la Variante identifica la rete della mobilità lenta che risponde agli orientamenti provinciali.
- Per l'Art. 4.1 - Fasce fluviali e altre limitazioni idro-geologiche (PSFF, PAI). Con l'adeguamento del quadro del dissesto e della sismica si ottempera pienamente alle indicazioni.
- Per l'Art. 5.3 - Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile (P.R.U.I.S.). La Provincia promuove, con il concorso e su istanza degli Enti locali interessati, la formazione di progetti di riqualificazione urbana e di infrastrutturazione sostenibile che interessano per Mondovì la valorizzazione di sistemi integrati di beni culturali ed in specifico il 'PRUIS dei centri storici di Mondovì e delle loro connessioni verticali'. Per tali progetti viene promosso l'inserimento all'interno di progetti, programmi di rilievo regionale, nazionale e comunitario, assicurando il necessario coordinamento e supporto. La Variante in tal senso identifica il Progetto 'Grandi contenitori' per i centri storici.



- PTP Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici – estratto (originale in scala 1:50.000).

APPENDICE

SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO – PROPRIETA' PUBBLICHE

L'elenco che segue riporta per tipo ed in ordine numerico rispettivamente i **servizi esistenti** ed i **servizi di progetto** della Variante, la cui consultazione è collegata alla **Tavola A9 - Reiterazione dei vincoli**, che li rappresenta tutti e ne consente la lettura ed il reperimento attraverso il numero identificativo puntuale.

La tabella e la tavole consentono inoltre di verificarne l'assetto proprietario da parte del comune, essendo evidenziata in entrambe la situazione proprietaria.

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprietà	LUR
914	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			2862		imp
915	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			12497		imp
916	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			32236		imp
917	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			11799		imp
918	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			830		imp
919	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			35244		imp
920	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			36762		imp
921	S.IM-F	ferrovia	Generali-impianti ferroviari			238972		imp
9	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2840		art 21
60	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	464		art 21
61	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	358		art 21
64	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	491		art 21
65	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	66	pubblica	art 21
66	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2624		art 21
67	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	993	pubblica	art 21
68	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	392	pubblica	art 21
69	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	4030		art 21
70	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1878	pubblica	art 21
71	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	103		art 21
72	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	659		art 21
73	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	6939	pubblica	art 21
76	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1537		art 21
82	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	221		art 21
84	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2222	pubblica	art 21
86	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1426		art 21
88	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	4093		art 21
90	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	337		art 21
91	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	233		art 21
92	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	412		art 21
93	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	315	pubblica	art 21
95	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	70	pubblica	art 21
97	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	331		art 21
104	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	588		art 21
105	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	206		art 21
106	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	373		art 21
107	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune-privata	esistente	esistente	24501	privata	art 21
108	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1494		art 21
109	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	122		art 21
110	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	156		art 21
111	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1378		art 21
112	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	198	pubblica	art 21
115	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1576	pubblica	art 21
196	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	165		art 21
198	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	16197	pubblica altri enti	art 21
219	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2809	pubblica	art 21
249	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	386	pubblica	art 21
258	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	209		art 21
260	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	83		art 21
263	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2259		art 21
265	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1959	pubblica	art 21
269	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1069		art 21
308	SP.1/a	sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-sar	esistente	esistente	4475	pubblica	art 21
428	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	6042	pubblica	art 21
430	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprietà pubblica	esistente	850	pubblica altri enti	art 21
430	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprietà pubblica	esistente	355	pubblica altri enti	art 21
440	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1840	pubblica	art 21
460	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune-privata	esistente	esistente	4813	privata	art 21
490	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprietà pubblica	esistente	1933	pubblica altri enti	art 21
519	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1046		art 21
526	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	5487		art 21
528	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1033		art 21
533	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1896		art 21
577	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	4628		art 21
580	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2056		art 21
583	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	4649		art 21
593	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	383	pubblica	art 21
622	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	152		art 21
623	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1819		art 21
625	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1438		art 21
626	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1227		art 21
627	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1205	pubblica	art 21
628	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1638	pubblica	art 21
629	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	461	pubblica	art 21
637	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2986		art 21
665	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	4127		art 21
668	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1883	pubblica	art 21
669	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	609		art 21
670	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2966		art 21
671	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	1077	pubblica	art 21
676	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	3038	pubblica altri enti	art 21
680	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	155		art 21
682	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	5885	pubblica	art 21
685	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	220		art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
757	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	473		art 21
758	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2647		art 21
759	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	4588		art 21
857	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	6418		art 21
877	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	348		art 21
926	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	5366		art 21
927	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	49	pubblica	art 21
928	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	640		art 21
	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	5183		art 21
13	SP.1/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprieta pubblica	in progetto	5160	pubblica	art 21
57	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprieta pubblica	progetto	17024	pubblica	art 21
113	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprieta pubblica	progetto	1571	pubblica	art 21
912	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	proprieta pubblica	progetto	3192	pubblica	art 21
313	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	progetto SUE	progetto SUE	5595	pubblica	art 21
693	SP.1/a	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	progetto SUE	progetto SUE	3126		art 21
268	SP.1/af	sistema dei servizi	Comunali - Interesse Comune	esistente	esistente	2878	pubblica	art 21
5	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	935		art 21
94	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	4034	pubblica	art 21
116	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	6000	pubblica	art 21
117	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	3091	pubblica	art 21
118	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	5605	pubblica	art 21
119	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	6001	pubblica	art 21
121	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	10345	pubblica	art 21
122	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	3679	pubblica	art 21
123	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	1603	pubblica	art 21
124	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	842	pubblica	art 21
131	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	4512	pubblica	art 21
203	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	223		art 21
512	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	591		art 21
532	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	3456	pubblica	art 21
618	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	7852	pubblica	art 21
631	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	2993	pubblica	art 21
635	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	5592	pubblica	art 21
638	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	esistente	esistente	3800		art 21
925	SP.1/i	sistema dei servizi	Comunali - Istruzione	progetto SUE	progetto	2645		art 21
4	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	1678	pubblica	art 21
75	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	328	pubblica	art 21
98	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	383	pubblica	art 21
99	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	325	pubblica	art 21
100	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	169	pubblica	art 21
101	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	451	pubblica	art 21
102	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	200	pubblica altri enti	art 21
103	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	5422	pubblica altri enti	art 21
192	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	41	pubblica	art 21
242	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	82	pubblica	art 21
243	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	2113	pubblica altri enti	art 21
245	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	1252	pubblica altri enti	art 21
246	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	3125	pubblica altri enti	art 21
261	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	4967	pubblica altri enti	art 21
264	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	487	pubblica	art 21
305	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	100	pubblica	art 21
332	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	426	pubblica	art 21
446	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	3613	pubblica altri enti	art 21
447	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	107	pubblica	art 21
616	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	71	pubblica altri enti	art 21
663	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	15149	pubblica	art 21
673	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	1146	pubblica	art 21
772	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	1237	pubblica altri enti	art 21
790	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	488	pubblica	art 21
892	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	8766	pubblica altri enti	art 21
893	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	24579	pubblica altri enti	art 21
897	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	393	pubblica altri enti	art 21
898	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	2317	pubblica altri enti	art 21
899	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	1089	pubblica altri enti	art 21
901	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	934	pubblica altri enti	art 21
902	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	esistente	esistente	9734	pubblica altri enti	art 21
244	SP.1/im	sistema dei servizi	Comunali - Impianti di Interesse Co	proprieta pubblica	progetto	10044	pubblica altri enti	art 21
74	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	58559	pubblica	art 21
78	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	2570	pubblica	art 21
79	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	1048	pubblica	art 21
81	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	1622	pubblica	art 21
83	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	1519	pubblica	art 21
85	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	1910	pubblica	art 21
87	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	1997	pubblica	art 21
255	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	4035	pubblica	art 21
270	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	2038	pubblica	art 21
375	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	proprieta pubblica	esistente	315	pubblica	art 21
376	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	proprieta pubblica	esistente	852	pubblica	art 21
377	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	proprieta pubblica	esistente	111	esistente	art 21
531	SP.1/imc	sistema dei servizi	Comunali - Imp cimiteriali Interess	esistente	esistente	4678	pubblica	art 21
3	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1881		art 21
48	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	491		art 21
49	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1097		art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
51	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	6449	pubblica	art 21
54	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2193	pubblica	art 21
56	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	323	pubblica	art 21
125	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	373		art 21
136	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	988		art 21
137	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	637		art 21
138	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	508	pubblica	art 21
139	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	804		art 21
140	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1480		art 21
141	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	522	pubblica	art 21
142	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2272	pubblica	art 21
143	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	124		art 21
144	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	245	pubblica	art 21
145	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1271		art 21
146	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	344		art 21
147	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	173	pubblica	art 21
149	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	308	pubblica	art 21
152	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	103	pubblica	art 21
153	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	336		art 21
154	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	662		art 21
155	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	789	pubblica	art 21
156	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	462		art 21
157	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	766		art 21
159	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	546		art 21
160	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	79		art 21
161	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	943		art 21
162	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	483		art 21
163	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1096		art 21
164	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	566	pubblica	art 21
165	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	711		art 21
166	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	577	pubblica	art 21
167	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	747		art 21
168	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	235		art 21
169	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	836	pubblica	art 21
170	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	788		art 21
179	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	3719		art 21
182	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1616		art 21
195	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	979		art 21
204	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	233	pubblica	art 21
204	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	326	pubblica	art 21
206	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	891		art 21
252	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	239	pubblica	art 21
253	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1454	pubblica	art 21
254	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1636	pubblica	art 21
256	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2377	pubblica	art 21
262	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	291	pubblica	art 21
266	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	710		art 21
267	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1724		art 21
271	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	660	pubblica	art 21
272	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	58	pubblica	art 21
273	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	389	pubblica	art 21
274	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	276	pubblica	art 21
275	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	32	pubblica	art 21
276	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	130	pubblica	art 21
277	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	662		art 21
281	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	100		art 21
283	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	547	pubblica	art 21
284	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	641	pubblica	art 21
285	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	348	pubblica	art 21
287	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	304	pubblica	art 21
288	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi Aree per serv	esistente	esistente	1950	pubblica	art 21
295	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi Aree per serv	esistente	esistente	2914		art 21
297	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	270	pubblica	art 21
315	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	514	pubblica	art 21
321	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	436	pubblica	art 21
322	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	442	pubblica	art 21
328	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	831		art 21
333	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	154		art 21
334	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	171		art 21
335	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	313		art 21
338	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	600		art 21
339	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	332		art 21
340	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	566		art 21
341	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	90		art 21
342	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	630		art 21
343	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2729	pubblica	art 21
348	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	497	pubblica	art 21
349	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	463	pubblica	art 21
350	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	179	pubblica	art 21
352	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	611	pubblica	art 21
353	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	944		art 21
357	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	376	pubblica	art 21
361	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	955		art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
362	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1432		art 21
373	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	469		art 21
378	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2149		art 21
379	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	254		art 21
380	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	478		art 21
381	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	526		art 21
401	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	903		art 21
402	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1021		art 21
403	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	968		art 21
422	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	345		art 21
425	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	432		art 21
426	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	562	pubblica	art 21
427	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	263		art 21
436	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	732		art 21
437	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	196		art 21
450	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	426	pubblica	art 21
451	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	526	pubblica	art 21
456	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	333		art 21
459	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	5754	pubblica altri enti	art 21
481	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	595		art 21
482	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	496		art 21
484	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	149		art 21
497	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1152		art 21
500	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	186	pubblica	art 21
501	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	5897	pubblica	art 21
504	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	578	pubblica	art 21
505	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	30	pubblica	art 21
506	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	60	pubblica	art 21
507	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	277	pubblica	art 21
509	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	629	pubblica	art 21
514	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	234		art 21
515	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	195		art 21
516	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	834	pubblica	art 21
521	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	373	pubblica	art 21
523	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	362	pubblica	art 21
524	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	564		art 21
525	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	200		art 21
529	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	3559		art 21
530	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1964		art 21
534	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	373	pubblica	art 21
535	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	213		art 21
536	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	57	pubblica	art 21
537	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	110	pubblica	art 21
539	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1116		art 21
540	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2577		art 21
543	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi Aree per serv	esistente	esistente	1621		art 21
547	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1343		art 21
548	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	417	pubblica	art 21
549	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	826		art 21
550	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	579		art 21
552	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	384	pubblica	art 21
554	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	3083	pubblica	art 21
555	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	970	pubblica	art 21
556	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	161		art 21
557	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	123		art 21
558	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	93		art 21
561	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	880	pubblica	art 21
562	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	273	pubblica	art 21
563	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	446		art 21
564	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	342	pubblica	art 21
566	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1245	pubblica	art 21
568	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	943	pubblica	art 21
582	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1603		art 21
584	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	527	pubblica	art 21
587	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	3322		art 21
588	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	98		art 21
589	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	9608		art 21
590	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	282		art 21
596	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	643	pubblica	art 21
597	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	16089	pubblica	art 21
598	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	594		art 21
601	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	13969		art 21
602	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1269		art 21
608	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	827		art 21
610	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1042	pubblica	art 21
611	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	693		art 21
612	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	182	pubblica	art 21
613	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	126		art 21
624	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	387		art 21
632	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	3835		art 21
639	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	202		art 21
640	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	294		art 21
641	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	311		art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprietà	LUR
642	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	163		art 21
643	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	147	pubblica	art 21
644	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	206	pubblica	art 21
664	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	684		art 21
672	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	219		art 21
674	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	62		art 21
675	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	271	pubblica	art 21
683	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	378	pubblica	art 21
688	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	508		art 21
689	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1526	pubblica	art 21
694	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	287		art 21
695	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	346		art 21
696	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	337		art 21
735	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	321		art 21
741	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici		esistente	161		art 21
748	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	291		art 21
763	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1296		art 21
765	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	401		art 21
766	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	404		art 21
776	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi Aree per serv	esistente	esistente	1219		art 21
777	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi Aree per serv	esistente	esistente	3659		art 21
781	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1057		art 21
793	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1040	pubblica	art 21
819	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	2497		art 21
820	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1871	pubblica	art 21
842	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	216	pubblica	art 21
843	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	3337	pubblica	art 21
880	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1678		art 21
882	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente	1703		art 21
432	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	2848		art 21
862	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	8797		art 21
864	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	4449		art 21
865	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	13170		art 21
867	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	1626		art 21
868	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	12739		art 21
869	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	3451		art 21
873	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	924		art 21
878	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-assogg	1836		art 21
872	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	esistente	esistente-privato	3840		art 21
151	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	perequazione diffu	progetto	152		art 21
278	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	perequazione diffu	progetto	446		art 21
301	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto	5085	pubblica altri enti	art 21
323	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto	490		art 21
326	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto	494	pubblica altri enti	art 21
359	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto	185	pubblica	art 21
438	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	reiterazione	progetto	1155		art 21
527	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	perequazione diffu	progetto	1029		art 21
545	SP.1/p	parcheggi di attestamento	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto	863	pubblica altri enti	art 21
818	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	reiterazione	progetto	1875		art 21
922	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto	progetto	386		art 21
923	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto	progetto	554		art 21
924	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	reiterazione	progetto	2744		art 21
7	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	203		art 21
224	SP.1/p	sistema del verde	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	1395		art 21
282	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	566	pubblica	art 21
324	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	161	pubblica	art 21
325	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	411	pubblica	art 21
384	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	393	pubblica	art 21
581	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	4282	pubblica	art 21
690	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	935		art 21
697	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	792		art 21
733	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	786		art 21
747	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	4506		art 21
780	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	2765		art 21
794	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	210		art 21
802	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	424	pubblica	art 21
803	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	proprietà pubblica	progetto SUE	495	pubblica	art 21
804	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	1945		art 21
806	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	743		art 21
807	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	525		art 21
808	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	342		art 21
809	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	293		art 21
823	SP.1/p	sistema dei servizi	Comunali - parcheggi pubblici	progetto SUE	progetto SUE	229		art 21
17	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	1028		art 21
18	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	956	pubblica	art 21
19	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	372		art 21
20	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	586	pubblica	art 21
21	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	1503	pubblica	art 21
22	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	819	pubblica	art 21
23	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	490	pubblica	art 21
24	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	1731	pubblica	art 21
25	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	1427	pubblica	art 21
26	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	esistente	esistente	1270	pubblica	art 21

[illegible]

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
472	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	1357	pubblica	art 21
475	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	606		art 21
485	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	1397		art 21
488	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	628		art 21
489	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	1545		art 21
491	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	770		art 21
492	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	461		art 21
493	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	528		art 21
496	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	386		art 21
658	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	1008	pubblica	art 21
679	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	670	pubblica	art 21
754	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	2388		art 21
755	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	168		art 21
778	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	665		art 21
779	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	296		art 21
844	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	perequazione diffusa	progetto	2254		art 21
845	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	198	pubblica	art 21
846	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	110	pubblica	art 21
847	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	469	pubblica	art 21
848	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	198	pubblica	art 21
849	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	1395		art 21
850	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	proprietà pubblica	progetto	1870	pubblica	art 21
317	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	8827		art 21
319	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	2104		art 21
473	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	4224		art 21
474	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	4224		art 21
494	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	1952		art 21
495	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	2354		art 21
518	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	7324		art 21
686	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	8390		art 21
686	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	3050		art 21
687	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	7829		art 21
752	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	1872		art 21
753	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	6457		art 21
756	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	7216		art 21
773	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	4561		art 21
851	SP.1/pp	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Aree per servizi produttivi	progetto SUE	progetto SUE	6457		art 21
1	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	2853	pubblica	art 21
6	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	31964		art 21
8	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	4368	pubblica	art 21
11	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	186	pubblica	art 21
16	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	145		art 21
38	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	35322	pubblica	art 21
46	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1086		art 21
77	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	4027		art 21
80	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	3465		art 21
148	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	807	pubblica	art 21
158	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1071	pubblica	art 21
171	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1177	pubblica	art 21
173	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	292	pubblica	art 21
174	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	451		art 21
175	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	766		art 21
176	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	474	pubblica	art 21
178	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	3929	pubblica	art 21
180	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	541		art 21
181	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	11188	pubblica	art 21
183	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	529		art 21
185	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	254		art 21
187	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	481	pubblica	art 21
189	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	5103	pubblica	art 21
190	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1002		art 21
191	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1047		art 21
194	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	7809	pubblica	art 21
197	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	124		art 21
199	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	890		art 21
200	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1890	pubblica	art 21
201	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	2628		art 21
202	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	382		art 21
205	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	285		art 21
207	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	1430	pubblica	art 21
208	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	351		art 21
209	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	130		art 21
210	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	154	pubblica	art 21
211	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	336		art 21
212	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	5743	pubblica	art 21
216	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	123		art 21
217	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	333		art 21
227	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	165		art 21
280	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	320		art 21
286	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	109		art 21
289	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	236	pubblica	art 21
298	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	288		art 21
299	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, verde	esistente	esistente	659		art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
300	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	477		art 21
304	SP.1/v	sistema del verde	Servizi privati	esistente	esistente	3367	pubblica	art 21
327	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	11084	pubblica	art 21
344	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	398	pubblica	art 21
345	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	597	pubblica	art 21
346	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	613	pubblica	art 21
347	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	1110	pubblica	art 21
351	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	243	pubblica	art 21
355	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	105		art 21
356	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	184		art 21
358	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	412		art 21
360	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1211		art 21
364	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1165		art 21
365	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	963		art 21
366	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	303	pubblica	art 21
367	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	189	pubblica	art 21
369	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	66		art 21
371	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2486		art 21
372	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	357		art 21
383	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3225	pubblica	art 21
395	SP.1/v	sistema dei servizi produttivo	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	26	pubblica	art 21
397	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	1127		art 21
398	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	258		art 21
399	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	437		art 21
400	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	386		art 21
404	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	311		art 21
405	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	321		art 21
406	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	352		art 21
407	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	349		art 21
408	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	322		art 21
409	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	303		art 21
410	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	281		art 21
411	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	180		art 21
412	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	168		art 21
413	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	168		art 21
414	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	257		art 21
415	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	239		art 21
416	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	271		art 21
417	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	147		art 21
418	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	206		art 21
419	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	301		art 21
420	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	303		art 21
421	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	332		art 21
423	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	426		art 21
429	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	890	pubblica	art 21
434	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3346	pubblica	art 21
441	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2192	pubblica	art 21
453	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	684		art 21
454	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	476		art 21
455	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1708	pubblica	art 21
503	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	419		art 21
508	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	836	pubblica	art 21
510	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	490	pubblica	art 21
511	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1020	pubblica	art 21
520	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	5195	pubblica	art 21
522	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1044	pubblica	art 21
544	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	972	pubblica	art 21
551	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	497	pubblica	art 21
559	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	4821		art 21
560	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	5400		art 21
565	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	7413	pubblica	art 21
567	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	4925		art 21
569	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2061		art 21
571	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	23438	pubblica	art 21
578	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3305		art 21
579	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1175	pubblica	art 21
585	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	6125	pubblica	art 21
585	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	0	pubblica	art 21
586	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2390		art 21
591	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2927		art 21
594	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	4610	pubblica	art 21
595	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	5737	pubblica	art 21
599	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	629		art 21
600	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	10442		art 21
603	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	1559		art 21
604	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1652		art 21
606	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	9224	pubblica	art 21
607	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1157		art 21
617	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	971	pubblica	art 21
620	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	6048		art 21
633	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1594		art 21
634	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	6173		art 21
636	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3420	pubblica	art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
645	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	461	pubblica	art 21
666	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2018		art 21
667	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2408	pubblica	art 21
677	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	396		art 21
732	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	2426	pubblica	art 21
734	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	21656	pubblica	art 21
734	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	0	pubblica	art 21
738	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	315	pubblica	art 21
742	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1991	pubblica	art 21
760	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1707	pubblica	art 21
761	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	2698	pubblica	art 21
762	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	1850		art 21
774	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	486		art 21
797	SP.1/v	sistema del verde	Servizi privati	esistente	esistente	204	pubblica	art 21
798	SP.1/v	sistema del verde	Servizi privati	esistente	esistente	5524	pubblica	art 21
810	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	2684	pubblica	art 21
816	SP.1/v	sistema del verde	Servizi privati	esistente	esistente	808	pubblica	art 21
852	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	8783	pubblica	art 21
853	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	419		art 21
859	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3690	pubblica	art 21
861	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	4974	pubblica	art 21
866	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	246	pubblica	art 21
870	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	984	pubblica	art 21
871	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	11620	pubblica	art 21
879	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1562		art 21
881	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3237		art 21
883	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	3868		art 21
885	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	1247		art 21
886	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	691		art 21
887	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	935		art 21
889	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	4161		art 21
894	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	76	pubblica	art 21
895	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	188	pubblica	art 21
896	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	232	pubblica	art 21
903	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente	62	pubblica	art 21
913	SP.1/v	sistema del verde	Verde stradale	esistente	esistente	29597		art 21
213	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	38		art 21
279	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	3852		art 21
435	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	106		art 21
442	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	43		art 21
700	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	82		art 21
701	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	492		art 21
702	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	2745		art 21
703	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	146		art 21
704	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	14		art 21
705	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	53		art 21
706	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	43		art 21
707	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	28		art 21
708	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	44		art 21
709	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	40		art 21
710	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	13		art 21
711	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	148		art 21
712	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	48		art 21
713	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	49		art 21
714	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	152		art 21
715	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	140		art 21
716	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	20		art 21
717	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	63		art 21
718	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	96		art 21
719	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	58		art 21
720	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	132		art 21
721	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	77		art 21
722	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	423		art 21
723	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	23		art 21
724	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	2192		art 21
725	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	182		art 21
726	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	97		art 21
727	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	1030		art 21
728	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	189		art 21
729	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	433		art 21
730	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	655		art 21
731	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	70		art 21
874	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	805		art 21
875	SP.1/v	sistema del verde	verde stradale	esistente verde st	esistente verde s	46		art 21
858	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente-assogg	4506		art 21
860	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente-assogg	2929		art 21
884	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente-assogg	250		art 21
890	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente-assogg	330		art 21
900	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	esistente-privato	812		art 21
2	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	2754	pubblica altri enti	art 21
12	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	reiterazione	progetto	1836		art 21
50	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione fasce	progetto	1995		art 21
55	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	reiterazione	progetto	5498		art 21

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
177	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	reiterazione	progetto	881		art 21
184	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	811		art 21
186	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	3254	pubblica altri enti	art 21
188	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	3357	pubblica	art 21
214	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	723		art 21
235	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	932	pubblica altri enti	art 21
236	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	1650	pubblica altri enti	art 21
250	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	364	pubblica	art 21
251	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	4176	pubblica altri enti	art 21
259	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	723		art 21
290	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	261	pubblica	art 21
293	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	838	pubblica	art 21
294	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	5089		art 21
330	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione pubblica	progetto	1052	pubblica altri enti	art 21
331	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	255	pubblica altri enti	art 21
354	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	1824	pubblica	art 21
363	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	363		art 21
370	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione fasc	progetto	6704		art 21
374	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	208		art 21
382	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	2716		art 21
424	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	reiterazione	progetto	882		art 21
479	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	165		art 21
483	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	622		art 21
486	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	219		art 21
592	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	perequazione diffu	progetto	6289		art 21
605	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	1917	pubblica altri enti	art 21
619	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	1232	pubblica altri enti	art 21
621	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	366	pubblica altri enti	art 21
739	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	4288	pubblica	art 21
775	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	139		art 21
805	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	12346	pubblica altri enti	art 21
829	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	2126	pubblica	art 21
832	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	713	pubblica altri enti	art 21
837	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	2383	pubblica	art 21
838	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	1094	pubblica altri enti	art 21
839	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto	3289	pubblica altri enti	art 21
910	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	reiterazione	progetto	314		art 21
10	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1643		art 21
15	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	370	pubblica	art 21
291	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	2323	pubblica	art 21
292	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	19621	pubblica	art 21
306	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	201		art 21
329	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	281		art 21
336	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	108	pubblica	art 21
337	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	371	pubblica	art 21
449	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	esistente	progetto SUE	4260	pubblica	art 21
452	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	209		art 21
502	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1903		art 21
546	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	450		art 21
570	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	10926		art 21
691	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	797	pubblica	art 21
692	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	9235	pubblica	art 21
698	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1383		art 21
699	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	566		art 21
736	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	4918		art 21
737	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	7027		art 21
745	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	501	pubblica	art 21
746	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	17587		art 21
749	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	183		art 21
769	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	361		art 21
795	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	696	pubblica	art 21
796	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	1662	pubblica	art 21
799	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1301		art 21
800	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	836		art 21
801	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	467		art 21
812	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	1543	pubblica	art 21
813	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1411		art 21
814	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	780		art 21
815	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	902		art 21
830	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	3810	pubblica	art 21
831	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1766		art 21
854	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	1212		art 21
855	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	proprieta pubblica	progetto SUE	156	pubblica	art 21
888	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	991		art 21
891	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	15080		art 21
911	SP.1/v	sistema del verde	Comunali - Parco, arredo urbano, g	progetto SUE	progetto SUE	2005		art 21
59	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	4805		art22
218	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	9808		art22
220	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	2645		art22
229	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	1698		art22
230	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	894		art22
232	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	1486		art22
233	SP.2/a	servizi sovrallocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	4200		art22

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
320	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	1151		art22
439	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	5195		art22
448	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	3837	pubblica	art22
764	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-san	esistente	esistente	5642		art22
791	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	9009	pubblica	art22
792	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	esistente	esistente	7440	pubblica	art22
47	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	proprieta pubblica	progetto	1205	pubblica	art22
770	SP.2/a	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Interesse collettivo	proprieta pubblica	progetto	4006	pubblica altri enti	art22
53	SP.2/i	sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	3168		art22
58	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	1487		art22
221	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	7019	pubblica	art22
222	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	1410	pubblica	art22
223	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	2716	pubblica	art22
248	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	1920	pubblica	art22
541	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	27146	pubblica	art22
609	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	2309	pubblica	art22
630	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	1693	pubblica	art22
684	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	12708	pubblica	art22
768	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	esistente	esistente	1403	pubblica	art22
52	SP.2/i	sistema dei servizi	Generali - Istruzione	proprieta pubblica	progetto	1182	pubblica altri enti	art22
228	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	proprieta pubblica	progetto	903	pubblica altri enti	art22
821	SP.2/i	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - Istruzione	proprieta pubblica	progetto	27687	pubblica altri enti	art22
225	SP.2/o	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-san	esistente	esistente	4212		art22
226	SP.2/o	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-san	esistente	esistente	6324		art22
231	SP.2/o	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-san	esistente	esistente	1690		art22
316	SP.2/o	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-san	esistente	esistente	1547		art22
445	SP.2/o	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali - amministrative, socio-san	esistente	esistente	65586		art22
431	SP.2/p	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali parcheggio mondovicino	esistente	esistente-privato	3630		art22
433	SP.2/p	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali parcheggio mondovicino	esistente	esistente-privato	4882		art22
458	SP.2/p	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali parcheggio mondovicino	esistente	esistente-privato	2200		art22
573	SP.2/p	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali parcheggio mondovicino	esistente	esistente-privato	381		art22
863	SP.2/p	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali parcheggio mondovicino	esistente	esistente-privato	16714		art22
876	SP.2/p	servizi sovralocali - sistema dei servizi	Generali parcheggio mondovicino	esistente	esistente-privato	777		art22
457	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	esistente	esistente	29017	pubblica	art22
572	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	esistente	esistente	1997		art22
575	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	esistente	esistente	10730	pubblica	art22
678	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	esistente	esistente	1266		art22
856	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	esistente	esistente	40457	pubblica	art22
63	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	6951		art22
89	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	14617		art22
96	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	14745		art22
215	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	reiterazione	progetto	8720		art22
234	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	58319	pubblica altri enti	art22
237	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	41233	pubblica altri enti	art22
238	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	19927	pubblica altri enti	art22
239	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	35776	pubblica altri enti	art22
240	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	1814	pubblica altri enti	art22
241	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	22610	pubblica altri enti	art22
312	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione diffu	progetto	1085		art22
444	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione diffu	progetto	5249		art22
499	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	19386		art22
538	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	115784		art22
542	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	5427	pubblica	art22
553	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	1083	pubblica	art22
574	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	reiterazione	progetto	1913		art22
681	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	reiterazione	progetto	22783		art22
841	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione diffu	progetto	4171		art22
14	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	progetto SUE	progetto SUE	2498		art22
576	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	progetto SUE	progetto SUE	10759		art22
	SP.2/v	servizi sovralocali - sistema del verde				4421		art22
782	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	310	pubblica	art22
783	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	508		art22
784	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	635		art22
785	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	593		art22
786	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	3891		art22
787	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	7134	pubblica altri enti	art22
788	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	1492		art22
789	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	35522		art22
822	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	17296		art22
824	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	2000		art22
825	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	7332	pubblica altri enti	art22
826	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	11360	pubblica altri enti	art22
828	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	20405		art22
833	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	35835		art22
834	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	1612	pubblica	art22
835	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	483	pubblica	art22
836	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	perequazione fasc	progetto	564		art22
840	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	333	pubblica	art22
904	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	17		art22
905	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	291		art22
906	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	58		art22
907	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	252		art22
908	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	898		art22

num	sigla	tipo		reiterazione	stato	area	proprieta	LUR
909	SP.2/v-F1	servizi sovralocali -fascia ellero	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	proprieta pubblica	progetto	6596	pubblica	art22
827	SP.2/v-OAS	servizi sovralocali -OASI	Generali - Parchi pubblici Urbani e d	esistente	esistente	30065		art22