

# VARIANTE GENERALE AL PRG COMUNE DI MONDOVI'

PTPD – Proposta Tecnica Progetto Definitivo  
Relazione Illustrativa  
Allegato 1 - Relazione di adeguamento al PPR  
dicembre 2025



Raggruppamento temporaneo: Arch. Raffaella Gambino, Arch. Luca Pagliettini, Arch. Gianfranco 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, , collaborazione pian.terr P. Franco

## INDICE

0.PREMESSA	5
0.1 Riscontro alle osservazioni pervenute dal Tavolo Propedeutico: Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	6
0.2 Metodo e organizzazione della Relazione di adeguamento al PPR	7
0.3 Riscontro alle osservazioni pervenute in 1° Conferenza di Co-pianificazione: Progetto Preliminare	8
1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE NEL CONTESTO DELLE STRATEGIE E DEGLI OBIETTIVI DEL PPR	18
1.1 Strategie e politiche per il paesaggio nel contesto regionale	18
1.2 Ambiti e unità di paesaggio: il riconoscimento a scala locale	20
1.3 Obiettivi di qualità paesaggistica a scala regionale e locale	21
1.4. Rete di Connessione Paesaggistica	26
2. BENI PAESAGGISTICI	29
2.1 Beni paesaggisti ai sensi dell'art 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004	31
2.1.1 Specifiche relative ai beni	32
2.1.2 Beni Paesaggisti: prescrizioni del Catalogo e previsioni della Variante	32
2.3 Beni Paesaggistici: aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 D.lgs 42/2004	35
2.3.1 Beni Paesaggisti: previsioni della Variante	36
3. COMPONENTI PAESAGGISTICHE	39
3.1 Componenti paesaggistiche individuate dal PPR e la loro applicazione a scala locale	39
3.2 Componenti percettive	47
3.3 Morfologie insediative	50
4. APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA E PREVISIONI DELLA VARIANTE	54
4.1 Componenti paesaggistiche: 'allegato A' tabella II di raffronto tra norme del PPR e previsioni della Variante	55
4.2 Struttura della proposta di Variante	76
4.3 QS - Quadro strutturale: il Quadro dei condizionamenti per le previsioni organizzative	76
4.4 QP- Quadro progettuale: raffronto con le scelte della Variante	86
5. SCHEDE DI APPROFONDIMENTO (elenco e contenuti)	89

scheda	Aree di Variante		
1	ARU1a		
2	ARU1b		
3	ARU2		
4	ARU3		
5	ARU4		
6	ARU5		
7	ARU6	ARU11	
8	ARU7		
9	ARU8	BRC22	
10	ARU9		
11	ARU10		
12	ARU12	ARU13	
13	BRC1	BRC30	BRC33
14	BRC2	BRC14	BRC15
15	BRC4	BRC29	
16	BRC5	BRC26	
17	BRC11	BRC6	BRC20
18	BRC7	BRC8	
19	BRC9		
20	BRC10	BRC31	
21	BRC13	RC21	
22	BRC35, BRC19 BRC23	BRC28 BRC27 BRC24	BRC16 BRC36 BRC37

<b>23</b>	<i>BRC34</i>		
<b>24</b>	<i>BRC25</i>		
<b>25</b>	<i>C1</i>		
<b>26</b>	<i>C2</i>	<i>C4</i>	<i>BRC32</i>
<b>27</b>	<i>C3</i>		
<b>28</b>	<i>C5</i>		
<b>29</b>	<i>C6</i>	<i>C12</i>	<i>C13</i>
<b>30</b>	<i>C7</i>	<i>BRC12</i>	
<b>31</b>	<i>C8</i>	<i>C9</i>	
<b>32</b>	<i>C10</i>		
<b>33</b>	<i>C11</i>	<i>BRC3</i>	
<b>34</b>	<i>C14</i>	<i>BRC17</i>	
<b>35</b>	<i>D1</i>		
<b>36</b>	<i>D2</i>	<i>D3</i>	
<b>37</b>	<i>D4</i>		
<b>38</b>	<i>D5</i>	<i>D6</i>	<i>D7</i>
<b>39</b>	<i>D8</i>		
<b>40</b>	<i>DS2</i>		

## APPENDICI

APPENDICE 1: Estratti dal PRG/1981 (utilizzati per definire le aree escluse dall'applicazione del vincolo ai sensi dell'art 142 lett.c) Dlg42/04)

APPENDICE 2: Esiti del tavolo tecnico propedeutico di esame degli elaborati prodotti in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale della variante generale del Piano Regolatore comunale di Mondovì (CN)

APPENDICE 3: Relazione forestale a firma del dott. for.M. Busti

## 0.PREMESSA

La presente relazione illustra e specifica le modalità di adeguamento del PRG del Comune di Mondovì al PPR, secondo quanto richiesto dal Regolamento regionale "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr)" n.4/R del 22/3/2019.

L'adeguamento si colloca in un iter di elaborazione del PRG del tutto particolare, che ha avuto inizio a partire dagli indirizzi posti dall'Amministrazione Comunale nel 2014 (DCC n.49/2014) che si erano posti l'obiettivo di *'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 che economici e sociali in corso e che avevano condotto ad optare per la redazione di una Variante generale ai sensi dell'art 14bis della LR56/77, ovvero la tipologia di Variante che articola il PRG in componente strutturale e componente operativa.

L'iter è poi proseguito, e si è concluso, nella sua prima fase con la presa d'atto da parte della Giunta comunale della *Proposta Tecnica di Progetto Preliminare* (PTPP) avvenuta nel 2017 (DCG n. 8745/2017), di seguito PTPP/17.

A partire dall'inizio del 2020 è stato quindi ripreso dall'attuale Amministrazione, pur con tutte le difficoltà della presente annualità.

La Proposta tecnica del Progetto Preliminare - PTPP/17 aveva già assunto in termini organici la filosofia del PPR nella struttura organizzativa del Piano, avendo fatto proprie non solo le indicazioni strategiche, ma anche quelle di merito, affinando il piano della conoscenza ed assumendo il piano delle regole all'interno della struttura normativa del Piano.

Essendo ancora in assenza delle linee guida per l'adeguamento al PPR, nel febbraio del 2017 vi erano stati alcuni incontri con gli uffici regionali che stavano all'epoca incominciando ad imbastire le Linee Guida. In tale circostanza è stato presentato e condiviso il modello di adeguamento del PPR da parte del PRG.

Esso conteneva una *"Sintesi interpretativa"*, con il riconoscimento delle componenti paesaggistiche e la loro trasposizione nella *Componente strutturale* (art. 14bis LR 56) composta dal *Quadro strutturale* e dal *Quadro progettuale* come richiede la Legge. Tale percorso è descritto nella Relazione illustrativa del PRGC, in particolare nel capitolo "Valutazioni Paesaggistico-ambientali" (riportato in allegato alla presente relazione) che contiene l'*inquadratura strutturale* volto 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, ed in cui sono puntualmente riscontrate le componenti paesaggistiche e le indicazioni del PPR.

La predisposizione della Proposta Tecnica ha ripreso quindi i riconoscimenti operati nel 2017 ed illustra e specificato le modalità di adeguamento del PRG del Comune di Mondovì al PPR, secondo quanto richiesto dal Regolamento regionale "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr)" n.4/R del 22/3/2019 e come condiviso in sede di **Tavolo propedeutico** avvenuto tra il 31/3/2021 ed il 13/3/2021 con la partecipazione di:

- MiBACT, Segretariato regionale per il Piemonte
- MiBACT, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Cuneo
- Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio
- Regione Piemonte, Settore Territorio e paesaggio
- Regione Piemonte, Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate
- Regione Piemonte, Settore Co-pianificazione urbanistica area Sud-Est
- Comune di Mondovì

Il tavolo si è aperto a conclusione delle indagini realizzate per la redazione della Variante e subito prima del confronto da parte dell'Amministrazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare. In data 13/4/2021 è pervenuto da parte della Regione Piemonte il *'Esiti del tavolo tecnico propedeutico di esame degli elaborati prodotti in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale della variante generale del Piano Regolatore comunale di Mondovì (CN)'* che ha definito le risultanze condivise del tavolo propedeutico (in allegato alla presente relazione).

A partire da questi presupposti nel dicembre 2021 è stata predisposta ed adottata dalla nuova Amministrazione (a quel punto in scadenza), la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare che dava atto delle risultanze del tavolo tecnico Propedeutico, cui ha fatto seguito la 1° Conferenza di Co-pianificazione tra aprile e luglio 2022, aperta dall'amministrazione uscente e chiusa dalla successiva ed attuale Amministrazione.



Dal luglio 2022 la nuova Amministrazione si è attivata per la predisposizione del Progetto Preliminare che è stato adottato nel luglio 2024 (poi riadottato per rettifica nel settembre 2024) ed in seguito è stato pubblicato e osservato dai cittadini entro la fine dicembre 2024.

La fase presente vede la predisposizione della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo a seguito delle osservazioni pervenute.

## 0.1 Riscontro alle osservazioni pervenute dal Tavolo Propedeutico: Proposta Tecnica Progetto Preliminare

Il confronto rispetto alle indicazioni di **beni e componenti** con la Regione ha portato da parte del comune alle considerazioni che seguono rispetto alle quali è stata quindi rivista la Relazione di adeguamento al PPR, in sede di redazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare nel 2021,, di cui al presente Allegato 1 della Relazione di Piano e naturalmente anche gli allegati grafici a supporto previsti dal Regolamento.

Tali considerazioni hanno condotto il comune a ritenere in generale tutte condivisibili e recepibili le indicazioni ed i suggerimenti proposti per quanto attiene alla Relazione illustrativa ed alle Tavole (dalla A5.a1 alla A5.d.2) in ordine al miglior raccordo degli elaborati, ai perfezionamenti ed alle integrazioni che sono emerse necessarie in base al confronto con gli uffici regionali ed in tal senso ha provveduto ad operare tutte le necessarie correzioni (vedi parere in appendice 2 della presente relazione).

A seguire le modificazioni introdotte rispetto agli elaborati presentati per il Tavolo vengono in dettaglio illustrate.

osservazioni (in ordine di presentazione)	risposta
richiesta di inserimento del materiale inerente la situazione del Prgc vigente alla data del 6 settembre 1985, da cui si evinca che le aree rappresentate sono le zone A e B individuate ai sensi del D.M. 1444/1968	<i>integrazione riportata in appendice al presente documento</i>
richiesta in relazione alle aree boscate di definizione delle modifiche proposte in sede di Tavolo. Viene inoltre rammentato che occorrerà inviare in seguito al Settore Forestale la modifiche per l'aggiornamento della carta forestale.	<i>si perfeziona la tavola Confronto boschi e si integra la documentazione con la Relazione forestale di supporto.</i>
richiesta di verificare la corrispondenza fra le fasce di rispetto dei corpi idrici derivati dal Regio Decreto 1775/1933 del canale Fenestrera e Rio Riofreddo e le fasce riportate nella tavola A5.a.1/2 richiesta di rappresentazione dei corpi idrici in forma areale e non lineare al fine di le fasce in base ai criterio dell'allegato C delle NDA del PPR	<i>si è verificata la rispondenza corretta delle fasce con il vincolo rispetto al RD, e quindi anche alle indicazioni del PPR. Si rettifica quindi la precedente tavola dei beni paesaggistici in totale coerenza con le indicazioni di PPR e RD 1775/1933. si inseriscono e si rivedono le fasce utilizzando a rappresentazione areale del sistema delle acque al posto di quella lineare, come da richieste e da criteri..</i>
si richiede la compilazione del database degli usi civici con al precisazione delle tipologie e con cambio di modalità rappresentativa.	<i>si inseriscono, come da Decreto Commissariale di assegnazione a categoria del 16/1/1941, le due tipologie di cui alle categoria A e B con la seguente decodifica: A- boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale B- colture agricole alienabili</i>
si ricorda che dovranno essere rappresentati i centri e dei nuclei storici, sulla tavola delle componenti paesaggistiche sostituendo la rappresentazione puntuale con areali, riportando i limiti di cui all'art 24 della L.R.56/77	<i>si sono rappresentati il cinque centri storici riportandoli alla voce 'struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica' con i perimetri di legge, che sono stati confermati e perfezionati in relazione al cambio del supporto cartografico</i>
si richiede di verificare le aree di elevato interesse agronomico utilizzando i dati di recente precisazione da parte del settore agricoltura	<i>si sono riviste le aree di elevato interesse agronomico riportandole con maggiore precisione alle morfologie insediative (ad eccezione delle m.i.11) come da indicazioni regolamentari</i>
si richiede come concordato la rappresentazione areale degli insediamenti che costituiscono 'testimonianza del patrimonio rurale' in luogo della rappresentazione simbolica.	<i>si sono riportate le aree che attengono alle diverse tipologie di insediamento storico rurale, come già era per i simboli attualmente presenti</i>
si richiede un coordinamento con il funzionario della Soprintendenza archeologica ai fini dell'integrazione	<i>a seguito dell'interlocuzione con il funzionario della Soprintendenza archeologica sono state individuate le aree</i>

osservazioni (in ordine di presentazione)	risposta
dell'art 23 per acquisire le informazioni aggiornate rispetto alle aree a rischio archeologico.	<i>riportate nella tavola A5.b-Componenti paesaggistiche del PRG, le 'aree a rischio archeologico' afferenti ai centri storici, alle frazioni di Breolungi, Pogliola, ed ai nuclei di San Bernolfo, Beltrutti di San Biagio, c. Dogliotti</i>
rispetto ai beni culturali, che verranno riportati nella tavola dei vincoli si richiede che vengano verificati quelli del PRG vigente nonché quelli relativi agli edifici pubblici o di grandi enti oltre i 70 anni, rendendosi la Soprintendenza disponibile a supportare le necessarie verifiche.	<i>si è operata la verifica rispetto ai vincoli in vigore di cui agli atti della Soprintendenza e si sono individuati da parte del comune gli edifici oltre i 70 anni oggetto di vincolo ope legis , che dovranno nel tempo essere oggetto di accurata verifica da parte della Soprintendenza. Naturalmente questa informazione ricade nella tavola dei Vincoli (tav P4) e non in quelle di adeguamento al PPR.</i>
tavola della percezione visiva	<i>si prende atto nella tavola della percezione visiva dell'area interessata dalla visuali dai punti di vista privilegiati predisposta dalla Regione ed oggi rapportata ad una dimensione di 10Km di raggio</i>

Per quanto riguarda il **confronto con le previsioni urbanistiche** non sono state in questa fase operate delle valutazioni specifiche da parte de Tavolo tecnico Propedeutico.

La presente Relazione è partita quindi dalle risultanze del Tavolo tecnico propedeutico ed in funzione di quanto sopra affermato, ha perfezionato, in sede di Proposta Tecnica Progetto Preliminare, i documenti dell'adeguamento ed ha verificato le scelte del Piano che ne sono giustificatamente derivate.

## 0.2 Metodo e organizzazione della Relazione di adeguamento al PPR

In termini di *metodo*, la proposta della Variante del PRG ha utilizzato l'adeguamento al PPR come momento di definizione del '*quadro dei condizionamenti*' che sono stati posti alla base delle scelte di sviluppo, organizzazione e qualificazione del territorio del Comune (Quadro strutturale), ottemperando alle strategie ed indicazioni derivanti dal PPR.

La relazione è accompagnata dai seguenti elaborati previsti dal Regolamento (prima proposta di Allegato 'a' e tav. 1/2/3) che costituiscono, con la Sintesi interpretativa la base per la redazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare ai sensi dell'articolo 14bis della L.R. 56/1977.

Essi sono stati rispetto alla Proposta tecnica di Progetto Preliminare ridenominati in coerenza con le richieste di cui alla 1° conferenza di Co-pianificazione.

Nello specifico si allegano quindi i seguenti elaborati:

- **PPR.1 - Beni paesaggistici – 1:10.000** divisa nelle due tavole
  - PPR.1.1 - Beni paesaggistici (ovest)
  - PPR.1.2 - Beni paesaggistici (est)

Nella tavola sono riportati i Beni Paesaggistici a scala 1:10.000, per il riconoscimento dei vincoli, in piena coerenza con le delimitazioni definite dal Catalogo dei Beni Culturali e con gli opportuni adeguamenti specificati nel cap. 2. (art 136-157; art 138 - 141 Dlgs n 42/04, e aree tutelate per legge art 142 Dlgs n 42/04)

- **PPR.2 – Componenti paesaggistiche del PRG - 1:10.000** divisa nelle due tavole:
  - PPR.2.1 - Componenti paesaggistiche del PRG (ovest)
  - PPR.2.2 - Componenti paesaggistiche del PRG (est)

Nella tavola sono riportate le componenti paesaggistiche alla scala 1:10.000 (di cui all'art.13-40 delle NTA) individuate dal Ppr nella Tavola P4, precisate alla scala dello strumento urbanistico, opportunamente integrate e/o modificate in relazione a quanto definito al cap. 3.1 successivo sulla base delle analisi effettuate.

- **PPR.3 – Percezione visiva - 1:10000** divisa nelle due tavole:
  - PPR.3.1 - Percezione visiva (ovest)
  - PPR.3.2 - Percezione visiva (est)

La tavola è finalizzata a dare attuazione alle direttive dell'articolo 30 delle NdA ("*Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico*"); in essa sono individuati gli ambiti a diversa intervisibilità esterna, a partire dai punti di vista selezionati, gli ambiti di intervisibilità interna a partire dai luoghi

privilegiati di osservazione del paesaggio specificati nella tavola **PPR.2** e l'analisi delle relazioni visive come specificato al cap.3.3.

- **PPR.4 – Raffronto con la Variante - 1:10000** divisa nelle due tavole:

- PPR.4.1 - Raffronto con la Variante (ovest)
- PPR.4.2 - Raffronto con la Variante (est)

La tavola è finalizzata a dimostrare la coerenza fra le previsioni urbanistiche della Variante e i contenuti del Ppr; in essa sono riportate *le componenti paesaggistiche*, rappresentati nelle tavole precedenti PPR.2.1 e PPR.2.2 con sovrapposte le previsioni della variante, sia quelle confermate e non ancora attuate, sia le nuove previsioni in relazione alla tipologia di impatto e di utilizzo del suolo, secondo quanto indicato nel cap.4.

I seguenti due elaborati facenti parte della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare vengono eliminati in sede di Progetto Preliminare avendo assolto al loro ruolo di supporto al processo formativo dell'adeguamento. Vengono quindi assorbite nelle tavole analisi del Progetto Preliminare.

- **A5.a.1 – Adeguamento PPR - Confronto boschi - 1:10.000** divisa nelle due tavole:

- A5.a.1.1 - Confronto boschi (ovest)
- A5.a.1.2 - Confronto boschi (est)

- **A5.b.1– Confronto con le morfologie insediative - 1:10.000**

- A5.b.1.1- Confronto morfologie (ovest)
- A5.b.1.2- Confronto morfologie (est)

La relazione che segue si articola con quanto richiesto dal Regolamento ed ha lo scopo di correlare l'analisi conoscitiva del Comune al contesto paesaggistico di riferimento, evidenziando i fattori che strutturano, caratterizzano e qualificano il paesaggio, descrivendone le dinamiche in atto ed esplicitando gli obiettivi di qualità paesaggistica che il Comune intende perseguire alla scala locale.

Nel primo capitolo si intende leggere il rapporto tra il paesaggio del comune di Mondovì con il più ampio contesto regionale, e rendere coerenti le strategie della Variante con quelle del PPR.

Nel secondo capitolo, corredato della Tav. *PPR.1 - Beni paesaggistici*, sono precisati alla scala locale i beni paesaggistici, parte integrante della Tavola dei Vincoli del Piano, con l'assunzione delle prescrizioni definite dal catalogo dei Beni.

Nel terzo capitolo, corredato dalle due Tavole ( *PPR.2 – Componenti paesaggistiche* – *PPR.3 – Percezione visiva*) sono analizzate le singole componenti paesaggistiche individuate dal PPR, valutate sulla base delle specifiche analisi definite dalla Variante alla scala del Piano, con particolare riferimento all'interpretazione delle strutture storiche, dei processi di modificazione del territorio insediato; delle matrici e delle dinamiche naturali; delle analisi percettive e del riconoscimento di alcune situazioni di particolare valore identitario per la popolazione locale. Le valutazioni hanno portato ad un adeguamento delle perimetrazioni alla scala locale e, in alcuni casi molto specifici, anche alla modificazione dei riconoscimenti, per esigenze di uniformità di lettura sul territorio e/o adeguamento alle realtà in atto; per alcune categorie i riconoscimenti sono stati estesi ad ulteriori elementi non presenti nel PPR.

L'analisi valutativa contiene in se già un'assunzione di indirizzi per l'organizzazione del territorio e le previsioni future in relazione alle specificità paesaggistiche, alle situazioni di criticità rilevate e alle esigenze di miglioramento della qualità paesaggistica.

Il quarto capitolo rende conto delle singole misure definite dalla Variante in applicazione del PPR, che ricordiamo è costruita con l'elaborazione del Piano strutturale art 14bis L.R.56/77.

La tavola PPR.4 – *Raffronto con la Variante* attiene al confronto con i temi della Variante, come espressi dai contenuti dal Progetto preliminare, evidenziando le scelte di fondo del Piano che sono già state proposte ad enti e cittadini adozione della Proposta tecnica di Progetto Preliminare.

### **0.3 Riscontro alle osservazioni pervenute in 1° Conferenza di Co-pianificazione: Progetto Preliminare**

Il presente capitolo illustra le modalità di recepimento degli esiti della 1° Conferenza di Co-Pianificazione in relazione ai pareri pervenuti sulla Proposta tecnica di Progetto Preliminare di cui al seguente elenco:

- 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.

In specifico si richiama il parere di cui a Regione Piemonte 'Esiti del tavolo tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del comune di Mondovì in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Allegato 4) che ha indicato nel merito gli aspetti relativi al procedimento di adeguamento.

Tale parere viene in questa sede richiamato per praticità di lettura con la relativa risposta controdeduttiva. Esso è contenuto nell'elaborato allegato alla Relazione illustrativa denominato 'Allegato 2: Relazione di risposta ai pareri della 1° conferenza di Co-pianificazione'.

A seguire vengono illustrate le modalità di recepimento del parere.

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p>1.1 Osservazioni in merito alla verifica del rapporto fra variante generale e il Ppr, contenuta nella Relazione illustrativa. La variante generale ha puntualmente esplicitato quanto previsto dal Regolamento di attuazione del Ppr n. 4/R in merito all'inquadramento dello strumento urbanistico nel contesto delle strategie e degli obiettivi del Ppr mediante la sintesi interpretativa con il puntuale riconoscimento nel quadro strutturale definito alla scala 1:10.000 di ulteriori sette ambiti paesaggistici locali che si raccordano con le unità di paesaggio del Ppr e nei quali vengono esplicitate le componenti e le relazioni strutturali e le conseguenti opportunità di sviluppo e di valorizzazione determinate dalle componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali, storico culturali, morfologico-insediative e percettive-identitarie. Tale inquadramento è dettagliatamente illustrato nell'Allegato alla Relazione nel capitolo "Valutazioni Paesaggistico- ambientali". Inoltre, a seguito dell'attivazione del Tavolo Propedeutico dello scorso 31 marzo 2021 in cui è emersa la necessità di approfondimenti e/o chiarimenti in merito agli elaborati prodotti, è stata fornita una tabella di riscontro alle osservazioni pervenute. La Relazione è stata quindi organizzata in quattro capitoli: nel primo è analizzato il rapporto tra il paesaggio locale nel contesto più ampio del Ppr mediante il riconoscimento degli ambiti paesaggistici locali e della Rete di connessione paesaggistica; nel secondo capitolo sono descritti i beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di cui agli articoli 136 e 142 del Codice; nel terzo capitolo vengono analizzate le componenti paesaggistiche. Il quarto capitolo dettaglia l'articolazione della variante generale che, ai sensi dell'articolo 14 bis della Lr 56/77, si articola nel Quadro Strutturale (QS) e nel Quadro Progettuale (QP), che organizzano la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e definito alla scala 1:10.000. Nel QS sono stati riconosciuti i paesaggi locali e i beni paesaggistici che condizionano e indirizzano le opportunità di valorizzazione mentre nel QP sono definiti i nodi e i luoghi delle trasformazioni e i progetti strategici di sviluppo con particolare attenzione al recupero delle situazioni critiche in cui avviare la costruzione di nuovi paesaggi.</p>	<p>Si prende atto.</p>

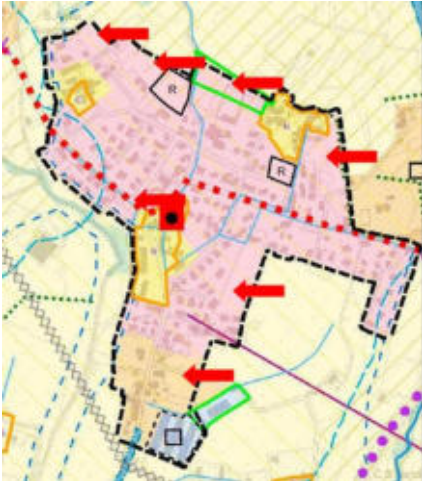
Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p>1.2 Osservazioni in merito all'approfondimento alla scala locale degli elementi conoscitivi e alle modalità di redazione degli elaborati cartografici</p> <p>Si rileva un livello di approfondimento molto elevato degli elementi che contribuiscono a definire il paesaggio; per la II CdC si richiede di inserire solo gli elaborati richiesti dal Regolamento, quelli analisi potranno fare parte degli allegati di studio propedeutici alla redazione della Variante generale. In merito alle tavole previste dal Regolamento n. 4/R si rileva che esse devono essere adottate quali tavole di piano ai sensi dell'art. 14, comma 1, numero 3, lettera Oa della Lr 56/77. Inoltre non si è potuto procedere alla verifica degli elaborati in scala di dettaglio da 1:5.000 a 1:1.000 serie P5, P6 e P5 riferite rispettivamente alla componente operativa distinte per organizzazione del territorio agricolo, aree urbane e città storica in quanto non consegnati in questa fase.</p> <p>Per quanto attiene alla verifica della ricognizione dei vincoli di cui alla Parte II del Codice, indicati sulle tavole di piano, al fine di permettere confronto e verifica circa la completezza dei provvedimenti di tutela sussistenti nel territorio comunale, si richiede venga fornito file formato Shape Esri, oppure formato compatibile con software Gis o ancora dxf di Autocad contenente l'insieme delle aree e/o dei punti indicati nelle cartografie come vicoli Parte II del D.lgs 42/2004 e s.m.i.; inoltre dovrà essere prodotta una tabella in formato Excel o analogo in cui saranno identificati con codice univoco i beni rappresentati in cartografia, con campi di denominazione, indirizzo, consistenza catastale, ecc...</p> <p>Si specifica inoltre come dal punto di vista dell'analisi vincolistica dovranno approfondirsi tematiche come la ricognizione del patrimonio afferente l'archeologia industriale (indicato come avvenuto a livello ricognitivo, a grandi linee anche in relazione ai grandi complessi in dismissione), i piloni votivi e piccole cappelle campestri, nonché delle vestigia della prima Guerra Mondiale, come previsto dalla legge 7 marzo 2001 n.78 e dall'art. 11, comma 1 lett. i del D.lgs 42/2004 e s.m.i. mediante censimento anche con schedatura dedicata e relativa indicazione sulla tavola delle componenti paesaggistiche</p>	<p>Si accolgono le osservazioni come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stralcio degli elaborati integrativi e spostamento tra gli elaborati di analisi del Progetto preliminare con le seguenti titolazioni: A7 1/2 -Morfologie e tessuti insediativi (capoluogo/frazioni) - 1:5.000/1:20.000</li> <li>• inserimento delle tavole di adeguamento tra le tavole di Piano del PP, con le seguenti titolazioni: PPR.1 1/2 – Adeguamento PPR- Beni paesaggistici (ovest/est) – 1:10.000 PPR.2.1/2 – Adeguamento PPR- Componenti paesaggistiche (ovest/est) - 1:10.000 PPR.3.1/2– Adeguamento PPR- Percezione visiva (ovest/est) - 1:10.000 PPR.4.1/2 – Adeguamento PPR- Confronto ipotesi Variante (ovest/est) - 1:10.000</li> <li>• consegna degli shpfile e tabella di sintesi dei beni parte II del Codice (già fatta pervenire alla Soprintendenza in via preliminare arch Nappo)</li> </ul> <p>Per quanto riguarda i beni dell'archeologia industriale sono già stati oggetti di istruttoria e ricadono, ove meritevoli, tra i beni tutelati ai sensi dell'art 24 LUR .Si precisa che il patrimonio legato all'archeologia industriale risulta ancora presente con strutture di impianto solo in alcuni limitati casi. Esso è oggetto di specifiche trasformazioni , disciplinate nelle ARU: ARU4 Follone, ARU2 ex Musso, ARU6 ex Saiseif ove sia la scheda che la tavola di Piano individuano precisamente le parti che dovranno essere conservate in quanto di interesse documentario o architettonico (art 24 LR56/77).</p> <p>Negli altri casi che richiamano un valore identitario ancora presente, ovvero la Sicma, la fornace Pilone, la Fornace Garelli, non sono tuttavia rimasti elementi passibili di specifica tutela,</p> <p>Per quanto riguarda le vestigia della prima Guerra Mondiale Si accoglie l'osservazione e si precisa che la ricognizione, i cui esiti sono riportati in relazione, ha visto l'integrazione di tre beni negli elenchi di cui al punto precedente.</p>
<p><u>Tavola dei beni paesaggistici</u></p> <p>Nella cartografia sono riportati i Beni Paesaggistici presenti sul territorio comunale in scala 1:10.000, rappresentati nelle due tavole A5.a.1 - Beni paesaggistici (ovest) A5.a.2 - Beni paesaggistici (est) per il riconoscimento dei vincoli, in coerenza con le delimitazioni definite dal Catalogo dei Beni Culturali e con gli opportuni adeguamenti (art 136-157; art 138 - 141 D.lgs n 42/04, e aree tutelate per legge art 142 D.lgs n 42/04).</p>	<p>Si prende atto.</p>
<p><u>Considerazioni in merito ai beni paesaggistici presenti sul territorio comunale:</u></p> <p><u>Art. 14, Sistema idrografico.</u> Si rileva che in relazione è specificato che "si è verificata la rispondenza corretta delle fasce con il vincolo rispetto al RD, e quindi anche alle indicazioni del PPR. Si rettifica quindi la precedente tavola dei beni paesaggistici in totale coerenza con le indicazioni di PPR e RD 1775/1933." Il dato dei corpi idrici tutelati per legge risulta pertanto invariato rispetto alle cartografie del Ppr approvato, andando a ridefinire correttamente le fasce di tutela utilizzando la rappresentazione areale del sistema delle acque al posto di quella lineare, come da criteri definiti dall'Allegato C alle NdA del Ppr.</p> <p>Nell'Allegato 1 viene specificato che per la fascia del Pesio, Pogliola, Ermena, Ellero, Branzola, Fenestrera, Frocco, D'Otteria, Rifreddo, la Variante intende assumere una specifica</p>	<p>Si prende atto di quanto nel parere.</p>

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p>zonizzazione con funzione di elemento connettivo della Rete Ecologica. Viene dichiarato che non esistono tratte irrilevanti dal punto di vista paesistico e i tracciati vengono confermati.</p> <p><u>Zone A e B.</u> In merito alla richiesta di inserimento del materiale inerente la situazione del Prgc vigente alla data del 6 settembre 1985, da cui si evinca in modo univoco che le aree rappresentate sono le zone A e B individuate ai sensi del D.M. 1444/1968, effettuata in sede di Tavolo propedeutico, viene inserita nell'Appendice I dell'Allegato I – Relazione adeguamento Ppr la documentazione richiesta: ESTRATTI DAL PRG/1981 (vigente nel 1985) utilizzati per definire le aree escluse dall'applicazione del vincolo ai sensi dell'art 142 lett. c) Dlg42/04 tavole serie D5/a,b,c,d,e con legenda</p>	
<p><u>Art. 15. Laghi e territori contermini.</u> In merito agli specchi d'acqua si precisa che non sono presenti corpi idrici a carattere permanente con perimetro superiore ai 500 m che attengano a cave esaurite e dismesse o che siano diversi dagli invasi artificiali costruiti a scopo d'irrigazione, alle vasche di raccolta delle acque piovane o superficiali e alle aree di ristagno prevalentemente temporaneo di acque (stagni, acquitrini, zone palustri).</p>	Si prende atto.
<p><u>Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi.</u> Si rileva che in relazione è specificato che i territori coperti da foreste e da boschi (lettera g) sono presenti e sono individuati in cartografia sulla base del livello informativo assunto dalla Carta forestale regionale per l'area della Provincia di Cuneo del 2016, sulla quale sono state apportate delle modifiche da parte del tecnico forestale abilitato sulla base di sopralluoghi, al fine di adeguare la tavola alla scala del Piano e alla situazione in essere. La delimitazione definitiva andrà verificata in accordo con la Regione in fase di adeguamento in coerenza con le disposizioni della LR4/2009.</p> <p>In relazione alle aree boscate suddette, si ritiene tuttavia maggiormente congruo rammentare fin da ora di declinare nelle NdA gli indirizzi sulle modalità di trasformazione compatibili a fini paesaggistici e ambientali, con riferimento particolare alle possibili modificazioni delle destinazioni d'uso del suolo in relazione all'attività agricola.</p>	Si prende atto delle indicazioni di cui si terrà conto nel perfezionamento della normativa
<p><u>Art. 23. Zone di interesse archeologico.</u> a seguito di approfondimenti condivisi con il funzionario della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, la Variante integra ai sensi dell'art 23 c.4 , le aree a rischio archeologico, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica. Ne è emersa l'individuazione cartografica delle 'aree a rischio archeologico, afferenti a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• centri storici, che in misura maggiore sono sede di ritrovamenti afferenti a periodi storici diversi e che presentano potenzialità rilevanti</li> <li>• frazione di Breolungi, comprensiva dell'intero pianoro (a nord-est delle due</li> <li>• grandi curve della SS 28bis) includendo anche l'area del cimitero a nord-est della chiesa e le pendici del terrazzo delimitato dal fiume Pesio e dal torrente nella valletta a sud est, sito di particolare rilevanza per l'insediamento più antico</li> <li>• nuclei e/o cascinali in località Rifreddo, Beltrutti di San Biagio, San Bernolfo, Pogliola.</li> </ul> <p>Risulta non corretto l'inserimento nella Tavola P4 di tali perimetrazioni e se ne richiede l'eliminazione; si rammenta al contempo che le aree a rischio archeologico sopra richiamate dovranno essere rappresentate nelle tavole di piano regolatore, preferibilmente tramite una perimetrazione senza tratteggio interno.</p>	Si prende atto e si stralciano le aree a rischio archeologico' dalla tavola dei Vincoli, riportandole nelle tavole della Componente operativa, rispettivamente P2/10000, P3/5000, P6/2000 e P7/500.
<p><u>Art. 33. Usi Civici.</u> Vengono inserite in cartografia e rappresentate in modo areale, come da Decreto Commissariale di assegnazione a categoria del 16/1/1941, le due tipologie di cui</p>	Si prende atto e si perfezionano i dati relativi agli usi civici che comprendevano alcune aree in più ricadenti in realtà in comuni esterni, con integrazione della

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p>alle categoria A e B con la seguente decodifica: A- boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale B- colture agricole alienabili. Da un confronto speditivo con la banca dati regionale sugli usi civici, si rileva una non completa rappresentazione della categoria in esame, rispetto alla quale si invita ad una più approfondita consultazione, anche al fine di assegnare destinazioni urbanistiche compatibili con gli usi originari costituenti elemento fondativo del vincolo.</p> <p>Analogamente a quanto richiesto per le aree boscate, si richiede di prevedere nelle NdA specifiche indicazioni circa le possibilità e limiti di intervento per le suddette aree, nonché chiarire le modalità compatibili, anche culturali, di possibile trasformazione.</p>	<p>tipologia da legenda. Si accoglie l'osservazione intervenendo anche con il testo normativo che definisce la possibilità trasformativa di detta aree all'art 38 c.8).</p>
<p><u>Tavola delle componenti paesaggistiche</u></p> <p>Nella tavola sono riportate le componenti paesaggistiche alla scala 1:10.000 (di cui all'art.13-40 delle NTA) individuate dal Ppr nella Tavola P4, precisate alla scala dello strumento urbanistico, opportunamente integrate e/o modificate sulla base delle analisi effettuate.</p> <p>Viene proposta anche una cartografia di approfondimento, in relazione alle modifiche effettuate sui perimetri delle morfologie insediative, in cui vengono messe a confronto le morfologie insediative proposte dal PPR e quelle proposte dalla Variante in relazione alle previsioni che la Variante intende fare. Per la II CdC si richiede di inserire solo gli elaborati richiesti dal Regolamento, quelli analisi potranno fare parte degli allegati di studio propedeutici alla redazione della Variante generale</p>	<p>Si prende atto e si stralciano degli elaborati integrativi e spostamento tra gli elaborati di analisi del Progetto preliminare. Si richiama quanto detto al precedente punto 1.2 della risposta al parere.</p>
<p><u>Art. 20, Aree di elevato interesse agronomico.</u> In relazione viene dettagliato che nel territorio comunale le classi di capacità d'uso del suolo di classe I sono limitate, mentre le classi II sono prevalentemente localizzate nei territori dell'alta pianura (terrazzi di pianura). Vengono quindi riconosciute nella tavola delle componenti in base all'art 20 c.1, individuando le aree di classe I e II, al netto delle aree interessate dalle morfologie insediative (eccetto m.i.11). La Variante integra le aree di cui sopra, ai sensi dell'art 20 c.3, ed individua le aree di valore agronomico, ovvero le aree agricole in classe I e II e tutte le aree in classe III incluse nei paesaggi "dei terrazzi di Pianura", riportando nella tavola del Quadro Strutturale della Componente Strutturale la categoria di aree definite come "aree agricole di valore agronomico".</p>	<p>Si prende atto.</p>
<p><u>Art. 22, Viabilità storica e patrimonio ferroviario.</u> La Variante riconosce il sistema della viabilità storica a livello di maggior dettaglio, come elemento strutturante del territorio, e come tale da salvaguardare, specificandone le parti panoramiche. Sul tracciato romano interno al capoluogo la Variante prevede il mantenimento e il potenziamento dei viali alberati a partire dall'accesso storico alla città</p>	<p>Si prende atto.</p>
<p><u>Art. 24, Centri e nuclei storici.</u> Sono stati rappresentati in cartografia i cinque centri storici riportandoli alla voce 'struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica' con i perimetri di legge, che sono stati confermati e perfezionati in relazione al cambio del supporto cartografico</p>	<p>Si prende atto.</p>
<p><u>Art. 30, Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico.</u> Rispetto alle categorie già individuate dal PPR la variante identifica attraverso il Quadro strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• belvedere, distinti nel belvedere principale della Torre del giardino dal quale è stato individuato il cono visuale e altri belvedere individuati nel quadro strutturale ma senza individuazione di cono visuali</li> <li>• percorsi panoramici, due dei quali sulle direttrici di ingresso alla città lungo itinerari storici</li> <li>• elementi di rilevanza paesaggistica, alcuni dei quali ricompresi nelle Zone A</li> </ul> <p>Inoltre sono aggiunti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• profili paesaggistici, sempre dell'art 30, che comprendono crinali di valore paesaggistico</li> <li>• assi prospettici, sempre dell'art 30, che la variante fa corrispondere ai viali di accesso alla città individuati nel</li> </ul>	<p>Si prende atto.</p>

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p><u>Quadro strutturale lungo le tre direttrici principali</u></p> <p><u>Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto.</u> La Variante definisce e perimetra le aree a scala locale e le classifica nel Quadro Strutturale in modo differenziato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>tutti i sistemi storici della città policentrica che vengono classificati come "centrostorico";</li> <li>Monte Regale, che è classificato come "contesto di particolare valore paesaggistico", in cui sono riconoscibili le principali relazioni visive e di impiantoda salvaguardare;</li> <li>la località Frocco è inserita in "contesti di particolare valore paesaggistico", che comprende anche parte della località di Pascomonti di interesse per le strutture storiche rurali, per la loro localizzazione in emergenza, in un contesto agricolo privo di elementi di degrado e alterazione, e per la panoramicità rispetto alla valle del Tanaro.</li> </ul> <p>A queste aree ne sono state aggiunte altre tutte inserite nella categoria "contesti di particolare valore paesaggistico".</p>	Si prende atto.
<p><u>Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico.</u> Vengono riconosciute quelle proposte dal Ppr e in particolare la SV4 che viene identificata nel QS come Sistema delle Cascine nella fascia fluviale del T. Ellero e la SV3, a sud del centro abitato che viene inserita nel progetto strategico PS4 Parco agricolo e asse dello sport e in parte in contesto di particolare valore paesaggistico</p>	Si prende atto.
<p><u>Art. 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative.</u> Si ricorda che la ridefinizione delle morfologie insediative deve fare riferimento all'effettivo stato di fatto del territorio, senza tenere in considerazione le future destinazioni d'uso in previsione.</p> <p>Ad esempio in località San Bernolfo, margine sud del concentrico, si ritiene che ampie aree libere da edificato e che costituiscono anche un varco libero a rischio nella tavola della percezione visiva, debbano essere ricomprese nelle morfologie rurali di cui all'art. 40, m.i. 10 e non nelle m.i. 6. Analogamente nelle aree attigue sul margine ovest in località San Magnotto e in località San Giovanni le aree m.i. 4 in frangia ovest che dovrebbero essere riconosciute come m.i. 10.</p>	<p>Si accolgono le osservazioni perfezionando il perimetro delle morfologie come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>località San Bernolfo, e località San Magnotto, riportare parte delle aree m.i.6 in m.i.10</li> <li>località San Giovanni riportare le aree m.i. 4 in m.i. 10.</li> </ul>
<p><u>Tavola della percezione visiva</u></p> <p>La tavola riporta le aree di sensibilità visiva come percepibili dall'unico belvedere del Monte Regale ma senza la loro articolazione in classi di visibilità. Inoltre riconosce all'interno dei sette ambiti paesaggistici locali i fulcri e le relazioni visuali tra di essi, i belvedere, i punti di vista privilegiati dagli assi prospettici di accesso alla città, i tratti panoramici sul Monte Regale, i tratti panoramici sul paesaggio rurale, gli ambiti visuali delle emergenze architettoniche o dei nuclei, la skyline del centro storico di Piazza, i fronti urbani, i margini paesaggistici, i crinali, i varchi liberi a rischio, gli elementi lineari e puntuali di detrazione. A tali componenti sono aggiunti i luoghi di interesse paesistico-identitario quali le industrie storiche, gli edifici e i complessi storici, le frazioni, i luoghi di aggregazione.</p> <p>Si rileva la necessità, nel proseguo della procedura, che la tavola sia implementata con l'aggiunta delle aree di sensibilità visiva percepibili anche dagli altri belvedere aggiunti in questa fase e che vengano individuati i relativi bacini visivi con l'esplicitazione delle aree di visibilità teorica (0-500 metri primo piano, 500 – 1200 metri piano intermedio, 1200 metri – 2500 metri secondo piano o di sfondo). Infine si propone per migliorare la leggibilità della carta di utilizzare per l'individuazione dei punti panoramici il simbolo con la stessa tonalità fucsia utilizzata per il Ppr. Si rileva ancora l'assenza del simbolo grafico di chiusura del varco presente in località San Bernardo delle Forche, tra il margine orientale del complesso</p>	<p>Si accoglie l'osservazione e si integra la tavola PPR3.1/2 della percezione visiva con le aree di sensibilità visiva percepibili dai belvedere aggiunti ed i relativi bacini visivi con l'esplicitazione delle aree di visibilità teorica (0-500 metri primo piano, 500 – 1200 metri piano intermedio, 1200 metri – 2500 metri secondo piano o di sfondo).</p> <p>Si accoglie l'osservazione sulla simbologia del varco mancante e si completa e si perfezionano i colori.</p>



Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p>ospedaliero e la cappella omonima.</p> <p><b>Tavola di raffronto</b>  La tavola è finalizzata a dimostrare la coerenza fra le previsioni urbanistiche della Variante e i contenuti del Ppr; in essa sono riportate le componenti paesaggistiche con sovrapposte le previsioni della variante, sia quelle confermate e non ancora attuate, sia le nuove previsioni in relazione alla tipologia di impatto e di utilizzo del suolo.  Si ricorda che in questa sede si rende necessario valutare attentamente tutte le previsioni non attuate, che dovranno essere numerate nella carta e nel .dbf dello shape file e analizzate puntualmente mediante stralci cartografici riportanti la presenza di beni e componenti paesaggistiche e per ciascuna, nella relazione illustrativa, dovrà essere verificata la coerenza con le norme del Ppr.</p> <p>Si rileva che la cartografia "Adeguamento PPR: Confronto ipotesi Variante" riporta le aree interessate da trasformazioni (residenziali, produttive, servizi).  Si rileva la criticità relativa al perimetro dell'Area urbana che risulta eccessivamente ampliata, ad esempio a Nord dell'area industriale esistente, fino a comprendere le cascine di interesse storico (ad esempio C. Leone, C. Ospedale e C. Nuova) e aree rurali di pianura e collina, come anche in località Pascomonti (dove l'ampliamento avviene a discapito delle aree boscate e delle porzioni inedificate verso il torrente).  Al momento, senza il supporto dell'apparato normativo, si riscontra una difficoltà interpretativa delle possibilità edificatorie (le quali peraltro a oggi non possono escludersi), e di conseguenza viene meno la possibilità di definire la coerenza e il rispetto delle previsioni del Ppr e urbanistiche. In termini più generali, si rileva una presenza diffusa all'interno delle morfologie insediative così individuate, di diversi lotti ancora liberi non riconducibili a situazioni di pertinenzialità, che per loro definizione non possono essere annoverati fra i tessuti a carattere urbano, ma trovano invece più idonea collocazione tra le morfologie di natura prevalentemente agricolo-rurale e, nel caso di specie, le m.i. 10 e/o 11.  Di conseguenza andrà anche adeguato il perimetro del tematismo denominato "area urbana".  A maggior chiarezza, è stata analizzata la frazione di Sant'Anna Avagnina di cui si riporta un estratto con l'indicazione delle relative aree da approfondire (freccia di colore rosso) esemplificativo delle indicazioni e criteri sopra descritti.</p>  <p>Considerato, come accennato, che risulta possibile ritrovare casistiche del tutto simili anche nel resto del territorio comunale (concentrico e altre frazioni), si richiede di procedere ad una riconsiderazione complessiva delle morfologie insediative e relativo perimetro delle aree urbane, utilizzando la medesima impostazione metodologica  <u>Area a Ovest di Mondovicino</u>: l'area, già prevista dal piano vigente ad insediamenti commerciali, non attuata e riconfermata</p>	<p>Si accoglie l'osservazione inserendo nella tavola tutte le previsioni della variante quindi sia quelle non attuate e riproposte che quelle di nuova introduzione, evidenziandone graficamente la differenza. Quelle non attuate del vigente PRG e non riproposte vengono individuate in modo autonomo.  Trovandoci ora nella fase del Progetto Preliminare ovvero a scelte chiuse da parte dell'amministrazione, si procede alla schedatura richiesta per le aree confermate e proposte ex novo, e non per quelle definitivamente stralciate, pensando di aver interpretato correttamente l'osservazione formulata.</p> <p>Si raccolgono le osservazioni puntuali di merito come segue:  <u>area urbana</u>: viene eliminata in quanto limite sovrapposto alla classificazione delle aree di Piano, attestando la città sui confini delle aree che vengono puntualmente classificate come urbane e per converso come agricole, ed escludendo ogni possibile dubbio interpretativo, quindi definendo con maggiore semplicità la leggibilità dei bordi urbani effettivi.</p> <p><u>morfologie insediative</u>: vengono perfezionate in funzione dell'osservazione operata sulle parti ancora rurali intercluse nei tessuti a carattere urbano che tuttavia, al netto della problematica dell'area urbana, si riportano a poche situazioni, in parte evidenziate anche dall'ente,  Il ragionamento così semplificato rende quindi superabili nei fatti le osservazioni legate a:</p>

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p><i>in questa sede, si ritiene critica per la sua localizzazione non contigua a lotti edificati, unica area edificabile posta ad ovest dell'infrastruttura autostradale (casello e parcheggio) tra questa e il corso del Rio Buccia e ricadente in terreni di I e II classe di capacità d'uso del suolo. La sua ubicazione non risulta coerente con le direttive del Ppr riferite alle componenti paesaggistiche interferite dell'articolo 40, comma 5 Insediamenti rurali né con quelle del comma 8 dell'articolo 20 inerenti le Aree di elevato interesse agronomico.</i></p> <p><u>Area in località Pascomonti:</u> si rileva che il perimetro dell'area urbana risulta eccessivamente esteso, andando anche a interferire con un'area boscata lungo il corso d'acqua e delle aree a questo limitrofe.</p> <p><u>Area Madonnina:</u> si esprimono perplessità sulla previsione di nuova riconversione dell'ex area boscata presente nella collina di Piazza, zona limitrofa al complesso Madonnina, in ulteriore area a destinazione residenziale. Quanto sopra in relazione peraltro alle previsioni progettuali per il suddetto complesso oggetto di riqualificazione, le quali paiono prevedere destinazioni residenziali in quantità comunque significative, a seguito del recupero a fini residenziale del complesso. Si ritiene pertanto maggiormente congruo operare verso maggiore tutela e conservazione delle superfici boscate, anche in ragione del mantenimento della percezione di naturalezza dell'intera area della collina, soprattutto in coincidenza di zone già compromesse e ampiamente urbanizzate, evitando la previsione di ulteriore consumo di suolo.</p> <p><u>Area a sud del concentrico:</u> la previsione di nuove aree edificabili nell'ambito libero da edificazioni posto tra l'estremo margine sud dell'abitato e la Via Vecchia di Pianfei si ritiene critica in quanto se attuata andrebbe ad intaccare l'unico varco libero presente ed evidenziato anche nella Tavola della percezione visiva come "varco libero a rischio". Inoltre si rileva che la morfologia insediativa ora classificata come m.i. 6 "aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziali" debba essere rettificata introducendo per la parte non intaccata dalle attività estrattive e libera da insediamenti la m.i. 10 riferita agli "Insediamenti rurali" di cui all'art. 40.</p> <p><i>Per quanto attiene alla viabilità in progetto, considerato quanto già previsto in merito alla tangenziale di Mondovì, si vuole tuttavia porre l'accento sulle opere di compensazione (peraltro nuovamente di ordine viabilistico) previste in relazione al tratto di congiungimento tra la statale SS28 nord e l'area residenziale oltre il corso d'acqua. Si muovono in tal senso perplessità su tale previsione, la quale pare interessare zone boscate – indicate peraltro in via generale dalla relazione illustrativa del Piano come sistema scarsamente presente nel territorio del Comune – frammentando di fatto il percorso fluviale; si sottolinea inoltre la presenza della cappella dell'Annunziata, sita in coincidenza dell'innesto al nuovo tratto di raccordo</i></p>	<p><u>area nord della zona produttiva</u> che è agricola fino alla tangenziale, al netto delle previsioni già esplicitate in PTPP per l'ampliamento della zona produttiva, <u>località Pascomonti</u> che si attesta sui limiti delle aree classificate, area lungo il perimetro ovest dell'altopiano in loc. San Magnotto con riduzione della morfologia m.i.6 San Giovanni Govoni, con riduzione della morfologia m.i.4.</p> <p><u>Area ad ovest di Mondovicino:</u> premettendo che è un'area appartenente ad uno strumento a tutti gli effetti vigente ed in corso di attuazione, si è ritenuto comunque di proporre una soluzione in riduzione con l'introduzione di un'ampia area a servizi in alternativa al terziario ricettivo ivi previsto. La morfologia insediativa la escludeva già.</p> <p><u>Area della Madonnina:</u> le situazione è cambiata rispetto alla PTPP, la struttura è in fase di ristrutturazione nel rispetto delle consistenze attuali e delle pertinenze a verde attuali. Non vengono riproposte nuove trasformazioni in sede di Variante che eccedano il riconoscimento dell'esistente</p> <p><u>Area a sud del concentrico (via Vecchia di Pianfei):</u> si accoglie la modifica alla morfologia per le parti ad oggi riconoscibile. Si precisa che lo stabilimento ha chiesto di confermare la propria permanenza in situ stante i programmi aziendali di lungo periodo e la solidità dell'attività, con l'attività permangono naturalmente anche gli accumuli di materiale ove oggi presenti. In sede di PP viene quindi operata una modifica importante nell'area in ordine all'osservazione fatta dalla ditta.</p> <p><u>Viabilità in progetto:</u> si deve purtroppo precisare che la cosiddetta 'compensazione' data dal ponte sull'Ermena non ha margini di discussione da parte del comune nei confronti di Anas, o perlomeno non più allo stato della progettazione attuale dell'infrastruttura, il cui punto chiave non è la compensazione ma il completamento della tangenziale che scaricherà il centro abitato nella parte orientale del traffico pesante in arrivo dalla SS28. Occorre comunque aggiungere che la soluzione del ponte aggiuntivo seppure oggettivamente significativa, permette di servire l'abitato a nord di Borgato, la collina di San Lorenzo (densamente abitata), l'area produttiva della Sicma (in attività con flussi di merci significativi) e la stessa area di centro storico di Borgato dalla parte sud, riuscendo ad alleggerire molto il traffico di attraversamento che ad oggi rende il piccolo centro storico poco vivibile in ragione dei flussi concentrati. Diventa quindi impossibile non solo eliminare la previsione sovraordinata, ma anche condizionarla. La Cappella dell'Annunziata si colloca più a nord ed è separata dallo snodo dall'area a servizi a verde esistente.</p>

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p><b>1.4 Osservazioni in merito alle Norme di attuazione</b>  <i>In questa prima fase della procedura di copianificazione si rileva l'assenza dell'impianto normativo delle NTA, le quali facenti parte della struttura operativa, permettono di comprendere le trasformazioni e le ricadute sul territorio oggetto di programmazione.</i>  <i>Si ritiene che la mancanza delle Norme di attuazione, fornite in questa fase nei soli "elementi essenziali" mediante l'esplicitazione della loro articolazione e titolazione in 31 articoli e sintesi dei loro contenuti che verranno trattati nel successivo articolato normativo, sia pregiudiziale all'espressione di un parere compiutamente motivato da parte delle Amministrazioni con diritto di voto, lasciando aperte numerose e sostanziali questioni. Si sollevano perplessità sull'opportunità di procedere a tali fondamentali considerazioni istruttorie solamente in sede di Seconda Conferenza di Copianificazione.</i></p> <p><i>Per gli interventi di consolidamento strutturale da prevedersi sui beni culturali ex art. 10 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., all'interno delle NdA dovranno trovare declinazione i disposti delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme Tecniche per le costruzioni", prescrittive per i relativi interventi; è inoltre vivamente consigliato e ritenuta buona prassi effettuare tale richiamo anche sugli edifici non ricadenti nella suddetta tipologia ma comunque di interesse storico identitario e documentale.</i></p> <p><i>Si richiede di effettuare approfondimento normativo relativamente ai progetti di recupero dei complessi produttivi (prevedendo ad esempio specifica scheda allegata alle NdA del piano con indicazione delle relative zone di concentrazione, nonché riferimento particolare alla titolarità del bene).</i>  <i>Inoltre, soprattutto per gli interventi di consistente complessità, si ritiene maggiormente congruo mantenere la previsione di Piano di Recupero in relazione agli edifici di valore di interesse storico – testimoniale dei nuclei storici, nonché di quelle afferenti alla tematica del recupero dei grandi contenitori, anche al fine delle necessarie limitazioni degli interventi in merito alle relative trasformazioni, in attesa dell'effettiva concretizzazione del relativo iter.</i></p> <p><i>Nell'elaborato degli elementi essenziali delle Nta del Piano viene accennato al principio del restauro scientifico, approccio ormai superato. Si ritiene maggiormente congruo prevedere approccio maggiormente conservativo in ragione della conservazione delle fasi storiche, il quale non preveda in via generale la riproposizione di elementi ormai perduti, evitando le ricostruzioni filologiche, nonché considerare il valore testimoniale prioritario, nei riguardi dell'intero patrimonio che presenta caratteri e valore storico, tipologico – testimoniale. Sono inoltre richiamati i principi di minimo intervento, reversibilità, riconoscibilità e compatibilità tipici del restauro conservativo, anche in relazione alle opere di consolidamento e strutturale, come peraltro sottolineato dalle sopra richiamate Linee Guida su consolidamento sismico.</i></p> <p><i>Come avvenuto in precedenza, in coerenza con gli obiettivi del piano paesaggistico, in relazione alle aree di pertinenza delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi, si ritiene che gli intenti segnalati in fase progettuale vengano declinati nelle Norme di Attuazione con parametri puntali, ad esempio incidendo sul valore della permeabilità dei suoli e delle quantità dei possibili reimpianti di essenze arboree e arbustive, soprattutto per quelle aree lungo i corsi d'acqua, al fine di ricostituire la continuità vegetazionale e naturalistica lungo le relative fasce di pertinenza.</i></p>	<p>Si prende atto del parere espresso, considerando tuttavia che la procedura dell'art 14 ne ammette la possibilità, sottolineata dall'applicazione del 14bis, articolo volto a definire in modo condiviso gli elementi di struttura in sede di proposta tecnica per demandare l'assetto operativo, ed il completamento dell'assetto disciplinare, in sede di progetto preliminare. Si condivide comunque la preoccupazione alla luce delle obiezioni sollevate e quindi si cercherà di trovare soluzioni adeguate e condivise.</p> <p><u>Si procede quindi a rispondere e recepire in misura massima possibile tutte le indicazioni fornite.</u></p> <p>Si accoglie l'osservazione proponendo un richiamo all'art.38 beni culturali e beni paesaggistici al comma 2, escludendo declinazioni ulteriori che rischiano di non garantire la copertura della casistica possibile, stante anche il fatto che il documento è operativo dal 2008.</p> <p>Si accoglie la richiesta precisando che le <u>aree di recupero degli impianti produttivi</u> vengono disciplinate attraverso le aree di tipo ARU che accolgono le operazioni di recupero dei complessi produttivi, e prevedono una disciplina specifica per ciascuna area di cui all'art.23 - <i>Aree da rigenerare e riqualificare</i> delle NTA, organizzata per singole schede, che dialogano con le schede del PPR.</p> <p>Si accoglie l'osservazione e si propone un testo normativo auspicabilmente in linea con i principi richiamati.</p> <p>Sul punto in specifico si prevedono nel merito due approcci normativi paralleli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a livello generale una risposta normativa legata a prestazioni richieste in modo tendenzialmente omogeneo in tutto il territorio che attiene a comportamenti (buone pratiche) e modalità attuative che dovranno essere maggiormente sostenibili e dovranno incidere in modo ovviamente diversificato su tutti gli interventi ammessi dal Piano. Tale approccio legato alla sostenibilità viene inserito con al <i>Titolo IV Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi che affronta il tema della qualità ambientale ma anche quello della qualità urbana e paesaggistica</i></li> <li>• a livello specifico invece le aree di trasformazione (sia</li> </ul>

Osservazione	Considerazioni per il recepimento delle osservazioni
<p><i>L'Ufficio prende atto della ricognizione effettuata dall'Amministrazione comunale circa le potenziali aree che presentano condizioni di criticità, indicate come da riqualificare (asterisco blu sulle relative tavole), intendendo tale ricognizione alla stregua di mera analisi a supporto delle schede normative delle NdA e volta a dimostrare le finalità di recupero previste; viene pertanto ribadito come tali porzioni di territorio non siano assoggettate alla disciplina di cui all'art. 143 comma 4, lett. b) del Codice – "aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146".</i></p> <p><i>L'ufficio ritiene necessario porre l'accento fin da ora sulla questione inerente gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, con riferimento alla collocazione degli stessi; tali dotazioni, escludendo gli edifici tutelati dalla Parte II del D.lgs 42/2004 e s.m.i., dovranno prevedere integrazione rispetto al costruito senza arrecare pregiudizio ovvero incompatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale, non interferendo con le relative visuali, ed evitando sovrapposizioni incongrue. Si consiglia pertanto una riflessione che porti a individuare aree inidonee ed altre cosiddette di "attenzione". A tal fine dovranno sempre essere adottate e poste in campo modalità tecniche e costruttive tecnologicamente avanzate, con richiamo nelle suddette Nta soprattutto qualora in presenza di finiture di carattere storico - testimoniale (manto in coppi, dalla caratteristica conformazione alla piemontese, con riferimento particolare alla singolare disposizione delle linee di colmo) ovvero in caso di aree ad alto valore paesaggistico (consigliando accenni alla tecnologia dei coppi fotovoltaici, ovvero ad accorgimenti come coloritura in analogia al manto comunque con previsione di superfici opache e non riflettenti);</i></p> <p><i>Si ritiene infine opportuno vengano puntualmente regolamentati, anche in relazione alla specifica zonizzazione, i possibili siti adatti alla localizzazione degli impianti per la telefonia mobile (antenne e tralicci), da esplicitarsi in appositi elaborati. Si chiarisce come questi non dovranno prioritariamente interferire con i beni di interesse storico testimoniale (con riferimento anche ai complessi religiosi e cimiteriali), soprattutto qualora tutelati dalla Parte II del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Inoltre dovranno essere salvaguardate eventuali visuali e con visivi, sempre da valutarsi in via generale nelle relative istanze di autorizzazione paesaggistica con appositi inserimenti fotografici e simulazioni progettuali dimostrative.</i></p>	<p>già compromesse che libere) vedono poi la risposta agli obiettivi puntuali che si pongono che possono portare a condizioni peculiari e/o a prestazioni diversificate ai fini del raggiungimento di detti obiettivi</p> <p>.</p> <p>Si conferma l'interpretazione data dall'ente.</p> <p>Si accoglie l'osservazione, e pur non intervenendo con una specifica articolazione di aree 'inidonee' e di 'attenzione' rispetto alla quale si ritiene che la disciplina comunale risulti sempre debole e spesso illegittima in assenza di vincoli sovraordinati con specifica valenza paesistica (presenti sul territorio solo per alcune parti), si propongono delle puntuali condizioni e limitazioni per la realizzazione degli impianti da produzioni di energia da fonti rinnovabili. Tale disciplina è contenuta al <i>Titolo IV Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> ed in specifico all'art 36- <i>Misure per la sostenibilità ambientale</i>, affrontando il tema della compatibilizzazione con le strutture edificate nel caso di impianti su strutture e della compatibilità con le aree agricole e urbane in caso di impianti a terra.</p> <p>In analogia si è operato per le antenne, la cui disciplina è contenuta all'art <i>art.39 Fasce ed aree di rispetto</i> per le quali si precisa che il comune è dotato di un Piano di localizzazione, cui il presente Piano fa riferimento, che è attualmente in fase di revisione. Si è quindi optato per fare rimando alle tavole del vigente Piano di localizzazione in attesa della modifica onde evitare di inserire dati che a breve potrebbero essere superati.</p>

## 1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE NEL CONTESTO DELLE STRATEGIE E DEGLI OBIETTIVI DEL PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato dalla Regione Piemonte nel 2017 ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04 e della CEP - Convenzione Europea del Paesaggio Consiglio d'Europa, 2000) condivide il quadro strategico con quello del PTR e ne specifica le linee di azione sotto l'aspetto della qualità e del recupero paesistico-ambientale.

Esso rappresenta "lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale". L'obiettivo centrale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

In particolare le indicazioni del PPR, sono principalmente volte alla:

- valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e delle attività connesse;
- riqualificazione delle aree urbane e la rigenerazione delle aree dismesse e degradate;
- recupero e la riqualificazione di aree degradate in territori rurali;
- contenimento dell'edificato frammentato e disperso, al fine di evitare la dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali.

Il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, per "ambiti di paesaggio", beni, componenti, nonché individua le reti come elemento fondante della valorizzazione del Paesaggio<sup>1</sup>.

La Variante approfondisce alla scala urbanistico-edilizia le tematiche trattate dal PPR, nella logica interpretativa definita dallo stesso PPR, e definisce il "quadro delle condizioni" all'interno delle quali possono essere definite le successive scelte di sviluppo e qualificazione, a partire dalla loro differente articolazione:

*a, sul piano della conoscenza:* il vasto repertorio analitico ed interpretativo è acquisito e specificato a livello locale, sposando completamente l'approccio del PPR nella lettura interpretativa del territorio articolato sotto i tre profili di lettura (naturalistico-ambientale, storico-culturale e percettivo identitario). La Variante dedica nel capitolo delle Sintesi interpretative <sup>2</sup> (allegato alla presente relazione) il risultato dei riconoscimenti, elaborato ad una scala di maggior dettaglio, in cui si riconoscono i fattori che strutturano e caratterizzano il paesaggio a livello locale, e sulla base del quale identifica gli "ambiti paesaggistici" descritti nel quadro strutturale .

*b, sul piano strategico:* la Variante assume gli obiettivi generali e quelli qualità paesistica del PPR e li declina negli "ambiti locali" e nelle 6 strategie delineate nel quadro Progettuale; assume gli indirizzi e le direttive per la gestione delle morfologie insediative nella riorganizzazione della città.

*c, sul piano delle Regole:* la Variante assume le componenti rilevate, come elementi di struttura da conservare e qualificare; le completa alla scala locale con ulteriori riconoscimenti, e individua indirizzi, direttive e prescrizioni nelle *categorie normative specifiche del Piano* in relazione allo schema di articolazione Normativa (allegato in estratto alla presente).

*d, sul piano programmatico:* il Quadro Strutturale assume le direttive inerenti la "rete di connessione paesistica" (art.42/44) e concorre alla sua attuazione con alcuni progetti strategici specifici. In particolare con i progetti strategici:

- REC, realizzazione della Rete Ecologica Comunale, in attuazione al c.3 art. 42 del PPR,
- PS2, formazione del Parco urbano dell'Ellero e di una rete per la Mobilità lenta (art. 42 PPR),
- PS3, Valorizzazione dei Grandi contenitori e qualificazione del Monte Regale di supporto alla qualificazione della città quale meta storico-culturale regionale (c.5 art. 42 PPR).

I paragrafi che seguono hanno lo scopo di inquadrare il territorio del Comune di Mondovì nell'ambito delle strategie politiche per il paesaggio (tav. P6) ponendoli a confronto con le relazioni sovralocali, e con gli

---

<sup>1</sup> Le norme del PPR, come già quelle del PTR, si articolano in norme :per indirizzi , per direttive e per prescrizioni ovvero le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite. Le prescrizioni di cui sopra sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice, esclusivamente per gli immobili e le aree tutelati ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici, non sono ammessi interventi in contrasto.

<sup>2</sup> Cap- 4 relazione del Piano riportata in allegato

obiettivi di qualità paesistica definiti negli ambiti di Paesaggio e delle Unità di Paesaggio dal PPR. (tav. P3) , oltretutto di individuare i rapporti e le interferenze con le reti di rilevanza regionali definite nella tav. P5 del PPR.

## 1.1 Strategie e politiche per il paesaggio nel contesto regionale

Il PPR articola il territorio regionale in *Macro-ambiti*, che connotano le caratteristiche geografiche della regione. Nella Tavola P6 "Strategie e politiche del Paesaggio" del PPR sono rappresentate le 5 principali strategie regionali ed è possibile riconoscere le principali ricadute di tali strategie sui singoli territori.

Nella tavola P6 per quanto riguarda il territorio del Comune di Mondovì, si riscontrano le seguenti priorità:

- i, Strategia 1. "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del Paesaggio", il cui obiettivo è il riconoscimento dei paesaggi identitari, che nel caso di Mondovì si identifica con l'ambito di paesaggio n. 60 connotato da un "paesaggio collinare", su cui debbono esercitarsi delle azioni di rafforzamento dei caratteri identitari. La Variante elabora il riconoscimento di "ambiti di paesaggio locale" descritti al successivo punto 1.2, e ripresi nell'articolazione normativa della zonizzazione della proposta di Piano.
- ii, Strategia 4. "Ricerca innovazione e transizione economica-produttiva" in particolare legato all'obiettivo "potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso". In particolare Mondovì viene riconosciuto come facente parte dei "territori del vino", forse impropriamente, o, semplicemente, per identificare la città di Mondovì come un fulcro legato al territorio delle colline dell'Albese e del Monferrato, e luogo di cerniera con i territori turistici montani del Cuneese e con il sistema produttivo dell'intera provincia. La Variante riconosce questo ruolo di cerniera e intende potenziare strategicamente il ruolo di sovra-comunale che il Comune ha da sempre esercitato.

Nello specifico il territorio riporta alcuni 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 sono poste sui terrazzi dell'alta pianura che definiscono il paesaggio della piana di Mondovì, mentre le colline sono oggi meno interessate dalle colture (frutteti e vigneti) di un tempo. 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 dalla cerealicoltura e dai prati stabili e sui versanti a 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 querceto-carpinetto. 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 tra il sistema alta Langa e il pedemonte, che affaccia su un incrocio idrografico notevole Tanaro, Pesio, Ellero.

La struttura del paesaggio rurale è rafforzata dal sistema storico policentrico (Piazza, Breo, Carassone, Borgatto) consolidato alla fine del 1500, fortemente caratterizzato dai caratteri del sito, ad elevata visibilità e panoramicità, che fonda la propria conservazione su un sistema di relazioni di interdipendenza funzionale e di organizzazione infrastrutturale che non hanno perso funzionalità e significato nei secoli, e che si connotano come fulcro, che la variante intende rafforzare, di un territorio ben più vasto.

La Proposta di Piano assume pienamente i principali indirizzi del PPR (e del PTR), che in estrema sintesi possiamo ricondurre ad un duplice 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 (piattaforma logistica, sede ospedaliera, polo universitario e della ricerca, polo dei servizi sportivi);
- del 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 nell'ottica di un potenziale turistico.

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 il 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 (in particolare per la manifattura), 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, ma che il Piano può a livello "strategico", incoraggiare e sostenere, creando i presupposti e le condizioni per attrarre nuovi investimenti.

In questo senso la Variante estende i "condizionamenti" del Piano vigente in attuazione alle direttive del PPR a nuove categorie, e propone alcuni *interventi trasformativi nella città consolidata* che riguardano la qualificazione delle situazioni critiche, sulla base di un quadro strategico definito in 6 grandi obiettivi a seguire riportati:

*OG.A, conservare il paesaggio rurale qualificando il ruolo polifunzionale dell'agricoltura e migliorando i servizi ecosistemici*

*OG.B, contenere, definire, qualificare e rigenerare il sistema urbano*

*OG.C, confermare e potenziare il ruolo sovra locale della città*

*OG.D, sostenere lo sviluppo compatibile delle attività produttive, supportando le aziende storiche e favorendo la localizzazione di nuove aziende*

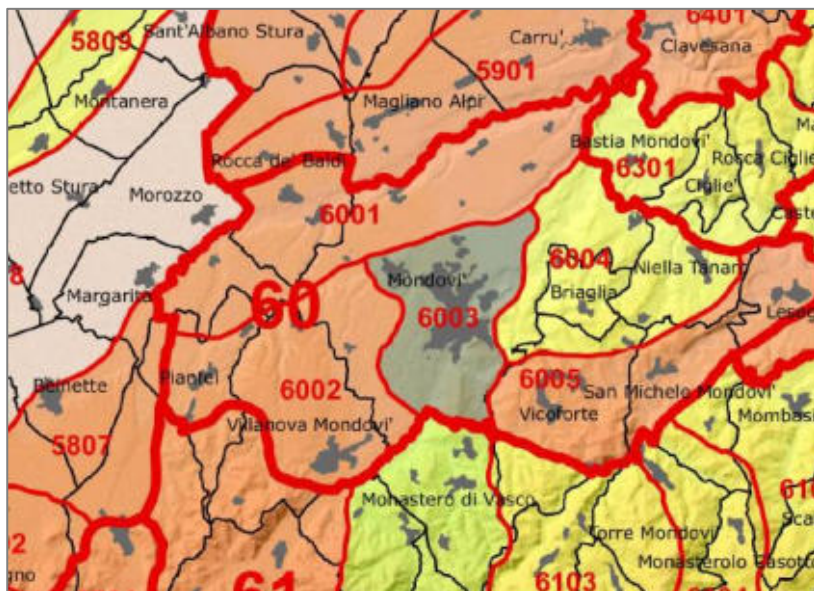
*OG.E, garantire lo sviluppo del territorio nel rispetto dei suoi valori identitari, sociali, e ambientali*

*OG.F, semplificare l'apparato normativo con regole chiare e certe*

## 1.2 Ambiti e unità di paesaggio: il riconoscimento a scala locale

Il PPR articola il territorio regionale in:

- *Ambiti di Paesaggio* a ciascuno dei quali sono riferiti gli obiettivi di qualità paesaggistica (indirizzi strategici) richiesti dal codice (allegato B NTA) che costituiscono indirizzo a livello locale;
- *Unità di Paesaggio* di riferimento principale per la pianificazione locale, all'interno delle quali sono riconosciute le specifiche componenti che i Piani locali debbono disciplinare e governare.



Il comune appartiene quasi esclusivamente ad un solo ambito di Paesaggio (n.60), rimangono esterne solo alcune appendici del sistema fluviale. Per tale ambito il PPR definisce una serie di obiettivi, descritti nei riquadri che seguono, che la Variante ha recepito nel Quadro progettuale, nell'ambito delle sei strategie individuate dalla Variante, e prima elencate.

Per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale occorrono:

- la valorizzazione complessiva delle superfici a terrazzo, mediante promozione di usi del suolo ecocompatibili (alternanza di superfici forestali, arboricoltura e aree a prato-pascolo a servizio della zootecnia);
- la valorizzazione e tutela delle aree di interesse naturalistico;
- la salvaguardia degli scorci panoramici caratterizzanti fruibili dalle superfici a terrazzo;
- il controllo e il contenimento dell'attività estrattiva della cava di Villanova Mondovì, prevedendo attività di riqualificazione dell'area.

Per la valorizzazione del sistema agricolo sono auspicabili:

- il recupero e la realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture di maggiore impatto paesaggistico;
- la salvaguardia e la valorizzazione dei molteplici scorci visivi che si aprono sulla pianura padana, che costituiscono indubbe potenzialità sul piano della fruizione paesaggistica;
- lo sviluppo di attività turistiche e agrituristiche, favorite anche dalle agevoli vie di comunicazione.

Per gli aspetti storico-culturali occorre:

- la salvaguardia e la valorizzazione tematica della leggibilità delle tracce storiche fortemente stratificate (dall'età medioevale all'infrastrutturazione novecentesca);
- la conservazione integrata e la tutela del patrimonio edilizio, con particolare riferimento ai nuclei storici e ai relativi contesti territoriali (percorsi, sistemi culturali);
- il recupero degli edifici rurali secondo normative di tutela specifiche che ne salvaguardino i caratteri architettonici tradizionali;
- la messa a sistema del museo delle ceramiche di Mondovì con il follone e il museo dei vetri e della ceramica di Chiusa di Pesio e la ex fabbrica di ceramica Musso di Villanova Mondovì;
- una normativa per la tutela e la valorizzazione dei beni puntuali di interesse storico-artistico e archeologico-industriale sparsi nelle colline, compreso il contesto paesaggistico in cui sono inseriti e le visuali prospettiche più significative, favorendone la messa a sistema (castelli, cascine, cappelle campestri, opifici, ecc.).

Per gli aspetti insediativi è importante:

- consolidare e densificare le urbanizzazioni arteriali tra Mondovì e Pianfei;
- controllare le espansioni urbane e soprattutto l'edificazione di grandi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- riqualificare le aree commerciali, artigianali e produttive limitrofe ai centri urbani di San Michele Mondovì, Mondovì, Villanova Mondovì e dell'edilizia multipiano lungo il torrente Ellero nella zona di Mondovì; conservare l'interruzione del costruito tra Mondovì e Villanova;
- contenere e controllare l'espansione edilizia nella zona limitrofa al santuario di Vicoforte, promuovendo la realizzazione di opere di mitigazione quali ad esempio l'inserimento di alberature e aree verdi;
- contenere e consolidare le aree a dispersione insediativa tra Mondovì, Vicoforte e San Michele di Mondovì;
- individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari/pedonali e i punti di vista con i con visuali che dai punti di vista si percepiscono.

### 1.3 Obiettivi di qualità paesaggistica a scala regionale e locale

Il PPR definisce per ciascun Ambito Paesaggistico gli **obiettivi di qualità paesaggistica** da raggiungere, declinandoli in linee d'azioni specifiche per ogni ambito in relazione alla struttura e alle situazioni di valore e/o critiche riconosciute; tali linee d'azioni costituiscono indirizzo normativo per i Piani locali (allegato B delle NTA /PPR - obiettivi e linee d'azioni).

Gli obiettivi sono organizzati in 9 gruppi, specificatamente riferiti ai seguenti temi:

- A, *Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale*
- B, *Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori*
- C, *Tutela e riqualificazione dei caratteri e dell'immagine identitaria del paesaggio*
- D, *Riqualificazione del contesto urbano e periurbano*
- E, *Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali*
- F, *Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali*
- G, *Rivitalizzazione della montagna e della collina*



- H, Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo*  
*I, Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale*

Nella tabella che segue sono riportati su due colonne gli obiettivi e le linee di azioni per il miglioramento paesistico indicate dal PPR nell'ambito di paesaggio n 60 "Monregalese"<sup>3</sup> che ricomprende il comune; la Variante ha fatto proprie tali valutazioni e nella terza colonna è quindi indicato il riscontro con cui la Variante intende ottemperare specificatamente agli obiettivi posti.

*Obbiettivi di Qualità Paesistica per Ambito di Mondovì (n 60 "Monregalese")*

<b>Obiettivi PPR</b>	<b>Linee di azione PPR</b>	<b>Riscontro variante</b>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p>1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>	<p>Valorizzazione dei terrazzi tramite la promozione di usi del suolo ecocompatibili e tutela degli scorci panoramici fruibili da essi.</p>	<p>QS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schede per ambiti paesaggistici locali (art 12 Nta)</li> <li>- elementi di struttura: belvederi, tratte panoramiche, skyline di Piazza, crinali di valore paesaggistico (art 14 Nta)</li> </ul>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Salvaguardia e valorizzazione tematica della leggibilità delle tracce storiche fortemente stratificate (dall'età medievale all'infrastrutturazione novecentesca); conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive).</p>	<p>QS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schede per ambiti paesaggistici locali (art 12 Nta)</li> <li>- componenti riconducibili alla zonizzazione: centri storici (art 20 Nta)</li> <li>- elementi di struttura: sistemi fortificati, beni di interesse storico isolati, assi e struttura organizzativa della città moderna (art 14 Nta)</li> <li>- contesti di specifico interesse: nuclei di impianto storico, contesti di beni di interesse storico-identitario (art 14 Nta)</li> </ul>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p>	<p>Contenimento delle forme di sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali tra Mondovì e Pianfei ; inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Mondovì, Vicoforte e San Michele di Mondovì.</p>	<p>restringimento e compattazione del Perimetro dell'area urbana (art 13 Nta)</p>
<p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici</p>	<p>Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, che contribuiscono a mascherare le infrastrutture più impattanti.</p>	<p>QP</p> <p>progetto della REC con individuazione l'individuazione di fasce di "rigenerazione ecologica" (art 16 Nta)</p> <p>art 37 misure per la rete ecologica</p>

<sup>3</sup> con i comuni di Briaglia, Lesegno, Niella Tanaro, Pianfei, Rocca de' Baldi, San Michele Mondovì, Vicoforte, Villanova Mondovì,

Obiettivi PPR	Linee di azione PPR	Riscontro variante
consolidati.		comunale
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Ridisegno dei sistemi insediati con mantenimento degli intervalli tra i nuclei e valorizzazione degli effetti di porta tra Mondovì e Villanova Mondovì	QS -elementi di struttura: varchi liberi da conservare (art 14 Nta)
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Contenimento dell'impatto prodotto dall'espansione delle cave di calcare per la produzione di pietrischi	nessuna previsioni di nuove cave
3.2.1. Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali	Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti logistici.	QS Polo produttivo condizionamenti
4.5.1. Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	<i>Sviluppo di attività turistiche e agrituristiche, favorite dall'elevata accessibilità dell'area.</i>	QS strategia: C conservare e potenziare ruolo sovra-locale della città

L'ambito **60 Monregalese** è articolato in Unità di Paesaggio, così ripartite:

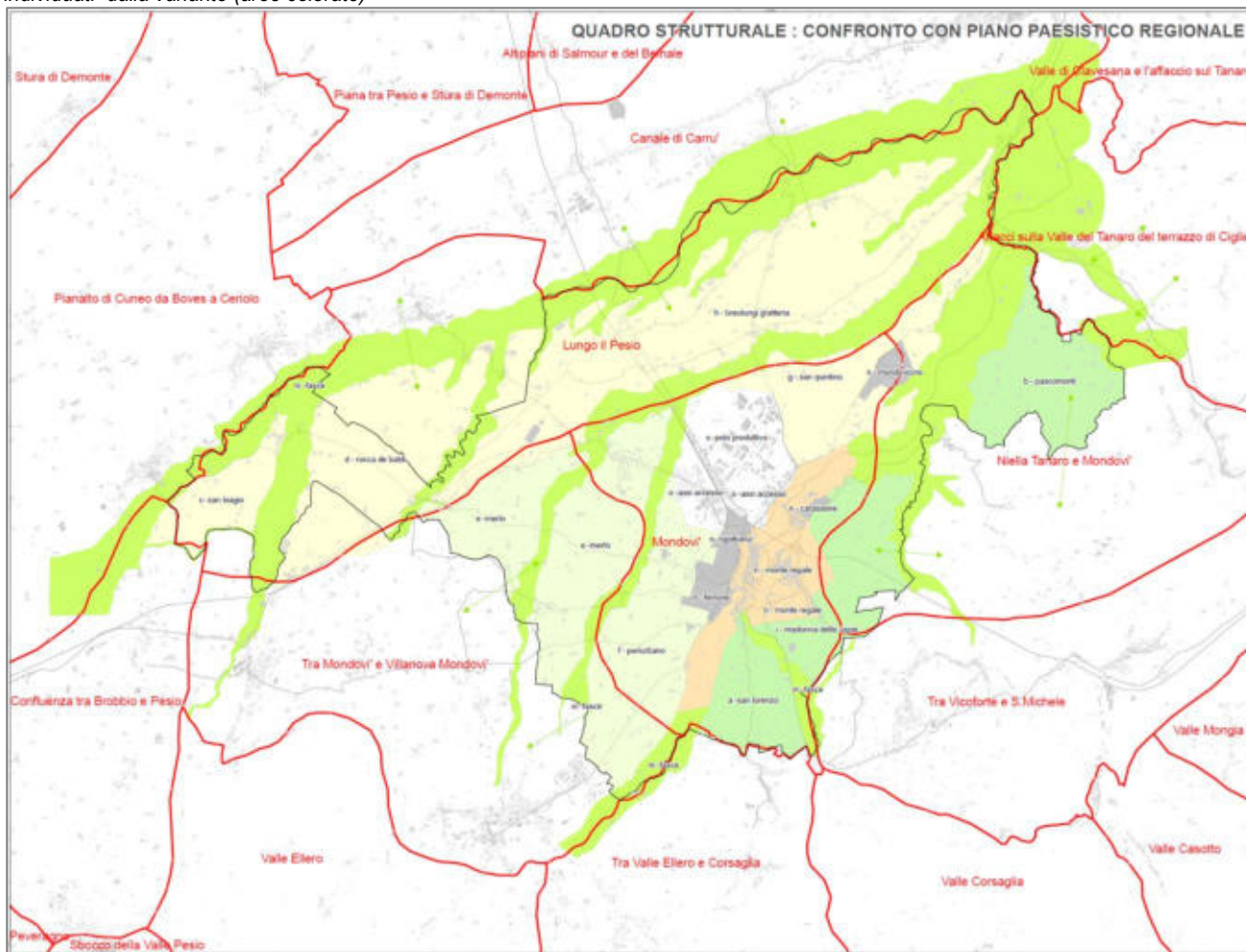
- UP n 6003 Mondovì, la cui tipologia è urbano rilevante alterato, per la presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.
- UP n 6002 Tra Mondovì e Villanova Mondovì, con tipologia Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità,
- UP n.6004 Niella Tanaro e Mondovì con tipologia Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità,
- UP n.6001 Lungo il Pesio, con tipologia Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità, che presentano la caratteristica generale della ruralità prevalente e di una buona integrità.

La Variante, sulla base del lavoro valutativo ed interpretativo svolto, ha riconosciuto a livello locale degli "ambiti paesaggistici locali", che meglio connotano l'identità dei luoghi. Gli ambiti paesaggistici locali riconosciuti sono 7:

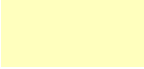
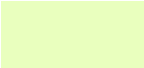

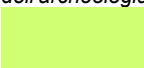
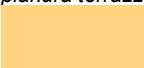


- 1) Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura", su cui gravitano le aree agricole di maggior pregio agronomico e il sistema delle frazioni, che coinvolgono in particolare le località di: *d-Pogliola-Rocca de Baldi* (in carta Rocca de Baldi), *c-San Biagio*, *h- Breolunghi Gratteria*, *g- San Quintino*
- 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-Garzegna-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.

Tali ambiti locali si raccordano naturalmente con le unità di paesaggio riconosciute dal PPR, come si può vedere dalla tavola che segue, con differenze di perimetrazioni attendibili, vista la scala di maggior dettaglio.

Ambiti di paesaggio 60 PPR (perimetro rosso spesso), unità di paesaggio PPR (perimetro rosso), e "ambiti paesistici" di livello locale individuati dalla variante (aree colorate)



Gli ambiti di paesaggio locali costituiscono parte del **Quadro strutturale** della Variante, vale a dire sono elementi che strutturano e caratterizzano il paesaggio locale, come evidenziato nell'allegato (estratto Relazione illustrativa). Per ognuno di essi sono definite strutture e relazioni che ne condizionano le trasformazioni, riportate nella tabella che segue. Tali ambiti costituiscono inoltre riferimento per l'articolazione della zonizzazione così come riportata nello "Schema di Piano".

Ambiti di paesaggio locali	strutture e relazioni	località interessate
<b>Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura"</b> 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 coni 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
<b>Paesaggi pedecollinari</b> 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 coni visuali verso il Monte Regale	e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle forche
<b>Paesaggi collinari</b> 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 coni visivi verso il Monte Regale	a-san lorenzo, b-pascomonti i-madonna delle vigne
<b>Paesaggi delle fasce fluviali</b> 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
<b>Paesaggio della città storica</b> 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
<b>Paesaggio della città moderna strutturata</b> 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
<b>Paesaggio moderno destrutturato</b> 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



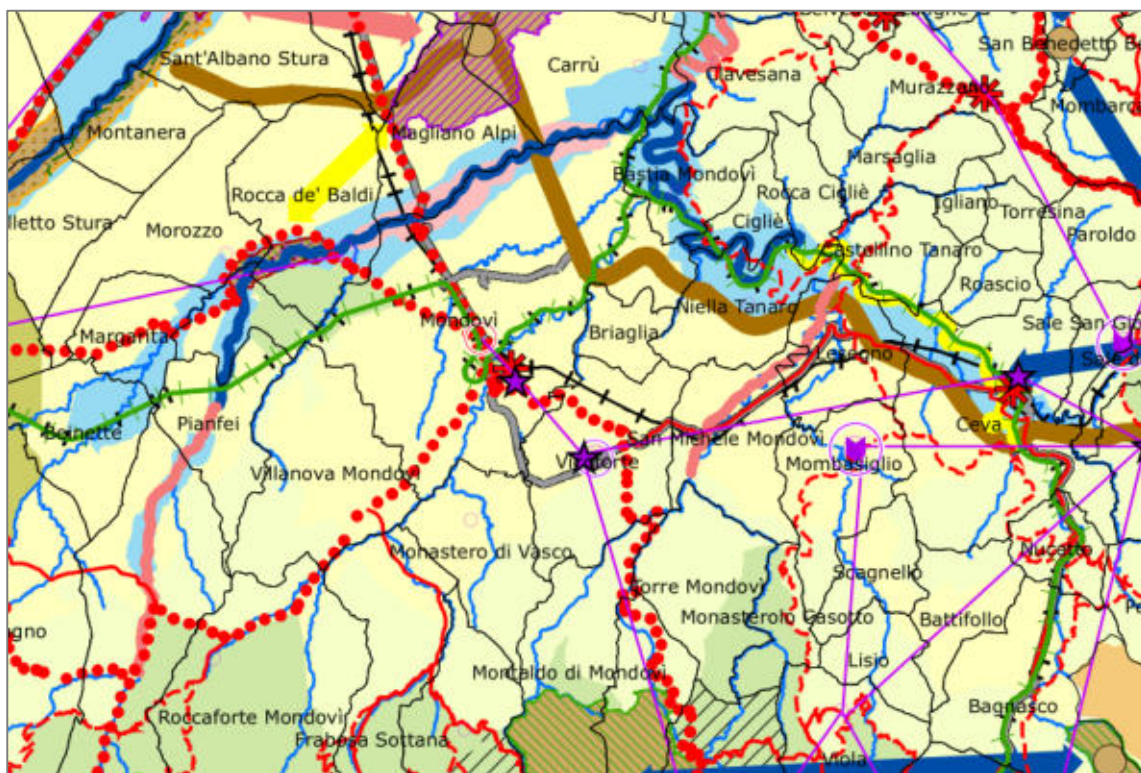
#### 1.4. Rete di Connessione Paesaggistica

La Rete di Connessione Paesaggistica (RCP) identificata nella Tav P5 del PPR e normata all'art.42 delle NTA è articolata nelle tre reti (ecologica, storica-culturale e fruitiva) viene ricondotta nel piano ad uno specifico progetto strategico in attuazione del Piano denominato " Progetto della rete ecologica di livello comunale (REC- nelle NTA del Piano verrà poi ridefinita con l'acronimo REL)".

La Rete di Connessione Paesaggistica (RCP) viene identificata nella Tav P2b e P5 della Variante, nelle tre reti che la compongono e che presentano le seguenti peculiarità:

- 1, per quanto riguarda la RER, individua un "nodo" nell'"Oasi di Crava di Morozzo", con una buffer zone definita "contesto del nodo" che comprende le aree agricole di Rocca de' Baldi, il contesto fluviale del Pesio, e alcune "buffer zone" lungo il fiume (per altro inserite già nel contesto fluviale, il cui ruolo è già appunto quello di Buffer zone).  
La Variante recepisce: il nodo, il contesto fluviale, allargando il contesto anche ad altri fiumi; individua gli habitat di interesse comunitario con funzioni di stepping stones; individua un "contesto di interesse paesaggistico" nel "contesto del nodo", che può assolvere le funzioni di protezione richieste, stralciandone però la parte oltre il torrente, in parte già compromessa;
- 2, per quanto riguarda la Rete di Fruizione, Piazza è un caposaldo del sistema fruitivo regionale, che intercetta le *ferrovie verdi* e le *Greenways regionali* che collegano l'area montana con il circuito pedemontano, che la Variante vuole sostenere per quanto di sua competenza
- 3, per quanto riguarda la Rete Storico culturale, Piazza è uno dei nodi del sistemi delle fortificazioni, caposaldo del sistema montano, e come tale ampiamente tutelato dalla Variante.

Come già detto la REC definita dalla Variante specifica le indicazioni a scala locale e contribuisce alla implementazione della RER di cui all'art. 44 delle NTA del PPR.



PPR, Tav. P5, Rete di connessione paesaggistica – estratto.

Il progetto di Rete proposto nella Variante è coerente con le indicazioni del PPR ed essa 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 anche servizi diversi e si integrano con altre reti (funzionali, didattiche, storico-culturali, fruitive). La rete ecologica è qui concepita per diventare una *Infrastruttura verde*, capace di produrre servizi ecosistemici<sup>4</sup> per la città e per potenziare la biodiversità degli

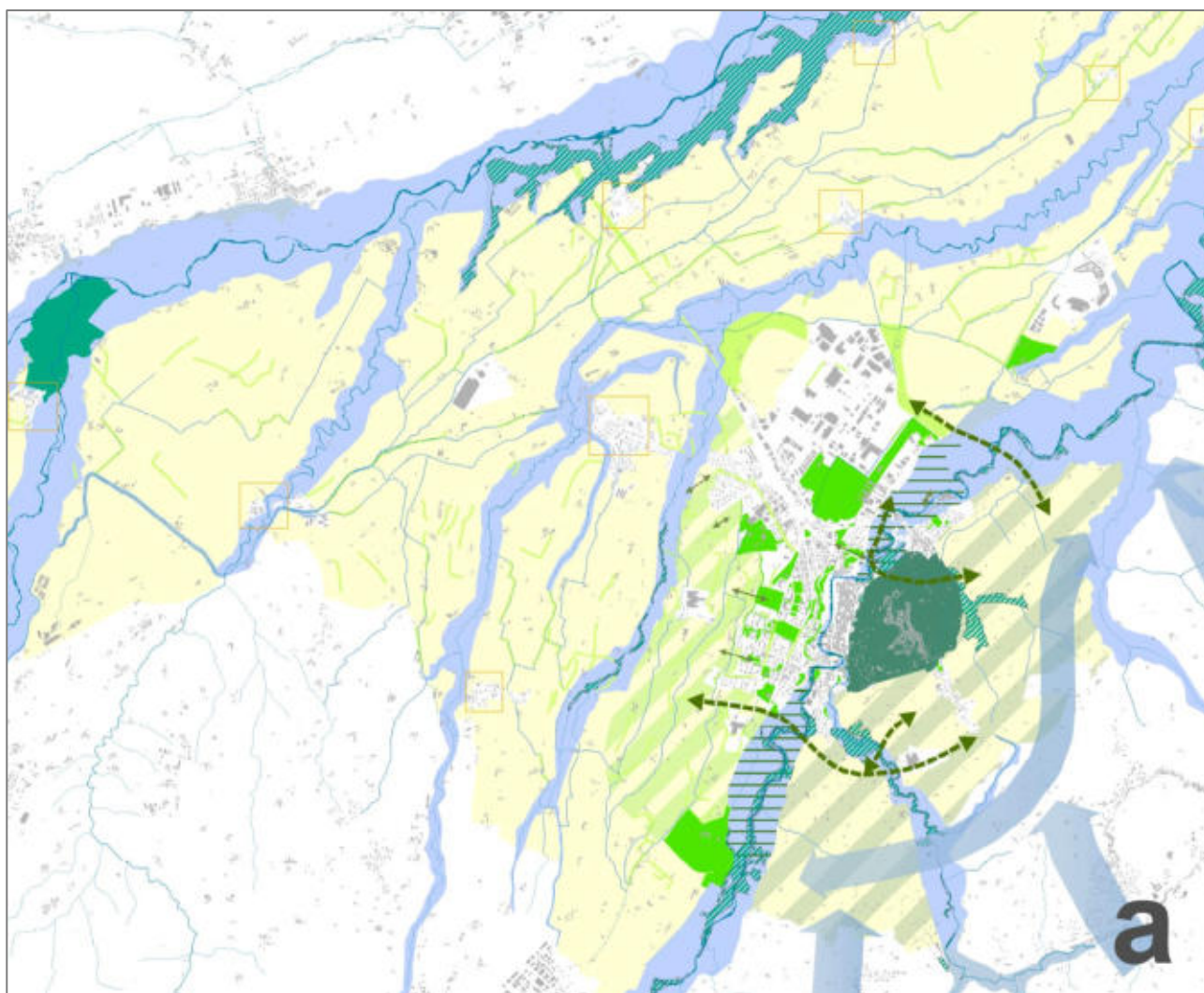
<sup>4</sup> I Servizi Ecosistemici (SE) sono definiti come i benefici che derivano direttamente o indirettamente dagli ecosistemi (Mea, 2005). I servizi resi dagli ecosistemi designano i benefici che noi possiamo trarre dai processi naturali attraverso la fornitura di beni materiali, la valorizzazione delle modalità di regolazione ecologica, l'utilizzazione degli ecosistemi di supporto ad attività non produttive di beni

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.

La Variante intende riconoscere gli elementi definiti dal Ppr, specificando ed implementando a scala locale (secondo i dettami dell'art 44 delle NTA del Ppr) tutti gli elementi che possono contribuire a rafforzare la qualità dei siti d'importanza ecologica, fruitiva e storico-culturale, ma soprattutto a individuare e rafforzare gli elementi di connettività interna e verso l'esterno del Comune.

Nello specifico il progetto prevede:

- a, il **nodo ecologico** ovvero l' "Oasi Crava Morozzo presso S. Biagio, viene identificato come ZSC del sistema di Natura 2000, ed in esso sono ammesse solo quelle azioni che permettono la conservazione dell'habitat riconosciuto, opportunamente protetto da fasce tampone, che sono in parte ricadenti nella aree che vengono definite "agro-forestali con ruolo connettivo" ed in parte ricadenti nel territorio rurale definito come "contesto di particolare valore paesaggistico" e a questi fini sottoposto a specifica disciplina.



Schema delle rete ecologica della Variante

- b, gli **ambiti portanti della rete**, vengono riconosciuti come **aree agricole con valenza ecologica**, e verranno specificatamente disciplinati dal piano in funzione della loro elevata permeabilità, nelle quali gli interventi saranno diretti a potenziare la diversità ecosistemica e agronomica;
- c, le **connessioni ecologiche**, vengono riconosciute come **fasce fluviali** nelle quali gli interventi saranno diretti a mantenere la continuità gli ecosistemi acquatici, ripariali ed ecotonali; l'alternanza dei prati e

---

materiali (attività artistiche, educative, ecc.). I servizi sono quindi relazionati ad impatti positivi degli ecosistemi sul benessere umano. (TEEB, 2009).

boschi; con 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 e dei suoi poli

d, le fasce di *rigenerazione ecologica e di contenimento* urbano, da definire sui limiti dell'area urbana e ove è prevedibile che si concentrino degli elementi perturbativi che possono avere delle ricadute sull'ambiente aperto, ma anche nei confronti del contesto urbano stesso. Sono anche individuate come aree tampone del polo industriale, e/o nei progetti di riconversione delle aree industriali dei siti specialistici isolati e/o in recupero, e nei progetti di rigenerazione e riqualificazione urbana, laddove occorra.

e, il *sistema del verde urbano* nel quale dovranno essere attuati specifici interventi di rafforzamento della rete ecologica:

- 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 impermeabilizzate,
- nell'area destinata a Parco agricolo potranno concentrarsi gli interventi diretti a ad attività educative ed informative nei confronti della natura e dell'ambiente.



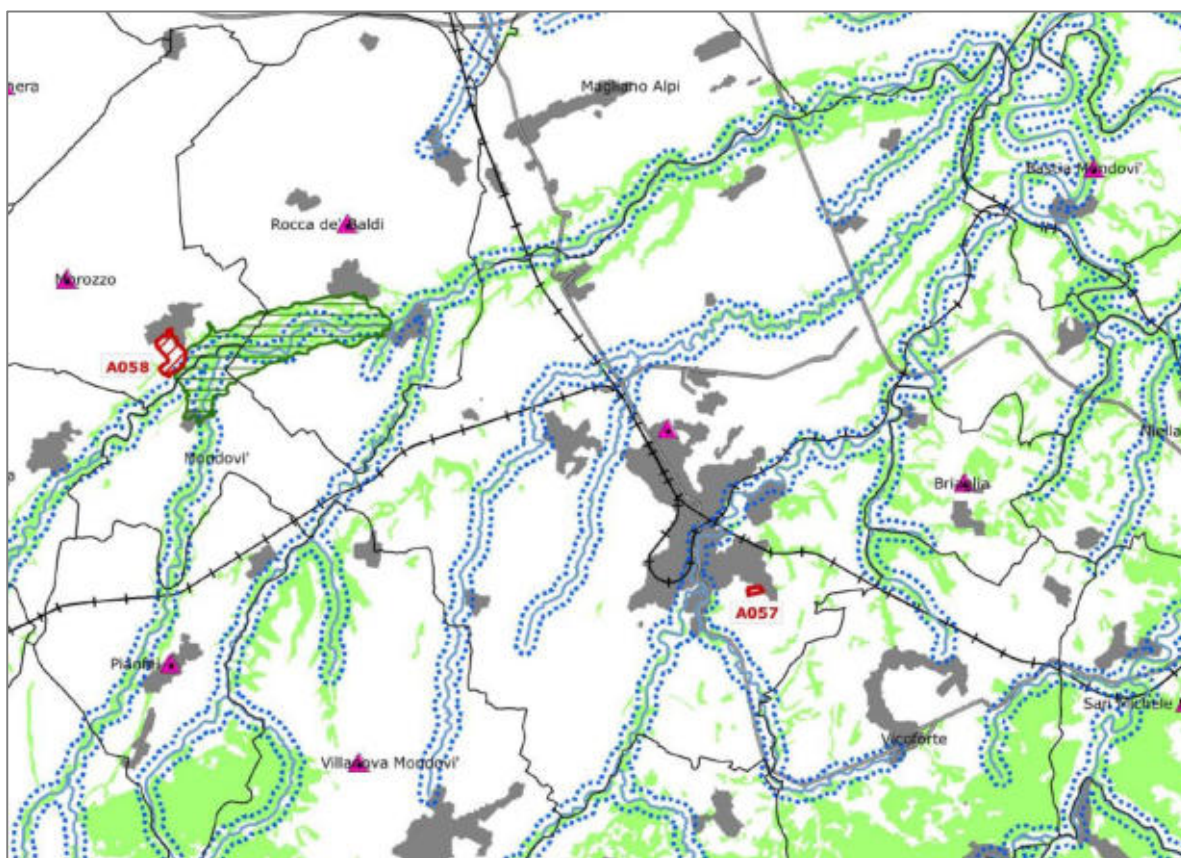
## 2. BENI PAESAGGISTICI

Il capitolo illustra i beni paesaggistici ex articoli 136 e 157 del Codice dei Beni culturali presenti sul territorio comunale e rappresentati nella Tav P2.4 del PPR, sotto riportata e nel 'Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte'. Essi costituiscono previsioni immediatamente prevalenti sugli strumenti di pianificazione, quindi la Variante ne assume le finalità di protezione.

Il comune di Mondovì individua sul proprio territorio i beni e le aree di seguito definite.

- *A057: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'ex Piazza d'Armi, sita nell'ambito del comune di Mondovì (D.M. 23/10/1956) ai sensi dell'art 136 c.1 lett. d) del Dlgs 42/2004*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi Art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004- (di recente istituzione con DGR 12 luglio 2019, n. 1-62)*
- *Aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 c.1 Lett c) Dlgs 42/2004 – fiumi*
- *Aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 c.1 Lett h) Dlgs 42/2004 – aree gravate da usi civici*
- *Aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 c.1 Lett g) Dlgs 42/2004- boschi*
- *Aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 c.1 Lett f) Dlgs 42/2004- aree protette*

I beni citati derivano dalla tavola P2.4 del PPR di cui allo stralcio che segue.

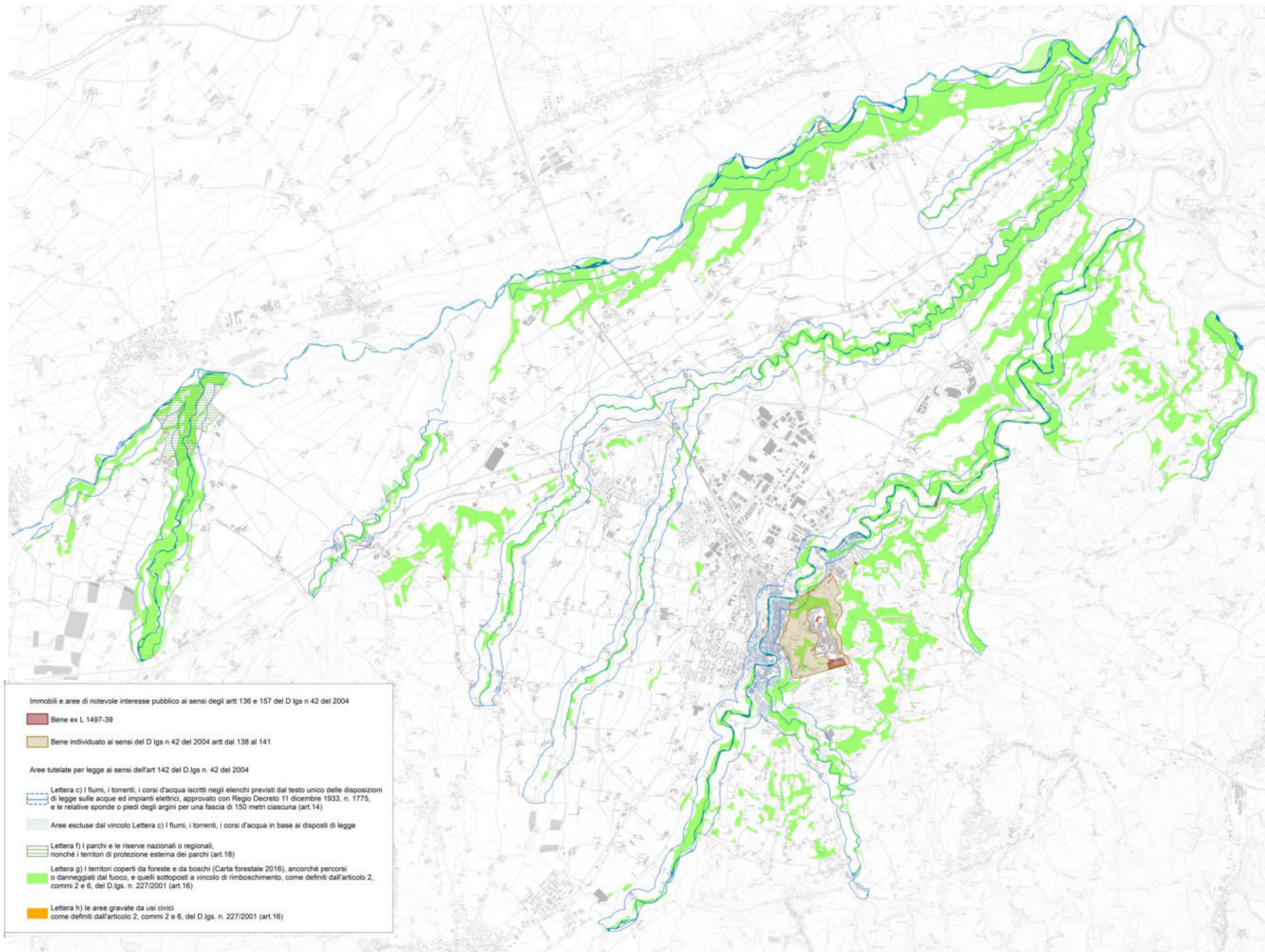


Estratto tavola P2.6 del PPR (la tavola non riporta l'area di Monte Regale di successiva istituzione)

I Beni Paesaggisti rappresentati nella Tav P2.4 del PPR, sono riportati a livello comunale nella *tavola PPR.1 - Beni paesaggistici divisa in PPR.1.1 - Beni paesaggistici (ovest), PPR.1.2 - Beni paesaggistici (est)*, prevista dal Regolamento e allegata alla presente relazione, la quale riporta i beni paesaggistici ricadenti nel territorio comunale rappresentati dal PPR come meglio descritti nel 'Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte'

Per quanto riguarda la delimitazione di tali aree esse sono coerenti con le delimitazioni definite nel catalogo. Per la delimitazioni dei boschi si rimanda a quanto definito al successivo cap. 2.3.





Variante tavola PPR.1.1/2 - Beni paesaggistici



## 2.1 Beni paesaggisti ai sensi dell'art 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

Nel comune sono presenti due aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004.

<i>Beni paesaggisti ai sensi dell'art 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004</i>	<i>situazione</i>
Beni individuati ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939	<i>-A057 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'ex Piazza d'Armi, sita nell'ambito del Comune di Mondovì -Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi Art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004- (di recente istituzione con DGR 12 luglio 2019, n. 1-62)</i>
Beni individuati ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1995 con DD.MM. 1/8/1985	<i>non presente</i>
Alberi monumentali (L.R. 50/1995)	<i>non presente</i>
Beni individuati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, articoli dal 138 al 141 (nuove dichiarazioni di notevole interesse pubblico)	<i>non presente</i>

### 2.1.1 Specifiche relative ai beni

#### A057 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'ex Piazza d'Armi, sita nell'ambito del Comune di Mondovì

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) costituisce un punto di vista, accessibile al pubblico dal quale si domina tutta la catena alpina che dalle Alpi Marittime risalendo per il Monviso, la Bisalta, il Gran Paradiso culmina col Monte Bianco, e ad oriente il Cervino e il Rosa e le Alpi lombarde con la cima dell'Adamello".

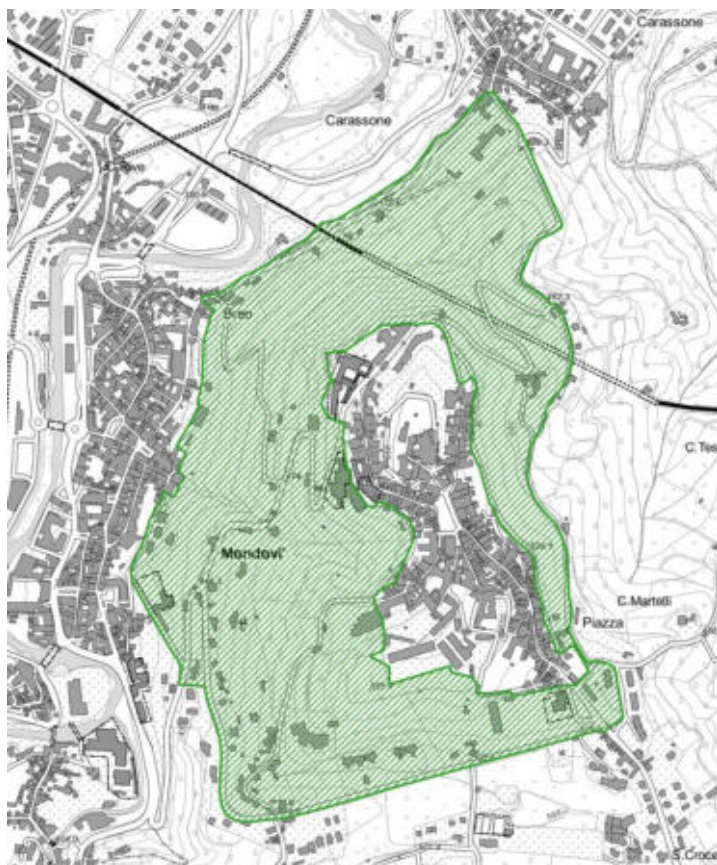
La piazza d'Armi, posta sul versante meridionale del centro storico di Mondovì Piazza, ha subito pesanti trasformazioni dovute alla costruzione di edifici e parcheggi; si segnala che sono in corso di progettazione alcuni interventi di riqualificazione tra i quali un punto di collegamento con la soprastante città storica. La fascia verde posta al margine sud dell'area presenta piantumazioni ad alto fusto che precludono la visuale verso l'arco alpino.



#### Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi Art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004- (di recente istituzione con DGR 12 luglio 2019, n. 1-62)

La dichiarazione di notevole interesse pubblico riconosce le valenze storicoculturali, religiose, identitarie e paesaggistiche della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì, in quanto costituisce un complesso di cose immobili, aventi un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale, con particolare riferimento alla percezione visiva consolidata della collina del Rione di Mondovì Piazza e del profilo dell'abitato storico, alla cinta muraria che protegge il nucleo storico, alla caratteristica configurazione morfologica e d'insieme della fascia collinare nonché all'alternanza di parti libere ed edificate, coltivate o naturaliformi; la fascia collinare ricomprende altresì significativi punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico dai quali si

godono ampie e caratteristiche visuali. Per le suddette motivazioni, si propone di dichiarare il notevole interesse pubblico della fascia collinare comprendente i terreni e le proprietà che insistono sul contorno del Rione Piazza di Mondovì ai sensi delle lett. c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.



### 2.1.2 Beni Paesaggisti: prescrizioni del Catalogo e previsioni della Variante

Segue in allegato al presente capitolo, la prima proposta per la **tabella di raffronto** tra le norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e le previsioni della presente Variante al PRGC, in coerenza con il Regolamento regionale attuativo del PPR (DPGR del 22 marzo 2019, n. 4/R), in vigore dal 12 aprile 2019.

Nella colonna di sinistra sono riportate le prescrizioni specifiche del PPR, mentre nella colonna di destra si descrivono le modalità di riscontro nel PRG.

**Tabella 'I. Raffronto tra le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i beni ex articoli 136 e 157 del codice e le previsioni della variante'**

**A057: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'ex Piazza d'Armi, sita nell'ambito del comune di Mondovì (D.M. 23/10/1956) ai sensi dell'art 136 c.1 lett. d) del Dlgs 42/2004**

Prescrizioni specifiche	Riscontro
<i>Gli interventi sull'area devono prestare particolare attenzione al disegno degli arredi urbani e al ripristino delle visuali verso l'arco alpino anche mediante la creazione di eventuali aperture nella cortina vegetale esistente (16). Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15). Gli interventi sull'area devono prestare particolare attenzione al disegno degli arredi urbani e al ripristino delle visuali verso l'arco alpino anche mediante</i>	La Variante, in funzione delle individuazioni della tavola del P2a- Quadro strutturale, identifica l'area come facente parte del <b>'contesto di valore paesaggistico'</b> riferito all'area del Monte Regale . I citati contesti vengono disciplinati nell'insieme delle componenti di struttura riferibili al <b>'Quadro strutturale: componenti di struttura riferibili a contesti di specifico interesse'</b> La disciplina dell'area sarà espressa al seguente articolo: <b>Titolo III Componente Operativa Capo V Componenti e contesti paesaggistici art 33 – 'Contesti di specifico interesse'</b>

**Tabella 'I. Raffronto tra le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i beni ex articoli 136 e 157 del codice e le previsioni della variante'**

la creazione di eventuali aperture nella cortina vegetale esistente (16). Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).

La Variante conferma in funzione delle individuazioni della tavola del P2b- Quadro progettuale, come destinazioni di zona dell'area, l'attuale situazione in essere, che vede la presenza di un sistema consolidato di aree a servizi, rispettivamente attinenti a:

- due plessi scolastici di cui uno di recentissima realizzazione (polo scolastico Mondovì Piazza e la scuola dell'infanzia)
- un'area a parcheggio posta tra i due plessi scolastici
- un sistema di aree verde pubblico poste a completamento della piazza

La disciplina dell'area sarà espressa al seguente articolo del Titolo III Componente operativa Capo IV Servizi e reti, art. 28 - Città pubblica e sistema dei servizi

**Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi Art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004- (di recente istituzione con DGR 12 luglio 2019, n. 1-62)**

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla naturale conformazione del terreno effettuate attraverso sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica (4); in particolare per le aree non edificate devono essere escluse le trasformazioni dei luoghi che introducano aspetti di artificiosità e di alterazione alla percezione dei luoghi consolidata nel tempo. È fatta eccezione per gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica, di adeguamento e ammodernamento della viabilità e degli edifici esistenti, di realizzazione di parcheggi, se non altrimenti localizzabili, nonché di mitigazione di elementi e manufatti incongrui e loro eventuale sostituzione edilizia. Tali interventi devono comunque rispettare il criterio del minimo impatto visivo e di coordinamento con le linee architettoniche dei manufatti esistenti (19). Gli interventi di riassetto idrogeologico devono essere prioritariamente realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica (4).

È vietato l'abbattimento delle alberature del viale lungo la Via Nino Carboneri, fatte salve esigenze di tutela della pubblica incolumità e nel caso di piante non più vitali. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti, procedendo al reimpianto di nuovi esemplari, mantenendo la localizzazione originaria della pianta eliminata, prevedendo la sua sostituzione con un esemplare della medesima specie arborea (a meno che non sussistano motivazioni di carattere fitosanitario che non lo consentano) e di dimensioni adeguate (5).

Devono essere conservati, valorizzati e ripristinati gli scorci panoramici con ampie visuali sui profili collinari che si estendono all'arco alpino e alle Langhe, sul paesaggio agrario e sui sottostanti borghi storici, tuttora fruibili dalla viabilità e dagli spazi pubblici, con particolare riferimento ai Giardini del Belvedere e ai percorsi pedonali panoramici soprastanti la cinta muraria di Mondovì Piazza e quelli di collegamento tra i borghi storici, anche mediante il controllo della crescita della vegetazione. È vietata la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari che compromettano la fruizione panoramica del paesaggio collinare dalle strade e dagli spazi pubblici; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e la cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica, da realizzarsi comunque sulla base di un disegno unitario (13).

Deve essere salvaguardata l'intervisibilità da e verso il centro storico di Mondovì Piazza; a tal fine gli interventi modificativi dello stato dei luoghi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma,

**Riscontro**

La Variante, in funzione delle individuazioni della tavola del P2a- Quadro strutturale, identifica l'area come facente parte del 'contesti dei beni di maggior interesse storico-culturale' riferito all'area del Monte Regale che presenta una maggiore estensione rispetto all'area oggetto di vincolo.

I citati contesti vengono disciplinati nell'insieme delle componenti di struttura riferibili al 'Quadro strutturale: componenti di struttura riferibili a contesti di specifico interesse' La disciplina dell'area sarà espressa al seguente articolo:

**Titolo III Componente Operativa Capo V Componenti e contesti paesaggistici art 33 – 'Contesti di specifico interesse'**

Nell'ambito dello stesso articolo vengono anche riconosciute le seguenti componenti afferenti a parti specifiche dell'area ovvero:

- 'contesti ed elementi puntuali di particolare interesse naturalistico' afferenti alle aree naturali e seminaturali boscate,
- 'contesti di valore paesaggistico, afferenti ai territori rurali con elevata presenza di elementi naturali.

La Variante identifica inoltre nella tavola del P2a- Quadro strutturale le seguenti ulteriori componenti normate al Capo V Componenti e contesti paesaggistici, art 32 Componenti paesaggistiche :

- assi storici di collegamento con il territorio e viabilità storica
- risalita storica a Piazza
- sistemi fortificati (sistema dei Bastioni e porta di Carassone)
- crinali di valore paesistico
- sistema delle cascine e dell'insediamento storico rurale
- belvedere
- skyline del centro storico di Piazza

-rete dei circuiti ciclopeditoni del territorio collinare ricadente nel sistema di accessibilità di cui all'art 31-sistema della mobilità lenta.

La Variante conferma in funzione delle individuazioni della tavola del P2b- Quadro progettuale, come destinazioni di zona dell'area, l'attuale situazione in essere, che vede la presenza di:

- aree del territorio agricolo definite come aree a valenza ecologica di cui alla disciplina al Titolo III Capo III Aree agricole, art. 26 – Territorio agricolo (EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO)
- alcune marginali porzioni della Città storica e della Città



**Tabella 'I. Raffronto tra le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i beni ex articoli 136 e 157 del codice e le previsioni della variante'**

materiali e cromie con i siti e i contesti di valore scenico ed estetico, quali i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti sia nell'area oggetto di dichiarazione sia nel centro storico di Mondovì Piazza, individuati nella Tav. P4-22 del Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 (di seguito Ppr e Tav. P4), nei relativi elenchi e nella presente dichiarazione (vedi "Identificazione dei valori") (14).

L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e la produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio e dalle bellezze panoramiche individuate nella Tav. P4 e nei relativi elenchi del Ppr nonché nella presente dichiarazione (vedi "Identificazione dei valori"), prestando attenzione a non compromettere il sedime dei percorsi storici, eventuali manufatti di interesse storico, esemplari arborei di rilevanza paesaggistica. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).

In generale tutti gli interventi edilizi devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che non alterino complessivamente il paesaggio collinare. Gli interventi di recupero e riutilizzo degli edifici devono prevedere l'eliminazione di eventuali superfetazioni avulse sia dall'impianto originario del fabbricato, sia, più in generale, dal contesto paesaggistico di riferimento (17).

Gli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere accompagnati da un adeguato progetto di sistemazione vegetazionale delle aree stesse, che tenga conto delle finalità di salvaguardia e di valorizzazione delle componenti naturali che connotano la percezione consolidata nel tempo della collina di Mondovì Piazza (19). Eventuali interventi di sopraelevazione e ampliamento sono consentiti qualora non compromettano i valori riconosciuti (vedi "Identificazione dei valori"), i caratteri di pregio dei fabbricati e la visione storicizzata dei luoghi e non comportino la realizzazione di volumi che per forma, posizione, materiali e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi (16).

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, finalizzati a intervenire su edifici e manufatti di forte impatto paesaggistico, estranei e dequalificanti rispetto al contesto di appartenenza e ai valori riconosciuti, o la cui sicurezza statica risulti compromessa, mantenendo preferibilmente la localizzazione originaria, se idonea all'edificazione, e realizzando interventi che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, contenendo il più possibile la dispersione edilizia sul territorio. A tal fine le eventuali capacità edificatorie non ricollocabili in sito possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia, al fine di non compromettere ulteriormente le aree libere della fascia collinare. In caso di demolizione integrale senza ricostruzione, i lotti resi liberi dovranno essere riportati al loro stato naturale (19).

Gli interventi di adeguamento e manutenzione dei percorsi viabilistici esistenti devono in ogni caso salvaguardare i manufatti storici e non devono comportare l'asfaltatura di strade sterrate (20).

consolidata di cui al Titolo III Capo II art 20 Aree della città storica e art 21 Aree della città consolidata

-aree a servizi esistenti di interesse generale, per l'istruzione e per il sistema del verde di cui al Titolo III Componente operativa Capo IV Servizi e reti, art .28 - Città pubblica e sistema dei servizi, ed in specifico

- due plessi scolastici di cui uno di recentissima realizzazione (polo scolastico Mondovì Piazza e la scuola dell'infanzia)
- un'area a parcheggio posta tra i due plessi scolastici
- un sistema di aree verde pubblico poste a completamento della piazza
- istituti superiori per l'istruzione (presso Breo, e presso Piazza) ed a ridosso del perimetro del centro storico
- alcuni siti per impianti (risalita di Piazza, impianti tecnologici)
- aree per servizi legate a sedi di attività socio assistenziali (Cottolengo, onlus) e religiose (Diocesi di Mondovì)

Si ritiene rilevante l'individuazione nell'area di uno dei progetti Strategici della Variante ovvero il *Progetto PS3 Grandi contenitori e Monte Regale* che attiene al recupero di immobili per lo più pubblici, di valore identitario per la città che costituiscono segno distintivo del suo ruolo attrattore nel quadro del contesto ambientale e paesaggistico del Monte Regale.

I grandi contenitori interessati risultano marginali o esterni al centro storico di Piazza, pur essendone strettamente connessi, e sono l'area del Cottolengo verso Carassone, l'ala Gabetti ex seminario vescovile ai margini sud-occidentali del centro storico.

Il Progetto strategico assume forme spiccatamente programmatiche, a cui il piano deve dare supporto con la massima flessibilità rispetto alle destinazioni ammissibili che dovranno rafforzare il ruolo sovralocale del centro di Piazza e naturalmente dovranno rispettare le eventuali parti storiche delle strutture e la compatibilità degli usi, al fine di ricostruire l'insieme delle relazioni fisiche e funzionali dell'area.

Il progetto è disciplinato dall'art 16 – *Quadro progettuale-progetti strategici del Titolo II Componente strutturale*.

L'area prevista dalla PTPP come area di trasformazione in corrispondenza del sito della Madonnina viene eliminata con il PP in quanto il recupero dell'immobile è già nel frattempo avvenuto nell'ambito della sola strutture esistente (mediante applicazione di permesso in deroga).

### 2.3 Beni Paesaggistici: aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 D.lgs 42/2004

A seguire l'elenco dei Beni tutelati per legge, art 142 c.1 D.lgs 42/2004, presenti nel comune a confronto con l'insieme delle categorie previste dal PPR.

Bene art 142 D.lgs 42/2004	situazione	indicazioni della Variante
Lettera c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	<p>Sono individuate le seguenti acque pubbliche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- F. Tanaro Tratto a nord-est per circa 0,6 km sotto l'abitato di Pascomonti</li> </ul> <p><i>Affluenti di sinistra del Tanaro</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rio del Frocco (per 2,5 km a monte della confluenza in Tanaro, cioè tutto il tratto lungo il confine Mondovì-Briaglia)</li> <li>- T. Ellero (tutto il tratto in Comune di Mondovì)</li> <li>- T. Pesio (tutto il tratto in Comune di Mondovì)</li> </ul> <p><i>Affluenti di destra dell'Ellero</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rio D'Otteria inf. (tutto il tratto in Comune di Mondovì - confine di Mondovì-Briaglia e Mondovì Vicoforte)</li> <li>- T. Ermena (tutto il tratto in Comune di Mondovì)</li> <li>- Rio Niere (tratto inferiore ai 100 m da confine all'Ellero)</li> </ul> <p><i>Affluenti di destra del Pesio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rio Branzola (tutto il tratto in Comune di Mondovì)</li> <li>- Rio Rifreddo (affluente di sinistra del Branzola) tutto il corso a partire dalla sorgente in zona Casc. Stefanini</li> <li>- T. Pogliola (tutto il tratto in Comune di Mondovì - confine Mondovì – Rocca de' Baldi)</li> <li>- C. Fenestrera (affluente di destra del Pogliola) tratto dallo sbocco al ponte della strada C.Perlasco-C.Conte (1km a SE di fraz. Merlo)</li> </ul> <p><i>Affluenti di sinistra del Pesio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- T. Brobbio tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine con Morozzo)</li> </ul>	<p><i>Per la fascia del Pesio, Pogliola, Ermena , Ellero, Branzola, Fenestrera, Frocco, D'Otteria, Rifreddo, la Variante intende assumere una specifica zonizzazione con funzione di elemento connettivo della REC</i></p> <p><i>Non esistono tratte irrilevanti dal punto di vista paesistico e vengono tutte confermate</i></p>
Lettera d) montagne	non presenti	
Lettera e) ghiacciai	non presenti	
Lettera e) circhi glaciali	non presenti	
Lettera f) parchi e le riserve e i territori di protezione esterna	Riserva naturale di Crava Morozzo, ricadente nel Parco regionale delle Alpi Marittime	<i>La Variante riconosce l'area protetta come nodo della REC.</i>
Lettera g) territori coperti da foreste e da boschi	boschi	<p><i>La Variante intende assumere per le aree boscate una specifica verifica delle delimitazioni ed una disciplina puntuale coerente con gli obiettivi posti in precedenza</i></p> <p>La disciplina relativa alle aree boscate è individuata al <i>Titolo V Vincoli sovraordinati art 38 Beni culturali e beni paesaggistici</i>, mentre per la rete ecologica comunale <i>Titolo IV Condizioni prestazionali ed ambientali degli interventi art 37 misure per la rete ecologica comunale</i></p>

Lettera h) zone gravate da usi civici	aree di piccola dimensione (in numero di 40) e frammentate sul territorio	La Variante intende utilizzare tali aree per eventuali compensazioni afferenti ad interventi di modesta entità stante la dimensione delle aree eventualmente disponibili La disciplina relativa alle aree gravate da usi civici è individuata al Titolo I Norme generali art 8 Misure di compensazione e mitigazione. Inoltre si riporta la Tavola V3 Aree di compensazione 1:15.000, allegata al documento di VAS
Lettera m) zone di interesse archeologico	non presenti aree a vincolo diretto della Soprintendenza.	La variante ha definito in accordo con la Soprintendenza archeologica alcune aree a rischio archeologico In particolare: - aree del centro storico (Piazza, Breo, Ripe, Borgato e Carassone) - San Bernolfo - Breolungi - Beltrutti di San Biagio - Pogliola - Rifreddo Tali aree sono disciplinate al Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche comma 5

### 2.3.1 Beni Paesaggisti: previsioni della Variante

#### *Lett c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico*

La delimitazione delle fasce fluviali è stata eseguita a partire dalla delimitazione del Ppr, riconoscendo ed escludendo le aree che erano previste in zona A e B nel 1985 (anno di istituzione della Norma), derivandole dal PRG vigente all'epoca .

Gli estratti del PRG vigente al 1985, utilizzati per definire le aree escluse dall'applicazione del vincolo ai sensi dell'art 142 lett.c) Dlgs 42/04, sono consultabili all'Appendice 1 del presente documento, e sono visualizzati nelle Tavole PPR.1.1/2 Beni Paesaggistici e nella Tavola P4.1/2 Assetto dei vincoli.

In particolare le tavole PPR.1.1/2 - Beni paesaggistici riportano a titolo descrittivo, l'asse del corso d'acqua rivisto in base all'attuale situazione in essere. La fascia dei 150 mt è stata comunque calcolata in forma automatica a partire dall'affettivo limite delle acque, come definito in base alla normativa del PPR.

La disciplina proposta dalla Variante attiene agli articoli:

- Titolo V Vincoli sovraordinati, art 38 beni culturali e beni paesaggistici
- Titolo II art 14, art 16 (REC)
- Titolo VI Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi, art. 37 Misure per la rete ecologica comunale
- Titolo III Componente operativa, art 26 Aree agricole comma 11, aree EC agricole a valenza ecologica

In merito agli specchi d'acqua si precisa che non sono presenti corpi idrici a carattere permanente con perimetro superiore ai 500 m che attengano a cave esaurite e dismesse o che siano diversi dagli invasi artificiali costruiti a scopo d'irrigazione, alle vasche di raccolta delle acque piovane o superficiali e alle aree di ristagno prevalentemente temporaneo di acque (stagni, acquitrini, zone palustri).

#### *Lett f) Aree Protette*

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.

La Riserva di Crava Morozzo è ricompresa tra il ZSC della Rete Natura 2000 con il codice IT116003.

La disciplina proposta dalla Variante attiene agli articoli:

- Titolo V Vincoli sovraordinati, art 38 beni culturali e beni paesaggistici
- Titolo II art 14, art 16 (REC)

- *Titolo VI Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi, art. 37 Misure per la rete ecologica comunale*
- *Titolo III Componente operativa, art 26 Aree agricole comma 11, aree EC agricole a valenza ecologica*

*Lett g) territori coperti da foreste e da boschi*

La delimitazione dei boschi, come indicato dall'articolo 16, comma 1 delle NdA, è stata assunta dalla Carta forestale regionale per l'area della Provincia di Cuneo del 2016, rispetto alla quale sono state apportati diversi perfezionamenti al fine di adeguare la tavola alla scala del Piano e alla situazione in essere. La situazione locale è risultata fin da subito complessa e molto articolata per la diversità delle situazioni (fasce ripariali, aree boscate di aree di pianura e di collina) e per l'intensa interrelazione con il sistema insediativo ed agricolo.

Nella tavola PPR.1.1 - Beni paesaggistici (ovest) e PPR.1.2 - Beni paesaggistici (est) sono quindi delimitati i boschi con le modifiche prima richiamate rispetto all'individuazione regionale, eseguite da un tecnico forestale abilitato, mediante lettura dell'uso del suolo e dell'immagine ortofotogrammetrica per fasi temporali diverse. I dati di analisi, sia qualitativi che quantitativi, sono riportati in dettaglio nell'allegata Relazione forestale, cui si fa rimando, nella quale si è operato in base ai seguenti criteri:

- determinazione delle precisazioni dei limiti del bosco riferibili *al solo passaggio di scala*,
- eliminazione di aree oggi non boscate rilevata dall'analisi dell'uso del suolo e dalla lettura ortofotogrammetrica nei diversi tagli temporali,
- inserimento di aree oggi boscate non presenti nella carta regionale, come rilevate dall'analisi dell'uso del suolo e dalla lettura ortofotogrammetrica,
- *inserimento delle aree percorse da incendi*, che non possono essere oggetto di edificazione. 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.

Le *aree di transizione* ai sensi dell'articolo 16 del PPR, individuate in prima battuta in sede di Tavolo propedeutico, sono state verificate nel dettaglio dal tecnico forestale e sono state tutte riportate alle categorie del bosco o del non bosco.

La Tavola dei vincoli (P4) della Variante rappresenta i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice, riportandoli sulla base catastale (in scala 1:10000), con le modifiche sopra descritte.

Viene quindi allegata agli elaborati della PTPP, quale relazione fuori testo integrativa della presente relazione illustrativa, la relazione specifica del tecnico forestale abilitato inerente le aree boscate ed in specifico quelle che non costituiscono superficie boscata. La norma proposta dalla Variante attiene agli articoli:

- *Titolo V Vincoli sovraordinati, art 38 beni culturali e beni paesaggistici*
- *Titolo II art 14, art 16 (REC)*
- *Titolo VI Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi, art. 37 Misure per la rete ecologica comunale*
- *Titolo III Componente operativa, art 26 Aree agricole comma 11, aree EC agricole a valenza ecologica*

*Lett h) aree gravate da usi civici*

Le aree gravate da usi civici sono state individuate dal Comune dall'elenco degli Usi Civici del Decreto del "Regio commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte e la Liguria con sede in Torino" del 16 gennaio 1941.

Sono state inserite, come dal citato Decreto Commissariale di assegnazione a categoria, le due tipologie di cui alle categorie A e B con la seguente decodifica:

- A- boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
- B- colture agricole alienabili

Le aree gravate da usi civici sono rappresentate da 40 aree di dimensioni contenute (reliquati stradali) in parte su terreni agricoli o forestali, come visibile dall'immagine che segue. Non vi è presenza di boschi comuni sui versanti. In genere non costituiscono un effettivo riferimento culturale o sociale per la comunità, ad eccezione di alcuni casi specifici, come per le aree ricadenti in centro storico di Piazza attualmente usate come aree verdi. Per queste aree la Variante, normate con la disciplina di tutela dell'art 38 delle NTA, intende proporre la loro disponibilità ad essere utilizzate come eventuale marginale implemento della rete ecologica e/o anche come atterraggio di possibili compensazioni ecologiche (art 8 NTA) nei limiti di possibilità concesse dall'esiguità delle aree per interventi di modesta entità.

La disciplina proposta dalla Variante attiene agli articoli:

- *Titolo V Vincoli sovraordinati, art 38 beni culturali e beni paesaggistici*
- *Titolo III Componente operativa, art 26 Aree agricole comma 11, aree EC agricole a valenza ecologica*



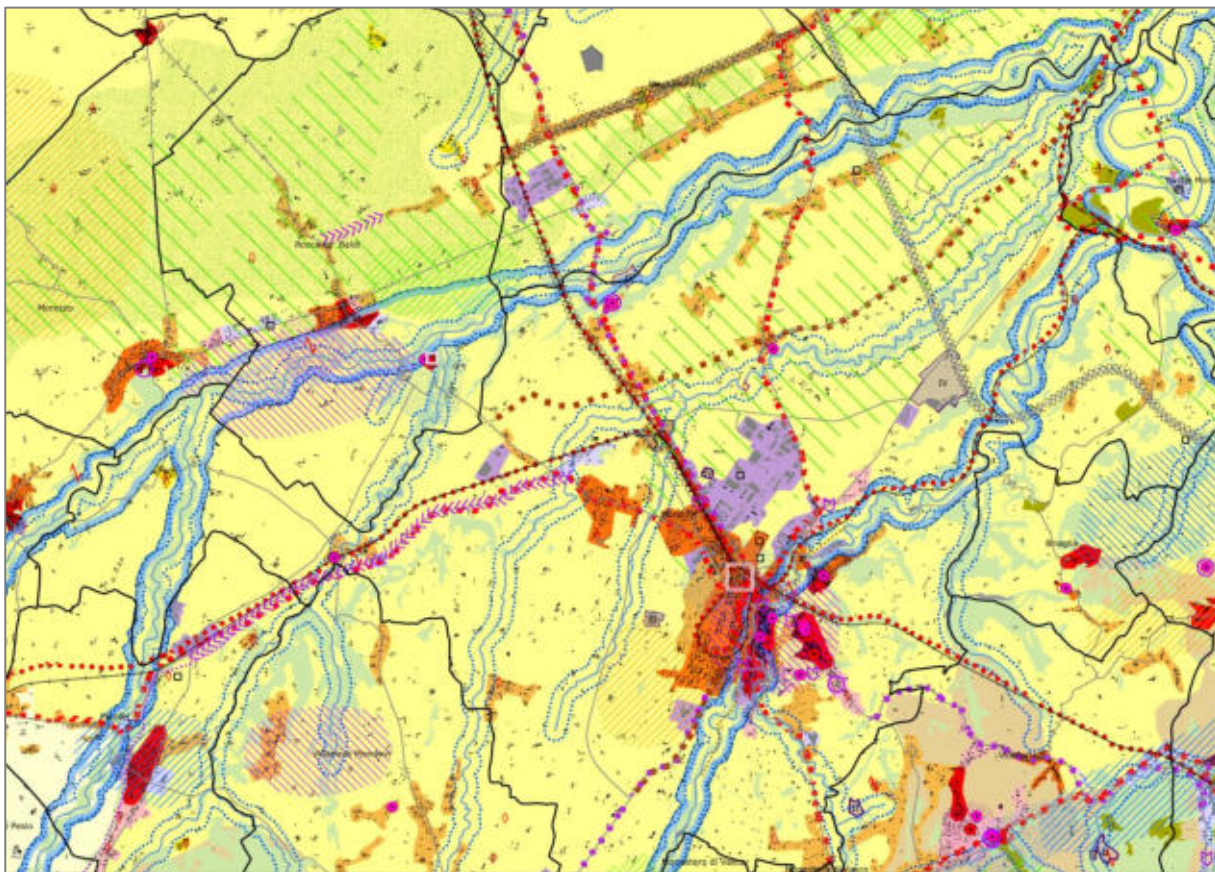
- Titolo I Norme Generali, art 5 Attuazione del Piano

Si tratta delle aree identificate ai seguenti Fogli/Mappali:

FOGLIO	PARTICELLA	USO
91	289	A - boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
92	836	A - boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
92	854	A - boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
92	864	A - boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
92	865	A - boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
92	883	A - boschi e pascoli non alienabili senza autorizzazione regionale
26	351	B - colture agricole alienabili
26	396	B - colture agricole alienabili
26	397	B - colture agricole alienabili
26	403	B - colture agricole alienabili
29	347	B - colture agricole alienabili
30	265	B - colture agricole alienabili
33	1	B - colture agricole alienabili
33	65	B - colture agricole alienabili
33	150	B - colture agricole alienabili
33	151	B - colture agricole alienabili
47	6	B - colture agricole alienabili
47	198	B - colture agricole alienabili
47	215	B - colture agricole alienabili
50	28	B - colture agricole alienabili
50	37	B - colture agricole alienabili
51	150	B - colture agricole alienabili
51	321	B - colture agricole alienabili
52	3	B - colture agricole alienabili
52	233	B - colture agricole alienabili
79	111	B - colture agricole alienabili
85	205	B - colture agricole alienabili
87	93	B - colture agricole alienabili
88	55	B - colture agricole alienabili
88	68	B - colture agricole alienabili
91	496	B - colture agricole alienabili
92	254	B - colture agricole alienabili
92	682	B - colture agricole alienabili
92	877	B - colture agricole alienabili
92	976	B - colture agricole alienabili
92	1108	B - colture agricole alienabili
93	89	B - colture agricole alienabili
93	174	B - colture agricole alienabili
93	382	B - colture agricole alienabili
93	474	B - colture agricole alienabili

### 3. COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Il PPR riconosce nella tavola P4 le componenti paesaggistiche finalizzate ad assicurare la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio regionale, definendo per ognuno di esse una specifica disciplina (IV parte NTA), in termini di: *indirizzi*, ovvero di orientamento nella pianificazione locale, *direttive*, ovvero ciò che i piani locali debbono specificatamente definire, e *prescrizioni*, ovvero le prescrizioni cogenti ed immediatamente prevalenti sui piani.



PPR, Tav. P4.18, Ambiti e unità di paesaggio - estratto (originale 1: 50.000).

A seguire sono elencate le componenti individuate dal PPR e articolate secondo le categorie interpretative definite nella tav. P4.

Emerge una attenzione particolare alla salvaguardia delle strutture storiche, delle loro visibilità/panoramicità, costituendo un fattore strutturale con cui il paesaggio si rappresenta e con cui si relaziona verso territori più ampi; in particolare si rileva come alcune componenti assumano valenze strutturali rispetto a diversi assetti.

#### 3.1 Componenti Paesaggistiche individuate dal PPR e la loro applicazione a scala locale

La trasposizione alla scala locale delle componenti ha portato ad assumere perfezionamenti ed in qualche caso vere e proprie modificazioni del perimetro rispetto alla specifica tav. P4 del PPR per diversi ordini di motivi:

- miglior aderenza alla morfologia dei luoghi e alle strutture presenti (è il caso delle zona fluviale allargata art. 14 e di alcune morfologie insediative);
- aggiornamento dei dati ed informazioni più recenti;
- maggior aderenza alle relazioni paesistiche e/o con altri elementi (struttura insediativa storica di forte identità morfologica art.24);
- individuazione di areali per elementi segnalati dal PPR come puntuali (aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico art.17; struttura insediativa storica di forte identità morfologica art.24).

Sono inoltre stati riconosciuti nuovi elementi e areali nelle categorie:

- aree agricole di particolare interesse agronomico art 20
- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale art. 25

- elementi di criticità puntuale (di varia natura)
- rete della viabilità storica (aggiunta la rete minore e la risalita di Piazza)
- componenti percettive identitarie di cui all'art.30-33; SV3 art 32; SC3 art 31; SC4 art 31
- luoghi identitari, categoria non presente nel PPR
- punti di vista degli accessi urbani, categoria non presente nel PPR
- reazioni visuali, categoria non presente nel PPR.

Vi sono alcune componenti in cui si è ritenuto di non accogliere le indicazioni del PPR e quindi di non confermare il riconoscimento, in quanto ritenute non significative e/o fondanti la struttura paesistica, o caratterizzate da elementi diversi rispetto a quanto segnalato dal PPR:

- è stata eliminata una porzione di "*aree di elevato interesse agronomico*", rilevate dal PPR su una porzione esigua del territorio, interclusa tra le aree industriali e le grandi arterie di scorrimento, tale cioè da non presentare livelli di qualità ambientale e produttiva adeguati al riconoscimento strettamente pedologico;
- è stato eliminato il "campo volo", catalogato come "*insule specializzate*" (m.i.8) poiché non pertinente, essendo un prato utilizzato per aereo-modellismo;
- la categoria "*tessuti urbani esterni ai centri*" (m.i.3) individuata nel nucleo frazionale di Santa Anna, è stato catalogato in m.i.4 "*Tessuti discontinui sub-urbani*" stante la connotazione più spiccatamente marginale e frazionale e dell'area di Sant'Anna,
- gli "*insediamenti specialistici organizzati*" (m.i.5) individuati su attività singole e isolate sono stati modificati "*dispersione insediativa di tipo produttivo*" in m.i.7,
- alcune aree nelle frazioni catalogate a "*dispersioni insediativa residenziale*" (m.i.6) sono state modificate in sistemi di nuclei di pianura (m.i.11), trattandosi a tutti gli effetti di nuclei frazionali organizzati e riconoscibili dal punto di vista identitario.



A seguire per ogni componente elencata si specificano le individuazioni effettuate e le ricadute nella proposta di Piano. La tabella definisce per le diverse componenti del PPR, con riferimento all'articolato normativo dello stesso (prime due colonne), le ricadute nella Variante, distinguendo la loro collocazione nella Componente Strutturale, in quella Operativa e l'articolo di riferimento delle Norme in cui sono riprese le direttive del PPR.

Tali componenti sono tutte riportate nella tavola PPR.2.1- Componenti paesaggistiche del PRG (ovest) e PPR.2.2- Componenti paesaggistiche del PRG (est), allegate alla presente relazione, e quindi alla Variante.

Le componenti sono in parte normate al Titolo II delle norme del PP che fa riferimento alla Componente Strutturale, e le cui determinazioni sono prioritariamente rivolte a definire l'efficacia e la modificabilità delle componenti stesse, oltre che il ruolo funzionale e strategico di lungo periodo, mentre le determinazioni che afferiscono alle modalità di intervento ed ai condizionamenti specifici sono in linea generale demandate alle determinazioni di cui al Titolo III relativo alla Componente Operativa, con particolare riferimento al Capo V Componenti e contesti Paesaggistici e alle indicazioni del Titolo V per i Vincoli.

#### Art. 14. Sistema idrografico

Il PPR individua le "fasce allargate" lungo i torrenti l'Ellero, Pesio e il fiume Tanaro, e le "fasce ristrette nelle aste secondarie.

La Variante considera, nel *Quadro strutturale*, le fasce fluviali lungo l'Ellero, il Pesio, il Branzola, il Rio Freddo, il Pogliola, il Canale Fenestrera, il T. Ermena, come "Paesaggi" riconoscibili e distinti dal territorio rurale che li circonda. Come tali, le componenti che lo compongono, vale a dire corso d'acqua, vegetazione ripariale, boschi e prati, sono elementi strutturanti da conservare e recuperare. Inoltre il quadro progettuale identifica le "fasce fluviali" come *territorio rurale agro-forestale, con funzione di connessione ecologica* e componenti essenziali del progetto della REC, al proposito si veda l'art 37.

Nella Componente Operativa, i paesaggi fluviali e le relative determinazioni in applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni del PPR, sono individuate come distinte zone del territorio agricolo.

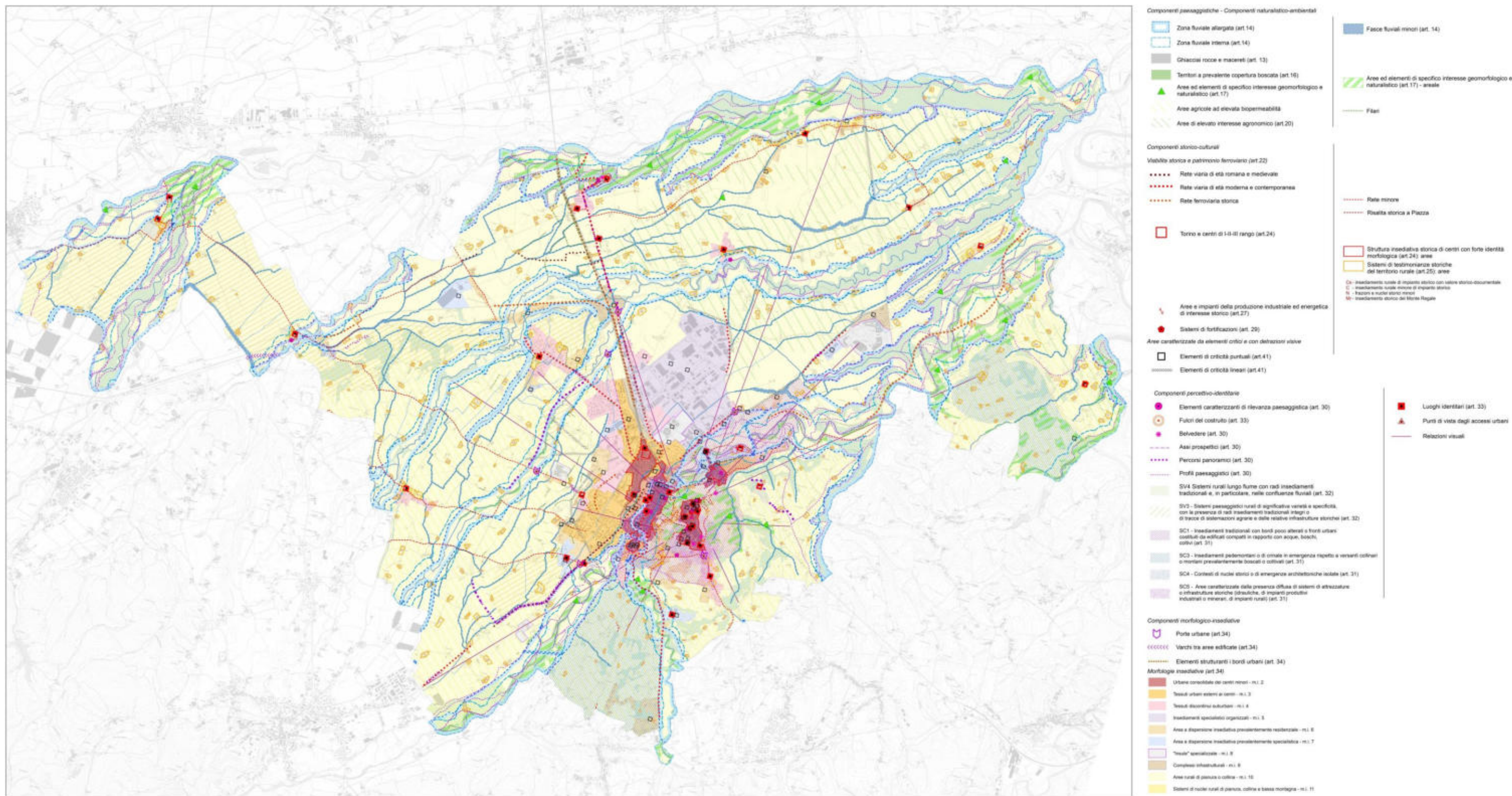
Inoltre, la Variante considera come componente di valore strutturale tutto il sistema idrografico, anche negli elementi minori, comprensivo della vegetazione ripariale che solitamente lo accompagna.

La Componente Strutturale definisce due "progetti strategici" che interagiscono con il sistema idrografico:

- la Rete ecologica comunale (REC)
- il progetto del "Parco Urbano dell'Ellero"

che nello specifico traducono gli indirizzi del PPR (comma 6, punto b.) per quanto attiene all'art.14 e di rimando all'art 42 NTA del PPR





PPR2.1/2- Componenti paesaggistiche del PRG



PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art.14</b>	zona fluviale allargata	QS Paesaggio delle fasce fluviali  QP Progetti strategici - Rete ecologica Comunale - Parco fluviale Ellero	- zona territorio agricolo : agro-forestale con funzione di corridoio ecologico (zona EF)	Titolo II art 14 Quadro strutturale  Titolo III capo 2 art 26  Titolo II, art 16 (REC)
	zona fluviale interna	- sistema idrografico e rete canali	tavola dei Vincoli (150 m)	Titolo II art 14, art 16 (REC) Titolo III capo V art 32

#### Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Le aree boscate sono relativamente contenute e localizzate prevalentemente lungo le fasce fluviali, di cui sopra, e sono definite da formazioni a querceti, carpino e ontano nero. Sono particolarmente limitate nelle aree di pianura; sono numerosi gli habitat di interesse comunitario e come sono diffuse le aree di valore ecologico (AVE). Il Piano Forestale Regionale attribuisce ai boschi prevalentemente una funzione protettiva-produttiva.

La Variante riconosce come componente l'insieme delle aree boscate soggette a tutela (vedi capitolo beni paesaggistici precedente) e le aree di transizione ad esse collegate.

La Variante considera quindi le aree coperte da boschi, una componente strutturale del Paesaggio delle fasce fluviali e del Paesaggio collinare, e come tale ne incentiva la conservazione e qualificazione, per la funzione ecologica che rivestono: i boschi relativi ad habitat comunitari e/o a tipologie specifiche (AVE) sono considerati dalla Variante "aree di particolare valore naturalistico", anche in funzione della formazione di stepping stones di rafforzamento della rete ecologica comunale (REC).

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art.16</b>	territori coperti da foreste e boschi	QS - Paesaggio delle fasce fluviali - Paesaggi collinari	zona territorio agricolo a valenza ecologica (zona EC) agro-forestale con funzione di corridoio ecologico (zona EF) parco agricolo(zona EP)	Titolo II art 14 Quadro strutturale Titolo III capo 2 art 26
		QP Progetti strategici - Rete ecologica Comunale		Titolo II, art 16 (REC)
			Tavola dei vincoli: aree boscate	Titolo III capo V art 32 Titolo V art 38

#### Art. 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico

Non sono presenti, anche se costituiscono elemento della fascia fluviale descritto negli ambiti paesistici locali.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 17</b>	Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico	non presenti	non presenti	non presenti

#### Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Sul territorio Comunale il nodo di valore ecologico è protetto dalla 'Riserva naturale di Crava-Morozzo'; il sistema di connettività e di continuità per l'area ambientale è garantito dalla Variante con le determinazioni relative alla fascia fluviale. L'Oasi è riconosciuta come "aree di particolare valore naturale", le cui determinazioni faranno riferimento al Piano del Parco ed al Piano di Gestione, e alle misure per la conservazione degli habitat di Natura 2000. Inoltre la Variante prevede in adiacenza una zona di "valore paesaggistico" con funzione di Buffer zone.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 18</b>	Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	QS - contesti di particolare valore naturalistico	nodo della REC	Titolo II art 14 Titolo IV art 37
		QP Progetti strategici - Rete ecologica Comunale , nodo ecologico	nodo della REC	Titolo II, art 16 (REC)
		perimetrazione beni di cui all'art 142, lettera g) del Dlgs 42/04	Tavola dei vincoli: Riserva naturale Oasi di Crava di Morozzo	Titolo III capo V art 32 Titolo V art 38

#### **art 19 Aree rurali di elevata biodiversità**

Il PPR riconosce alcuni lembi di aree a prato-pascolo che vengono parzialmente confermate ove esistenti. Si riconosce aggiuntivamente il paesaggio rurale collinare una valenza ecologica (aree EC), definito dall'alternanza di zone agricole e zone boscate, in un contesto a contenuta presenza antropica che costituisce la trama di fondo del paesaggio collinare.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 19</b>	Aree rurali di elevata biopermeabilità	QS - aree agricole di elevata biodiversità	zona territorio agricolo a valenza ecologica (zona EC)	Titolo II art 14 Titolo III capo 2 art 26
		QP Progetti strategici - Rete ecologica Comunale	-	Titolo II, art 16 (REC)

#### **art. 20 Aree di elevato interesse agronomico**

Sul territorio comunale le classi di capacità d'uso dei suoli sono limitate, mentre le classi II sono prevalentemente localizzate nei territori dell'alta pianura (terrazzi di pianura). Esse sono quindi riconosciute nella tavola delle componenti in base all'art 20 c.1, individuando le aree di classe I e II, al netto delle aree interessate dalle morfologie insediative (eccetto m.i.11).

La Variante integra le aree di cui sopra, ai sensi dell'art 20 c.3, ed individua le aree di valore agronomico, ovvero le aree agricole in classe I e II e tutte le aree in classe III incluse nei paesaggi "dei terrazzi di Pianura", riportando nella tavola del Quadro Strutturale della Componente Strutturale la categoria di aree definite come "aree agricole di valore agronomico" e disciplinandola di conseguenza.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 20</b>	aree di elevato interesse agronomico	QS aree agricole di particolare valore agronomico	zona territorio agricolo: a valenza prevalente produttiva	Titolo II art 14 Titolo III capo II art 26 Titolo III capo V art 33

#### **art 21 disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale**

Il PPR chiede ai piani locali di individuare le permanenze materiali, i singoli complessi caratterizzanti i sistemi storico-culturali, i caratteri costitutivi del patrimonio edilizio riconoscendone le condizioni e la rilevanza.

La Variante individua tali strutture nel Quadro strutturale della Componente Strutturale, e precisamente rileva:

- il sistema policentrico storico (composto dai 5 centri storici di cui sopra di Piazza, Breo, Carassone, Borgato e Ripa);
- il sistema fortificato, comprensivo delle sue porte e dei Bastioni;
- il sistema delle cascine,
- il sistema dei beni culturali diffusi e dei nuclei di impianto storico,
- i contesti di particolare valore storico-identitario.
- il sistema difensivo del Pesio (anche se solo marginalmente presente nel comune di Mondovì),

La Componente Operativa comprenderà parte delle determinazioni relativamente al sistema policentrico nell'articolazione della zonizzazione i centri storici (zone A)

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 21</b>	disciplina generale	QS - <i>centri e nuclei storici</i> - <i>sistemi fortificati</i> - <i>beni di interesse storico isolati</i> - <i>espansione Rigottiana</i> - <i>assi della struttura moderna</i> - <i>assi storici</i>	zona territorio urbano: - città storica (A) e nuclei storici ai sensi dell'art 24 LR56/77 - beni ed elementi storici isolati	Titolo II art . 14-15-16 Titolo III capo II art 20 Titolo III capo V art 38

#### Art. 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Mondovì è nodo di importanti assi ferroviari storici: le tratte Cuneo-Mondovì; Savona-Torino; e Mondovì-Bastia- Mondovì. La città è parimenti significativa come nodo del sistema della *strada reale* da Torino e Nizza che si incrocia con il percorso Carrù-Argentera. Il tratto della SP282 da Carrù a Mondovì si sviluppa sui tracciati romani, con un percorso di interesse paesaggistico e con interessanti visuali sul Monte Regale. Sempre su tracciato romano appoggia l'attuale strada di attraversamento del capoluogo da via Torino alla SP5 verso Villanova, oggi assi di ingresso alla città.

La Variante riconosce il sistema della viabilità storica a livello di maggior dettaglio, come elemento strutturante del territorio, e come tale da salvaguardare, ed in particolare ne specifica le parti panoramiche. Sul tracciato romano interno al capoluogo la Variante prevede il mantenimento e il potenziamento dei viali alberati a partire dall'accesso storico alla città.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 22</b>	Viabilità storica e patrimonio ferroviario	QS - viabilità storica - risalite storiche di piazza	- assi e viabilità, ferrovie e risalite storiche	Titolo II art 14 Titolo III capo V art 32

#### Art. 23. Zone di interesse archeologico

Si tratta di una componente non presente nel PPR, non essendo presenti le 'zone di interesse archeologico' tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m. del Codice.

In sede di Tavolo propedeutico è emersa tuttavia l'opportunità di un maggiore approfondimento del tema, cui ha fatto seguito la condivisione con la Soprintendenza archeologica di informazioni più aggiornate relativamente alle aree di interesse archeologico rilevate da studi di dettaglio forniti dall'ente stesso. La Variante integra quindi ai sensi dell'art 23 c.4 , le aree a rischio archeologico, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica.

Ne è mersa l'individuazione cartografica delle 'aree a rischio archeologico' afferenti a :

- centri storici, che in misura maggiore sono sede di ritrovamenti afferenti a periodi storici diversi e che presentano potenzialità rilevanti,
- frazione di Breolungi, sito di particolare rilevanza per l'insediamento più antico,
- nuclei e/o cascinali in località Rifreddo, Beltrutti di San Biagio, San Bernolfo, Pogliola.



PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 23</b>	Zone di interesse archeologico: aree a rischio archeologico	QS - aree di interesse archeologico	- aree a rischio archeologico	Titolo II art 14 Titolo III capo V art 32

#### Art. 24. Centri e nuclei storici

Mondovì è un centro storico classificato di primo rango, che presenta una notevole stratificazione, in parte ancora leggibile, ed è articolato caratterizzato dal policentrismo delle strutture storiche che si organizzano in Piazza, Breo, Carassone, Borgato e Ripa, ciascuna dotata di componenti di specifico valore, diversamente caratterizzate.

I diversi centri storici sono riconosciuti come zone "storiche" e già normati da una specifica disciplina, che sarà rivista considerando le direttive del PPR, per le parti di interesse. Non pare necessaria una nuova perimetrazione, quanto la definizione di contesti ad essa integrati, come nel caso di Piazza-Carassone e Monte Regale e della Fascia fluviale dell'Ellero per Breo, Ripa e Borgato. La Variante individua quindi, ai sensi dell'art 21, le perimetrazioni dei centri storici corrispondenti a quelle dell'art 24 della L.R.56/77 riportandole in cartografia in forma areale. Si precisa in tal senso che le perimetrazioni vigenti di PRG vengono confermate e solo in misura molto modesta modificate per adattarle all'aggiornamento cartografico. Inoltre il Quadro Strutturale della Componente Strutturale individua alcuni elementi peculiari che si relazionano con i centri storici che saranno specificatamente normati (esempio lo skyline di Piazza).

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 24</b>	centri e nuclei storici  struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica	QS - <i>centri e nuclei storici</i> - <i>espansione Rigottiana</i>  QP Grandi contenitori e qualificazione Monte regale Parco urbano dell'Ellero	zona città consolidata "centri e nuclei storici":	Titolo II art 14 Titolo III capo II art 20 Titolo III capo V art 38   Titolo II art 16 "progetti strategici"

#### Art. 25. Patrimonio rurale storico

I siti individuati dal PPR sono 17 a seguire specificati:

- 12 siti classificati dal PPR come "colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea"(XIX-XX secolo), localizzati in strada Mazzucco e via Avagnina (fraz S.Anna), inseriti in contesti rurali in parte alterati; San Biagio, Breolungi, San Giovanni Govone, Bonardi, Vall'Ellero, Eula (S.Luigi), Merlo, Bacini (S. Rocco), Govoni, Giusta;
- i 5 "nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna" che si riferiscono ad alcune cascine isolate: cascina Garianna, Barucco, Pennel, La Funda e Vivaldo,

mentre la Variante ne identifica un sistema assai più esteso e complesso come illustrato dalle tavole PPR.2.1/2 Componenti paesaggistiche.

I siti vengono riconosciuti in termini areali ed articolati nell'ambito dell'art 25, come segue:

- Cs- insediamento rurale di impianto storico con valore storico-documentale
- C - insediamento rurale minore di impianto storico
- N - frazioni e nuclei storici minori
- Mr - insediamento storico del Monte Regale.

Tutti i siti sono quindi riportati nel Quadro Strutturale della Componente Strutturale e sinteticamente rimandati a due distinte categorie normative che seguono :

- il "sistema delle cascine",
- i "nuclei di impianto storico",

in relazione alla riconoscibilità dell'impianto, ed in funzione della differente esigenza di indicazioni normative. Esse comprendono anche il patrimonio individuato dal vigente PRG in cui sono ancora riconoscibili edifici ed ambienti e borgate complessivamente di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali. Le prime sono legate principalmente alla conservazione delle architetture storiche, mentre le seconde sono legate alla conservazione, non solo delle strutture (in certi casi anche ormai alterate), ma della leggibilità dell'impianto e delle pertinenze ad esse legate.

Si è quindi operata una lettura di tutti gli insediamenti di impianto storico a partire dall'analisi ricognitiva condotta dal PRG vigente (aree BR IV) 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 di valutare quanto del patrimonio, che dal dato di analisi 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:

- insediamenti storici organizzati in nuclei che costituiscono la struttura dei centri frazionali: 105 insediamenti
- 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

Discorso a parte l'area legata alla Pieve romanica di Santa Maria di Breolungi che è invece individuata nel Quadro Strutturale come "contesto di beni di interesse storico-identitario", in quanto implica non solo il riconoscimento del contesto e dei coni visuali per la sua leggibilità, ma anche delle necessarie opere legate alla fruizione del bene stesso.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 25</b>	patrimonio rurale storico	QS - sistema delle cascine  - nuclei di impianto storico  - contesti di beni di interesse storico-culturale	zone di interesse storico  - strutture e nuclei rurali di interesse storico-culturale  - contesti di beni di interesse storico-culturale	Titolo III capo II art 20 Titolo III Capo V art 33  Titolo II art 14

#### Art. 26. Ville, Giardini parchi e impianti per il loisir e il turismo

Componente non presente.

#### Art. 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Il PPR identifica i "poli della proto-industria" di cui le fornaci indicate (fornace Garelli e Viglietti e fornace Pilone), ancora in attività, e sono riconfermate dalla variante come aree produttive; in sede di riconversione si potrà chiedere il mantenimento delle testimonianze storiche ove ancora presenti.

Sono individuati inoltre i "sistemi della produzione industriale dell'ottocento e del novecento" (a Breo, Pian della Valle, Carassone, Borgato e Ripa) legati alla produzione della Ceramica, che sono però in gran parte perduti, di cui permangono alcune realtà, che la Variante identifica come beni dell'archeologia industriale: a Breo, il Palazzo Fauzone di Germagnano attuale Museo della ceramica, l'area delle ex-ceramiche Musso sulla fascia dell'Ellero, e l'area della ex Richard-Ginori dove permangono alcune strutture di rilievo (peraltro vincolate).

Le aree legate alla produzione industriale, se non completamente rimaneggiate, sono tutte in abbandono ed in forte stato di degrado; la Variante le riconosce come "area da riqualificare e rigenerare", nel caso dell'esistenza di strutture e/o macchinari di interesse documentario si richiede il recupero se possibile.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 27</b>	Aree ed impianti della produzione industriale	QS - beni dell'archeologia industriale - siti di interesse identitario interesse storico-culturale isolati  QP Parco urbano dell'Ellero	- beni di interesse storico isolati (archeologia industriale) - siti di interesse identitari e luoghi di aggregazioni  -città da riqualificare	Titolo II art 14-15   Titolo III capo II art 24 Titolo II art 16

#### Art. 28. Poli della religiosità

Componente non presente.

#### Art. 29. Sistemi di fortificazioni

Il PPR identifica la Torre Civica detta dei Bressano e la Porta di Carassone, che la Variante identifica nel Quadro Strutturale della Componente Strutturale come "sistema fortificato" integrando l'analisi con l'indicazione completa della cinta muraria rimasta. Nella Componente Operativa le aree della cinta muraria vengono confermate a "verde" come già oggi in parte il PRG prevede.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 29</b>	sistema delle fortificazioni	QS - sistema fortificato QP Grandi contenitori storico	città pubblica: aree a verde e percorsi delle mura	Titolo II art 14 Titolo III capo V art 32  Titolo II art 16

### **3.2 Componenti percettive**

Le componenti e le categorie interpretative legate alla percezione utilizzate a partire dalle indicazioni del 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 ed interpretare le principali strutture che connotano il paesaggio monregalese,
- 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.

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 10 Km, coprono quasi completamente il territorio comunale, ed appare altresì evidente come detta visibilità sia anche più estesa dei 5Km del buffer ipotizzato.

A partire dal punto di osservazione individuato dalla Regione, si sono individuati ulteriori punti belvedere nel centro di Piazza e uno al cimitero di Breolungi (si vedano nello specifico al successivo punto - art. 30 Belvedere), per i quali è stata predisposta, seguendo le linee guida regionali, *Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio*, la Carta della sensibilità visiva che mette in luce i punti del territorio comunale maggiormente visibili dai punti belvedere selezionati. Essa è stata predisposta per 3 bacini visivi con l'esplicitazione delle aree di visibilità teorica (0-500 metri primo piano, 500 – 1200 metri piano intermedio, 1200 metri – 2500 metri secondo piano o di sfondo).

A partire quindi dalle categorie interpretative del PPR si individuano le componenti che seguono.

#### Art. 30 Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Il PPR individua:

- il *belvedere* di Piazza: Torre del giardino del belvedere. La Variante individua a Piazza oltre a questo altri punti panoramici nel quadro strutturale, la cui visuale, data l'ampiezza e la profondità, non consente l'individuazione dei coni visuali.
- due *fulcri del costruito* (Breolungi - Pieve di Santa Maria; Piazza - la Torre dei Bressano), già evidenziati dal PPR in qualità di componenti diverse, e come già detto, essi vengono trattati nell'ambito di "aree" che coinvolgono i beni di riferimento in funzione di contesti in cui sono integrati i beni stessi, ricomprendendo i coni visuali che ne permettono la leggibilità. La Pieve di Breolungi è identificata come "contesto di beni di interesse storico culturale", la Torre dei Bressani è ricompresa nel "centro storico" che è disciplinato da apposita disciplina di zona A, che già soddisfa le direttive poste. La Variante integra a livello di componente strutturale ed operativa la categoria concettuale dei fulcri del costruito con gli skyline dei centri storici riconosciuti nel quadro strutturale.
- due *percorsi panoramici* (ingresso Mondovì da Villanova e uno da Breolungi), entrambi di accesso alla città su itinerari storici. La Variante oltre a queste, nel Quadro Strutturale, individua ulteriori tratte panoramiche, su cui saranno date indicazioni per salvaguardare le principali visuali sul fulcro visivo definito da Piazza e dal Monte Regale.
- sei *elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica* riconosciuti dal PPR (anche in altre categorie), sono in parte ricompresi nelle zone A, i cui dispositivi assolvono alle direttive poste (a Borgato - Madonna delle Nevi, a Piazza - Chiesa di San Giovanni Govoni e parrocchiale Santi Pietro e Paolo, a Breo - Chiesa SS. Giovanni ed Evasio); altri sono identificati dal Quadro Strutturale come "contesti di beni di interesse storico-culturale" (Pieve di S. Maria a Breolungi, Abbazia delle Monache a Pogliola, Cappella di Santa Maria delle Vigne sulla collina di Carassone).

Rispetto alle categorie del PPR la variante implementa le categorie identificando attraverso il Quadro strutturale:

*profili paesaggistici*, sempre dell'art 30, che comprendono crinali di valore paesaggistico.

*assi prospettici*, sempre dell'art 30, che la variante fa corrispondere ai *viali di accesso* alla città individuati nel Quadro strutturale lungo le tre direttrici principali.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 30</b>	Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	QS - Belvedere , - tratte panoramiche	- belvedere  zone la città pubblica: aree a verde e percorsi delle mura  - sistema infrastrutturale	Titolo II art 14  Titolo III capo IV art 31  Titolo III capo III art 32
	fulcri del costruito	QS - Skyline dei centri storici - città storica	- Skyline dei centri storici - contesto di beni di interesse storico-culturale città storica : zone A	Titolo II art 14  Titolo III capo II art.20
	elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica	QS - centri storici - contesti di beni di valore paesaggistico	- contesti di beni di valore paesaggistico  città storica: zone A	Titolo II art 14  Titolo III capo II art.20 Titolo III capo V art 33

	profili paesaggistici	QS - crinali di valore paesaggistico	- crinali di valore paesaggistico	Titolo III capo III art 32
	assi prospettici	QS - viali di accesso alla città	- viali di accesso alla città	Titolo III capo III art 32
			tavola dei vincoli aree sottoposte all'art 136, c. 1) Dlgs 42/04	titolo V art 38

#### Art. 31 Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella categoria il PPR individua:

- SC1 il centro storico di Piazza e una area molto vasta come " insediamento tradizionale con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi",
- SC5 la Torre Civica e porta di Carassone)" Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche",
- SC3 in località Frocco (Casa Nova, Valentina) "Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati",
- SC4 "contesti di nuclei storici e di elementi storici isolati " comprendente tutti i sistemi storici della città policentrica,
- SV3 a sud-ovest del centro abitato come "Sistemi paesaggistici rurali di particolare omogeneità , varietà o caratterizzazione dei coltivi",
- SV4 lungo l'Ellero ai confini del Comune "sistemi rurali lungo il fiume con rari insediamenti tradizionali e nelle confluenze fluviali.

La Variante definisce e perimetra le aree a scala locale e le classifica nel Quadro Strutturale in modo differenziato:

- tutti i sistemi storici della città policentrica che vengono classificati come " centro storico" ;
- Monte Regale, che è classificato come "contesto di particolare valore paesaggistico", in cui sono riconoscibili le principali relazioni visive e di impianto da salvaguardare. Naturalmente per Monte Regale il Piano Operativo assumerà le indicazioni definite dal Vincolo istituito nel 2019;
- la località Frocco, è inserito in "contesti di particolare valore paesaggistico", che comprende anche parte della località di Pascomonti di interesse per le strutture storiche rurali, per la loro localizzazione in emergenza, in un contesto agricolo privo di elementi di degrado e alterazione, e per la panoramicità rispetto alla valle del Tanaro.

A queste aree ne sono aggiunte altre tutte inserite nella categoria "contesti di particolare valore paesaggistico".

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 31</b>	Relazioni visive tra insediamento e contesto	QS - centri storici - contesti di particolare valore paesaggistico - fasce fluviali  QP Grandi contenitori storici e parco Ellero	- contesti di particolare valore paesaggistico  - città storica :zona A - zona rurale: agro-forestale con funzione di corridoio ecologico (zona EF)	Titolo II art 14  Titolo III capo II art.20  titolo II art 16

#### Art. 32 Aree rurali di specifico interesse paesistico

Nella categoria il PPR individua le aree:

- SV4 in località Comini e Comini di Ellero i "sistemi rurali alla confluenza del fiume Ellero", che la Variante identifica nel Quadro Strutturale come "sistema delle cascate" ricadenti nel contesto della fascia Fluviale dell'Ellero, e che quindi complessivamente assolvono agli indirizzi posti;
- SV3 localizzata a Sud dell'abitato, la quale è inserita dalla Variante nel Progetto Strategico PS4 *Parco agricolo e asse dello sport* , con funzione polivalente, sia di area agricole che fruitiva, ed una porzione più ridotta in "contesto di particolare valore paesaggistico".

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 32</b>	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	QS - sistema delle cascine - fascia fluviale - contesto di particolare valore paesaggistico  QP Parco agricolo e asse dello sport	- strutture e nuclei rurali di interesse storico - contesti di valore paesaggistico  zona territorio agricolo: aree agro-forestale con funzione di corridoio (EF)	Titolo II art 14  Titolo III capo V art. 33  titolo II art 16

#### Art. 33 Luoghi ed elementi identitari

Il PPR non identifica dei luoghi identitari, la Variante per contro ne identifica alcuni come rappresentato nella tavola che attengono sia a siti di interesse identitario (quali alcuni siti di culto come San Bernolfo o Santa Maria di Breolungi), o luoghi dell'attività produttiva o ancora luoghi di aggregazioni come le stazioni e le frazioni.

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 33</b>	luoghi identitari	QS siti di interesse aggregativo ed identitario	siti di interesse aggregativo ed identitario	titolo II art 14 Titolo III capo V art 32

### **3.3 Morfologie insediative**

Il PPR riconosce le morfologie insediative, per le quali devono essere garantiti gli aspetti peculiari dell'insediamento. Si deve favorire la salvaguardia dei contesti urbani consolidati, contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenere gli impatti delle strutture specialistiche, garantire la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario. Queste componenti si distinguono dalle componenti paesaggistiche prima evidenziate (art 13-35), in quanto, al netto delle aree boscate, coprono l'intero territorio; a differenza delle precedenti componenti analizzate, che rilevano solo gli elementi strutturali e/o di valore e/o caratterizzanti.

I Piani locali precisano le componenti morfologiche insediative, al fine di assicurare che i completamenti e gli sviluppi siano coerenti con il modello storico; inoltre disciplinano le porte urbane, i bordi urbani, i varchi da mantenere liberi.

Il confronto con il riconoscimento delle morfologie proposte dal PPR, ha posto l'esigenza di un raffronto e di un'analisi sul terreno in grado di distinguere e di avvicinarsi il più possibile alle dinamiche evolutive che hanno contraddistinto i processi trasformativi del territorio. Per tale motivo nelle tavole A7.1 Morfologie e tessuti insediativi capoluogo e A7.2 Morfologie e tessuti insediativi frazioni, si possono leggere facilmente le proposte di modificazione sia in termini di adeguamento dei perimetri alla realtà dei luoghi, sia nei termini di riconoscimento delle categorie in relazione alla struttura e composizione dei differenti insediamenti, la cui matrice è abbastanza di facile interpretazione, ancorché non sempre si sposi perfettamente con le categorie del PPR. Nelle tavole sono individuati i tessuti all'interno delle aree urbanizzate del capoluogo e delle frazioni, differenziate per tessuti a prevalente destinazione residenziale, produttiva o terziaria, aree in trasformazione, aree libere e/o verdi nei tessuti urbani e le aree destinate a servizi. I tessuti sono poi messi a confronto con le Morfologie insediative individuate.

Le *morfologie* sono tese ad individuare i diversi caratteri e le dinamiche dell'organizzazione dell'insediamento, anche al fine di riconoscere gli indirizzi e le politiche da applicare, per migliorare il contesto paesaggistico dell'insediamento e la sua organizzazione funzionale al minor impatto possibile.

Tali aspetti entrano pienamente nel merito della classica "zonizzazione" del Piano, e dispongono delle direttive che incidono sulle modalità organizzative della città, compito specifico del PRG.

Le direttive poste in generale dal PPR sono già in larga misura assunte dalla Variante, con il compattamento delle aree urbane, il contenimento delle aree specialistiche, e la considerazione della funzionalità polivalente dell'agricoltura. Il riconoscimento e l'articolazione dei paesaggi edificati, ripresi nel Quadro Strutturale, della Componente Strutturale e definiscono gli elementi strutturali che non debbono essere alterati e che costituiscono le permanenze da valorizzare nei processi di recupero, ma anche di rinnovamento della città consolidata.

#### Art. 34-40 componenti morfologiche insediative

Dal punto di vista delle *morfologie insediative* la Variante nel Quadro Strutturale riconosce, per quanto riguarda le aree urbane consolidate (vedi immagine della pagina che segue):



- il sistema policentrico della città storica, definito dai cinque centri storici Breo, Piazza, Borgato, Ripe, e Carassone che ancora oggi conservano le loro funzioni di centralità, e su cui permangono sistemi di relazioni funzionali (e visive) che li uniscono, ancorché presentino situazioni di maggior abbandono e/o parti ove maggiormente è visibile la perdita di identità e di ruolo. (dal PPR definite "urbane consolidate centri minori" m.i.2 ),
- l'espansione Rigottiana dell'inizio del secolo scorso, che mantiene ancora i caratteri strutturali originali, definiti dagli assi stradali e dal sistema degli isolati, e nella quale si riconoscono evidenti valori identitari per la città. La zona è oggi interessata da aree di sottoutilizzo e bisognosa di interventi di rinnovamento e qualificazione del tessuto e delle sue pertinenze (dal PPR definite "tessuti urbani esterni ai centri" m.i.3 ),.
- gli assi e la struttura organizzativa della città moderna del Ferrone, caratterizzata dalle tipologie condominiali degli anni '80-'90 e organizzata sulla struttura dei viali, i cui processi di progressivo diradamento dei tessuti vengono in parte arginati dalla Variante, mediante un compattamento ed un progetto di un "bordo urbano" da realizzare con la conferma di un sedime in larga misura esistente e la formazione di un percorso attrezzato, la cosiddetta " strada del Parco", ad uso prevalentemente ciclo-pedonale (dal PPR definite "tessuti urbani esterni ai centri" m.i.3 ).

Per quanto riguarda i 'tessuti edilizi discontinui' m.i.4, la Variante, in parte li ingloba nel consolidato con azioni di compattamento e li orienta a processi di rigenerazione urbana; in parte invece li destina al territorio agricolo congelandone la funzione alle attività agricole.

Per quanto riguarda le *aree di dispersione insediativa di tipo* m.i. 7, la Variante identifica, oltre alle aree extraurbane a destinazione produttiva, anche le aree produttive isolate nei tessuti urbani di frangia, non ricomprese all'interno di un organico disegno urbano. Esse sono in numero non eccessivo stante la capacità attrattiva del polo produttivo principale. La Variante perfeziona inoltre le aree *m.i.6 a dispersione insediativa residenziale*, identificate dal PPR, in base a quanto segue:

- rivede i limiti delle aree m.i.6 confermate, in particolare nella zona del Monte Regale, della collina di San Lorenzo, in località Gandolfi e della collina in zona Ospedale,
- elimina alcune aree m.i.6 in zone agricole ove la maggiore densità dell'insediamento è data da insediamenti di impianto storico e non da espansioni insediative di tipo recente, come nella fascia in fregio all'orlo di terrazzo del Pesio tra Breolungi e Gratteria o anche lungo SS 28 tra la tangenziale e Breolungi
- integra le m.i.6 in fregio ad alcune frazioni e lungo la SP564 per Cuneo,
- riconosce come m.i.11 o come m.i.4, le morfologie di alcuni tessuti che costituiscono nucleo insediativo rurale storico, o che invece definiscono tessuto ormai consolidati in fregio alle frazioni (Merlo, San Biagio, San Giovanni, Breolungi) o al sistema urbano principale.

Per gli 'insediamenti specialistici organizzati' (m.i.5), la Variante incentiva la localizzazione delle attività produttive e la previsione di ampliamenti in un unico polo produttivo, esistente e strutturato su un sistema di accessi funzionali, non interferenti con il traffico urbano, prevedendone un completamento ed un ampliamento.

Per le "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali" (m.i.8), la Variante conferma le due aree esistenti, già evidenziate dal PPR:

- Ospedale, con la definizione di un'area di salvaguardia per un eventuale incremento a lungo termine
- Mondovicino, nella configurazione attuale.

Per quanto riguarda "gli insediamenti rurali"(m.i.11) la Variante riconosce:

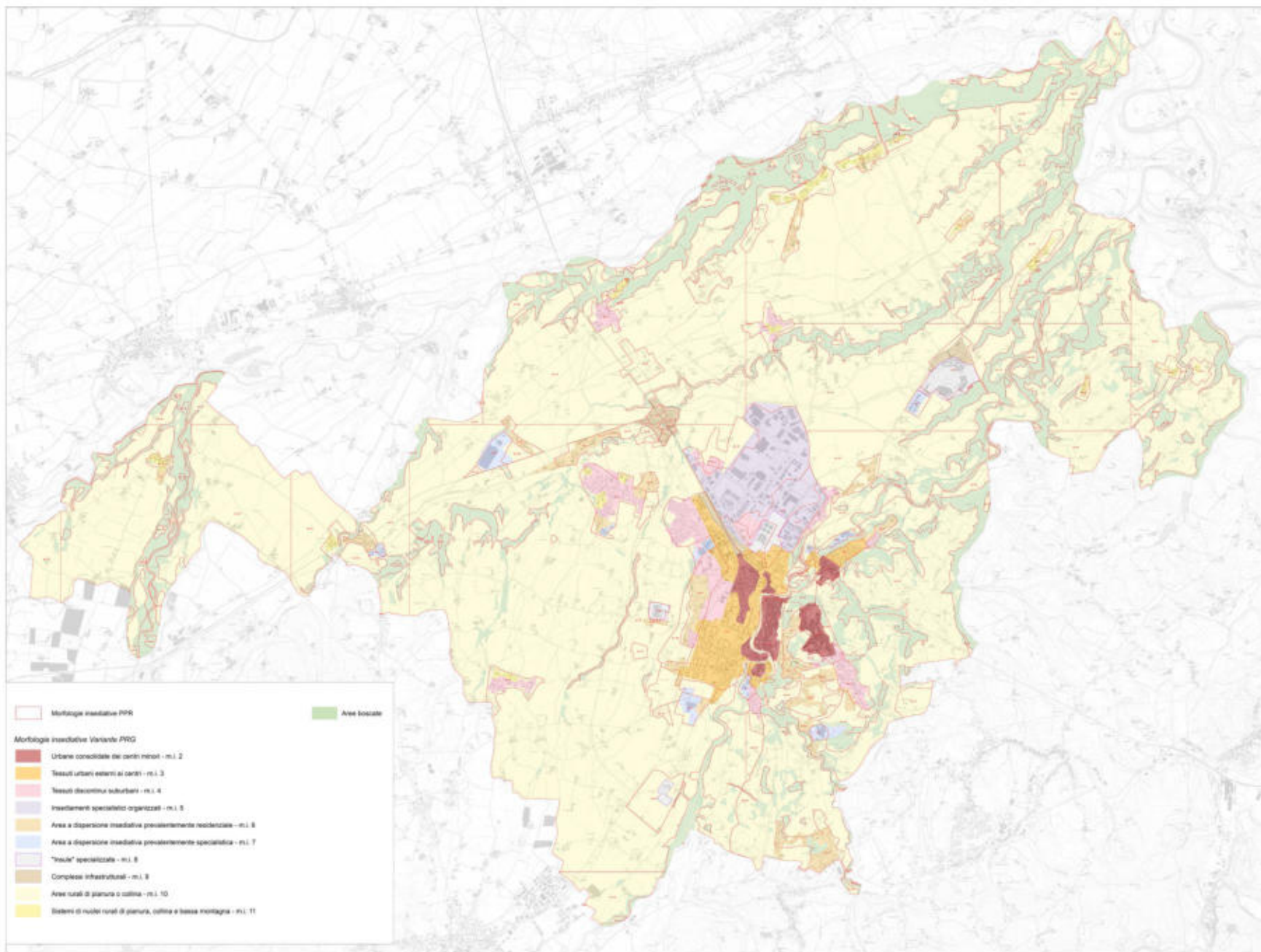
- il sistema delle cascine e i nuclei di impianto storico, per la tutela dell'architettura rurale, di cui si è già detto,
- il sistema delle frazioni a cui si riconosce anche una valenza identitaria ed in parte con un ruolo aggregativo.

Per quanto riguarda i 'varchi' la variante recepisce ed integra nelle tavole di adeguamento la componenti varchi tra aree edificate del PPR sia con tratti specifici identificati lungo la viabilità extraurbana, di cui alla disciplina art 32 delle NTA, sia tratti estesi di viabilità quali la SP564 per Cuneo e la SP5 per Villanova rispetto alle quali la ricaduta è demandata al disegno delle zone del piano ed alla relativa disciplina (aree EC, aree EPA art 26 delle NTA).

PPR articolo	PPR componente	Variante componente strutturale	Variante componente operativa	riferimento schema Nta
<b>art 34</b>	porte urbane varchi tra aree edificati elementi strutturanti i bordi urbani	QS - porte urbane - varchi da conservare	-porte urbane - varchi da conservare	Titolo II art 14 Titolo III capo V art 32
<b>art 35</b>	urbane consolidate	QS centri storici assi e struttura organizzativa della città moderna e della città industriale, espansione Rigottiana  QP perimetro aree urbane	zone urbane: città consolidata – città storica ( <i>zona A</i> ) città consolidata -( <i>zona B</i> ) città consolidata -aree di completamento e nuovo impianto ( <i>zona BC-C</i> ) città pubblica e sistema dei servizi	Titolo II art 14 Titolo III art 20,21,22  Titolo III art 28,29 Titolo II art .13
<b>art 36</b>	tessuti discontinui	QP -città consolidata -città da rigenerare -sistema della città pubblica e sistema accessibilità Parco urbano dell'Ellero, Parco agricolo e asse dello sport  QP perimetro aree urbane	zone urbane: città consolidata -( <i>zona B</i> ) città da rigenerare e da qualificare città consolidata -aree di completamento e nuovo impianto ( <i>zona BC-C</i> ) città pubblica e sistema dei servizi/accessibilità	Titolo II art 21,22, 23   Titolo III art 29 Titolo III art 28 Titolo II art 16  Titolo II art .13
<b>art 37</b>	Insedimenti specialistici organizzati	QS - assi e struttura organizzativa della città moderna e della città industriale QP -polo produttivo	aree specialistiche produttive	Titolo III art. 24-25
<b>art 38</b>	Dispersione insediativa	QS sistema delle cascine nuclei frazionali  QP - perimetro area urbana	- nuclei frazionali  - zone territorio agricolo a valenza produttiva ( <i>zona ET</i> )	Titolo II art .14  Titolo III capo III art. 26 Titolo II art .13
<b>art 39</b>	"Insule" specializzate e complessi infrastrutturali	QS - QP aree specialistiche diverse servizi di interesse sovralocale	- aree specialistiche diverse -aree a servizi interesse generale aree a servizi di interesse sovralocale	Titolo III art. 25
<b>art 40</b>	insediamenti rurali	QS sistema delle cascine e dell'insediamento storico rurale nuclei di impianto storico QP aree delle frazioni	territorio agricolo: aree agricole a valenza produttiva (EE), a valenza ecologica(EC), parco agricolo (EF)	Titolo II art .14  Titolo III capo III art. 26  Titolo II art .16

#### art 41 Situazioni critiche

Il PPR identifica le linee ferroviarie come elementi lineari impattati, che la Variante non considera tali e alcuni luoghi: cimitero, aree interna al polo produttivo da risanare, area Tonelli erroneamente denominata Breolungi. La Variante riconosce delle aree su cui intende concentrare gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana sulla base dei riconoscimenti di "aree urbane destrutturate" rappresentate nella tavola dell'inquadramento strutturale.



Confronto morfologie

## 4. APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA E PREVISIONI DELLA VARIANTE


### 4.1 Componenti paesaggistiche: 'allegato A' tabella II di raffronto tra norme del PPR e previsioni della Variante

Il capitolo, partendo dagli assunti illustrati in sede di Tavolo Propedeutico ed ora compiutamente definiti ai capitoli 5 e 6 della Relazione Illustrativa della Variante, confronta mediante l'allegato A del Regolamento, le norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e le previsioni della presente Variante al PRGC.

A seguire la **tabella II dell'allegato A di raffronto** tra le norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e le previsioni della presente Variante al PRGC, in coerenza con il Regolamento regionale attuativo del PPR (DPGR del 22 marzo 2019, n. 4/R), in vigore dal 12 aprile 2019.

La tabella evidenzia gli elementi della struttura e la coerenza con obiettivi e riconoscimenti del PPR e precisa la ricaduta normativa di dettaglio del Progetto Preliminare, riportando nella formulazione regolamentare quanto affermato al capitolo 3.1 precedente in modo da impostare il confronto sulla disciplina.

Nel box iniziale vengono precisate le modalità di **individuazione** da parte della Variante delle componenti definite dal PPR, mediante ubicazione, descrizione e caratteristiche, ossia la descrizione sintetica dell'elemento individuato, precisandone la localizzazione e le caratteristiche.



Nella colonna di sinistra sono riportate le prescrizioni specifiche del PPR (articolate in indirizzi, direttive e prescrizioni).



Nella colonna di destra si descrivono le modalità di recepimento nel PRG con riferimento a:

- obiettivi/azioni** della Variante al PRG di cui al quadro degli obiettivi strategici;
- rapporto con la struttura ex art 14bis LR56/77 per Componente Strutturale e Componente Operativa**, rispetto alle singole componenti individuate;
- norme** di riferimento della Variante, declinate per le due componenti sopra richiamate, che vengono in descritte facendo riferimento ai disposti **previsti** nelle NTA della Variante, sempre tenendo conto che il *testo normativo è stato proposto nei suoi elementi essenziali* con la PTPP e quindi viene in questa sede perfezionato a seguito degli apporti della 1° conferenza di co-pianificazione;
- tavole** di riferimento della Variante al PRG.

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

### Articolo 14. Sistema idrografico

#### individuazione

La Variante opera le seguenti individuazioni di cui alla tav PPR.1.1/2

**zona fluviale allargata:** la Variante considera, nel *Quadro strutturale*, le fasce fluviali lungo l'Ellero, il Pesio, il Branzola, il Rio Freddo, il Pogliola, il Canale Fenestrera, il T. Ermena.

#### zona fluviale interna:

F. Tanaro, Rio del Frocco, T. Ellero, T. Pesio, Rio D'Otterria inf. , t. Ermena , Rio Niere , Rio Branzola, Rio Rifreddo, T. Pogliola  
C. Fenestrera, T. Brobbio

#### Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;

assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;

favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;

migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

#### Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;

nelle zone fluviali "interne" prevedono:

il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;

il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;

che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;

nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

comma 9

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr.

comma 10

Nell'ambito dell'adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso.

#### Prescrizioni

comma 11

#### obiettivi/azioni

OSA.2 Gestire il *sistema agro-forestale delle fasce fluviali*, nella loro funzione connettiva e di erogazione di servizi ecosistemi, compresi quelli legati alla fruizione ed alla didattica

OSE1 Garantire piena ed ampia sostenibilità del territorio, conservando il paesaggio storico e naturale e migliorando il paesaggio edificato

OSE5 Assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idro-geologico e geo-morfologico e migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

- QS Paesaggio delle fasce fluviali
- QP Progetti strategici:- Rete ecologica Comunale e Parco fluviale Ellero
- sistema idrografico e rete canali

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II art 16 (Rete ecologica comunale) Quadro Progettuale: Progetti Strategici

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

Titolo V art 38 comma 4 Beni culturali e beni paesaggistici

Titolo V art 39 comma 3 Fasce ed aree di rispetto

#### componente operativa

La Variante disciplina le fasce di cui sopra individuandole nelle *'aree del territorio agricolo'* nella sottocategoria zone agricole *EF* agro-forestale con funzione di corridoio ecologico con usi agro-forestali, e naturalistici di prioritario interesse ecologico

Le fasce vengono riconosciute come vincoli quali beni paesaggistici di cui all'art 142 del Dlgs42/04 lettera c) nella tavola Vincoli.

#### norme

Titolo III capo 3 art 26- Aree agricole

Titolo III capo V art 32- Componenti paesaggistiche

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

#### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche

P4.1/2- Assetto dei vincoli(ovest/est)



## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

### Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

#### individuazione

Individuati a partire dalla Carta forestale regionale 2016 per la Provincia di Cuneo, le superficie boscate riconosciute ai sensi del Dgl.42 sono state oggetto di revisione come da capitolo 2

#### Indirizzi

comma 5

Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti: di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite umane; di protezione generale; naturalistica; di fruizione turistico-ricreativa; produttiva.

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;

conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;

disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

#### Direttive

comma 8

Nei territori di cui al comma 1 i piani locali:

identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale;

individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa.

comma 9

La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.

comma 10

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla l.r. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.

#### obiettivi/azioni

OSA1- Conservare e potenziare la *qualità del Paesaggio agrario*:

- conservando la permeabilità e le reti ecologiche minute

- conservando le matrici storiche del paesaggio;

OSA.2 Gestire il *sistema agro-forestale delle fasce fluviali*, nella loro funzione connettiva e di erogazione di servizi ecosistemi, compresi quelli legati alla fruizione ed alla didattica

OSE5 Assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idro-geologico e geo-morfologico e migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - Paesaggio delle fasce fluviali

QS - Paesaggi collinari

QP Progetti strategici - Rete ecologica Comunale

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II a, art 16 (Rete ecologica comunale) Quadro Progettuale: Progetti Strategici

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

Titolo V art 38 comma 8 Beni culturali e beni paesaggistici

#### componente operativa

La Variante tutela le formazioni esistenti ed incentiva la formazione di nuove aree boscate attivabili mediante meccanismi di compensazione e/o nel quadro del progetto della Rete ecologica locale. Essa disciplina le aree boscate all' art. 38 comma 8 Beni culturali e beni paesaggistici, all'art 26 Aree agricole articolato in:

- zone a valenza prevalentemente produttiva (zona EE) con usi esclusivamente agricoli, e con condizionamenti derivati dal valore produttivo delle aree
- zone a valenza ecologica (zona EC), con usi esclusivamente agricoli, con condizionamenti riferiti al ruolo ecologico ed alle tutele paesistiche
- zone agro-forestali con funzione di corridoio ecologico (zona EF) con usi agro-forestali, e naturalistici di prioritario interesse ecologico
- zona del parco agricolo (zona EPA) con usi agricoli integrati ad usi fruitivi, educativi e formativi, per lo sport all'aperto, agrituristici

e nella Rete ecologica comunale art 16 e 37, e naturalmente art 8 misure di compensazione e mitigazione. Si precisa inoltre che nel caso di interventi di trasformazioni delle superfici boscate esistenti le misure di compensazione previste fanno riferimento a quanto previsto all'art 19 della L.R.04/09.

#### norme

Titolo III capo 3 art 26- Aree agricole

Titolo III capo V art 32- Componenti paesaggistiche

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

Titolo V art 38 comma 8 Beni culturali e beni paesaggistici

#### tavole



## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

<p><u>Prescrizioni</u> comma 11 I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p>comma 12 Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p>comma 13 Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	<p>P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est) P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche P4.1/2- Assetto dei vincoli(ovest/est)</p>
---	---

### Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

#### individuazione

la Variante individua il nodo di valore ecologico è protetto dalla 'Riserva naturale di Crava-Morozzo'. L'Oasi è riconosciuta come "aree di particolare valore naturale", le cui determinazioni faranno riferimento al Piano del Parco ed al Piano di Gestione, e alle misure per la conservazione degli habitat di Natura 2000.

#### Direttive

##### comma 6

Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.

#### Prescrizioni

##### comma 7

Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.

##### comma 8

Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.

#### obiettivi/azioni

OSA.2 Gestire il *sistema agro-forestale delle fasce fluviali*, nella loro funzione connettiva e di erogazione di servizi ecosistemi, compresi quelli legati alla fruizione ed alla didattica

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS- contesti di particolare valore naturalistico

QP- Progetti strategici- Rete ecologica Comunale , nodo ecologico

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II art 16 (Rete ecologica comunale) Quadro Progettuale: Progetti Strategici

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

Titolo V art 38 comma 5 Beni culturali e beni paesaggistici

#### componente operativa

La Variante disciplina le fasce di cui sopra individuandole nelle 'aree del territorio agricolo' nella sottocategoria zone agricole EF agro-forestale con funzione di corridoio ecologico con usi agro-forestali, e naturalistici di prioritario interesse ecologico. Essa individua inoltre le aree protette come beni di cui all'art 142, lettera f) del Dgsi 42/04. Ad esse si affiancano i 'contesti ed elementi puntuali di particolare valore naturalistico' di cui all'art 33 c.4 e 37 (rete ecologica).

#### norme

Titolo III capo V art 32- Componenti paesaggistiche

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

Titolo V art 38 comma 5 Beni culturali e beni paesaggistici

#### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche

P4.1/2- Assetto dei vincoli(ovest/est)

### Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

#### individuazione :

La Variante conferma i lembi di aree a prato-pascolo individuati dal PPR ove esistenti. Si riconosce aggiuntivamente il paesaggio rurale collinare una valenza ecologica, definito dall'alternanza di zone agricole e zone boscate, in un contesto a contenuta presenza antropica che costituisce la trama di fondo del paesaggio collinare.

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

### Indirizzi

comma 7

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, al fine di garantire la salvaguardia dei prati stabili, dei prato-pascoli, dei pascoli e dei filari:

-promuovono il mantenimento delle colture prative e delle infrastrutture tradizionali per l'irrigazione e la riconversione delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile;

-incentivano la manutenzione e il ripristino delle formazioni lineari, anche in coordinamento con le linee di azione del piano di sviluppo rurale.

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali valorizzano, altresì, l'alpicoltura, promuovendo attività turistiche e fruibili integrative, nel rispetto del paesaggio e delle tipologie di costruzioni tradizionali, compatibilmente con i criteri definiti all'articolo 40 sugli insediamenti rurali.

### Direttive

comma 9

I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:

- idoneità pedologica e geomorfologica;
- esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;
- acclività e accessibilità;
- grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;
- frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;
- potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolive;
- presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;
- relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.

comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

### **obiettivi/azioni**

OSA1- Conservare e potenziare la *qualità del Paesaggio agrario*:

- conservando la permeabilità e le reti ecologiche minute
- conservando le matrici storiche del paesaggio;

OSA.2 Gestire il *sistema agro-forestale delle fasce fluviali*, nella loro funzione connettiva e di erogazione di servizi ecosistemi, compresi quelli legati alla fruizione ed alla didattica

OSE5 Assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idro-geologico e geo-morfologico e migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato

### **componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - aree agricole di particolare valore agronomico

### **norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II art 16 (Rete ecologica comunale) Quadro Progettuale: Progetti Strategici

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

### **componente operativa**

La Variante perfeziona il riconoscimento del PPR, lo individua come sopradetto e quindi ne rimanda l'identificazione normativa alle zone a valenza ecologica (zona EC), con usi esclusivamente agricoli, con condizionamenti riferiti al ruolo ecologico ed alle tutele paesistiche. Vengono disciplinate all' art 26 Aree agricole

### **norme**

Titolo III capo 3 art 26- Aree agricole

Titolo III capo V art 33 -Contesti di specifico interesse

Titolo IV art 37 Rete ecologica comunale

### **tavole**

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

## Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

**individuazione:** le classi di capacità d'uso dei suoli I sono limitate, mentre le classi II sono prevalentemente localizzate nei territori dell'alta pianura. Esse sono quindi riconosciute nella tavola delle componenti in base all'art 20 c.1, individuando le aree di classe I e II, al netto delle aree interessate dalle morfologie insediative (eccetto m.i.11).

La Variante integra le aree di cui sopra, ai sensi dell'art 20 c.3, ed individua le aree di valore agronomico, ovvero le aree agricole in classe I e II e tutte le aree in classe III incluse nei paesaggi "dei terrazzi di Pianura", riportando nella tavola del Quadro Strutturale della Componente Strutturale la categoria di aree definite come "aree agricole di valore agronomico" e disciplinandola di conseguenza.

### Indirizzi

comma 7

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, al fine di garantire la salvaguardia dei prati stabili, dei prato-pascoli, dei pascoli e dei filari:

-promuovono il mantenimento delle colture prative e delle infrastrutture tradizionali per l'irrigazione e la riconversione delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile;

-incentivano la manutenzione e il ripristino delle formazioni lineari, anche in coordinamento con le linee di azione del piano di sviluppo rurale.

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali valorizzano, altresì, l'alpicoltura, promuovendo attività turistiche e fruibili integrative, nel rispetto del paesaggio e delle tipologie di costruzioni tradizionali, compatibilmente con i criteri definiti all'articolo 40 sugli insediamenti rurali.

### Direttive

comma 9

I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:

- idoneità pedologica e geomorfologica;
- esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;
- acclività e accessibilità;
- grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;
- frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;
- potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolive;
- presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali

### **obiettivi/azioni**

OSA1- 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

### **componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - aree agricole di particolare valore agronomico

### **norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

### **componente operativa**

La Variante perfeziona il riconoscimento del PPR peraltro legato alla carta di capacità d'uso dei suoli regionale ed esclude le aree irrimediabilmente compromesse di cui dalla morfologie m.i.1 alla m.i.9. Vengono quindi disciplinate prevalentemente all' art 26 come zone a valenza prevalentemente produttiva (zona EE) con usi esclusivamente agricoli, e con condizionamenti derivati dal valore produttivo delle aree

### **norme**

Titolo III capo 3 art 26 – Aree agricole

### **tavole**

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

<p>finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.</li> </ul> <p>comma 10</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)</p> <p>P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est)</p> <p>P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)</p>
---	--

### Articolo 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico culturale

**Individuazione** La Variante identifica nel quadro strutturale QS:

- *centri e nuclei storici*
- *sistemi fortificati*
- *beni di interesse storico isolati*
- *espansione Rigottiana*
- *assi della struttura moderna*
- *assi storici*

#### Indirizzi

comma 3

I piani locali, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale, precisano e disciplinano d'intesa con la Regione e il Ministero gli elementi riconosciuti nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e individuano, anche in aggiunta a quanto definito dal Ppr, le permanenze materiali e i singoli complessi e manufatti caratterizzanti i sistemi storico-territoriali, i caratteri costruttivi e gli altri aspetti specifici che connotano il patrimonio edilizio e urbanistico anche in base a specifiche tecnologie e tradizioni costruttive.

comma 4

I piani territoriali provinciali e i piani locali riconoscono le componenti storico-culturali, valutandone le condizioni e la rilevanza, tenendo conto:

- del patrimonio conoscitivo storico-territoriale raccolto dal Ministero e dalla Regione;
- degli aspetti rilevati nelle carte IGM 1881 – 1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;
- di coeve fonti cartografiche storiche, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli insediamenti rurali;
- dello stato dei luoghi, da documentare con particolare riferimento ai casi di scomparsa, erosione o degrado delle preesistenze segnalate nelle carte storiche, ove ciò comporti la perdita di significativa testimonianza storico-culturale;
- delle fonti documentarie locali, con particolare riferimento al patrimonio informativo e progettuale disponibile (carte storiche, catasti, progetti);
- del ruolo delle componenti e dei contesti, esaminati rispetto agli obiettivi di tutela e di valorizzazione del Ppr.

#### **obiettivi/azioni**

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*: 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

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

OSE1 Garantire piena ed ampia sostenibilità del territorio, conservando il paesaggio storico e naturale e migliorando il paesaggio edificato

OSE4 Assicurare la conservazione, e manutenzione ed il funzionamento delle strutture paesistiche

#### **componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - *centri e nuclei storici*

QS - *sistemi fortificati*

QS - *beni di interesse storico isolati*

QS - *espansione Rigottiana*

QS - *assi della struttura moderna*

QS - *assi storici*

#### **norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II art.15 Quadro Progettuale - QP

Titolo II art.16 Quadro Progettuale: Progetti Strategici

#### **componente operativa**

La Variante disciplina i centri storici e i nuclei storici di borgate ed insediamenti rurali in base alle categorie diversificate dell'art 24 della LR56/77 e le disciplina all'art 20.

Disciplina inoltre all'art 32 Componenti paesaggistiche e all'art 33 Contesti di specifico interesse, mentre all'art 38 Beni culturali e beni paesaggistici disciplina i beni oggetto di vincoli paesaggistici e ambientali *Beni Culturali* soggetti ex art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex L.1089/39)

#### **norme**

Titolo III capo V art 32 Componenti paesaggistiche

Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse

Titolo III capo V art 38 comma 2,3,9 Beni culturali e beni paesaggistici

#### **tavole**

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P4.1/2- Assetto dei vincoli(ovest/est)

P7.1/7 - Componente operativa - Organizzazione della città storica

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

### Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

#### individuazioni

La Variante individua gli assi ferroviari storici: le tratte Cuneo-Mondovì; Savona-Torino; e Mondovì-Bastia- Mondovì. La città è parimenti significativa come nodo del sistema della *strada reale* da Torino e Nizza che si incrocia con il percorso Carrù-Argentera. Il tratto della SP282 da Carrù a Mondovì si sviluppa sui tracciati romani, come anche l'attuale strada di attraversamento del capoluogo da via Torino alla SP5 verso Villanova. La Variante riconosce il sistema della viabilità storica a livello di maggior dettaglio, come elemento strutturante del territorio.

#### Indirizzi

##### comma 2

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

#### Direttive

##### comma 3

I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:

i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;

i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare:

le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);

la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;

le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.);

le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.);

le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;

i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;

le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.

##### comma 4

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;

sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

#### obiettivi/azioni

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - viabilità storica

QS - risalite storiche di piazza

#### norme

Titolo II art. 14- Quadro Strutturale - QS

#### componente operativa

La Variante norma le strade e le ferrovie storiche all'art 32.

Componenti paesaggistiche.

#### norme

Titolo III capo V art 32- Componenti paesaggistiche

#### Tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P2b.1/2 - Componente strutturale - Quadro progettuale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

### Articolo 23. Aree di interesse archeologico

#### individuazioni

La Variante identifica Zone di interesse archeologico non diversamente vincolate indicandole come '*aree a rischio archeologico*', sulla base delle individuazioni puntuali ed areali condotte da parte della Soprintendenza archeologica a cui si è coordinata riportandole alle zone di centro storico (tutti i centri storici) e ad areali che attengono alle aree di impianto storico diffuse sul territorio ovvero: frazione di Breolungi, San Bernolfo, cascina Beltrutti a San Biagio, complesso abbaziale di San Biagio a Pogliola, cascina Dogliotti.

#### Indirizzi

##### comma 4

I piani locali individuano, d'intesa con il Ministero, le aree a rischio archeologico, ancorché non costituiscano zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m. del Codice, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica.

##### comma 5

I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.

#### obiettivi/azioni

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.



**ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante****componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:  
QS - aree di potenziale interesse archeologico

**norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

**componente operativa**

La Variante individua come aree a specifica tutela le 'aree a rischio archeologico' per le quali verranno assunte misure cautelari di attenzione nelle fasi di operatività del piano.

**norme**

Titolo III capo V art 32 comma 5 Componenti paesaggistiche  
Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse

**tavole**

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)  
P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)  
P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane  
P7.1/7 - Componente operativa - Organizzazione della città storica

**Articolo 24. Centri e nuclei storici****individuazioni**

Mondovì è un centro storico classificato di primo rango, ed è articolato caratterizzato dal policentrismo delle strutture storiche che si organizzano in Piazza, Breo, Carassone, Borgato e Ripa, diversamente caratterizzate. La Variante riconosce altresì all'area dell'espansione dell'Altopiano (espansione Rigottiana) riferibile ad un sistema progettato ed organico di sviluppo, un ruolo strutturante ancorché non di impianto antico, nella formazione e nello sviluppo urbano.

I diversi centri storici sono riconosciuti come zone "storiche" e già normati da una specifica disciplina, che sarà rivista considerando le direttive del PPR, per le parti di interesse. Non pare necessaria una nuova perimetrazione, quanto un semplice perfezionamento e la definizione di contesti ad essa integrati, come nel caso di Piazza-Carassone e Monte Regale e della Fascia fluviale dell'Ellero per Breo, Ripa e Borgato. La Variante individua quindi, ai sensi dell'art 21, le perimetrazioni dei centri storici corrispondenti a quelle dell'art 24 della L.R.56/77 riportandole in cartografia in forma areale. Si precisa in tal senso che le perimetrazioni vigenti di PRG vengono confermate e solo in misura molto modesta modificate per adattarle all'aggiornamento cartografico.

Direttive

comma 5

In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della L.R. 56/1977:

verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;

definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione: della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali; delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità; delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;

delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;

degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità varie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;

c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:

per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);

per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i con visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;

per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;

per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabauda o da residenze appartenenti al sistema della corona di delitie, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai

**obiettivi/azioni**

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

**componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - centri e nuclei storici

QS- espansione Rigottiana

QP- Grandi contenitori e qualificazione Monte regale

QP -Parco urbano dell'Ellero

**norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II art 15 Quadro Progettuale - QP

Titolo II art 16 Quadro Progettuale: Progetti Strategici

**componente operativa**

La Variante conferma il riconoscimento del centro storico, di cui alla zona A1 di Piano, ad oggi perimetrato del capoluogo ed i riconoscimenti dei nuclei storici di borgate ed insediamenti rurali in base alle categorie diversificate dell'art 24 della LR56/77 e le disciplina all'art 20 Aree della città storica prevedendo:

-perfezionamento e adeguamento della normativa in vigore per i centri storici

-introduzioni di premialità per il riuso,

-facilitazione degli interventi con semplificazione procedure (PdR e PCC),

-indicazioni per la qualificazione spazi pubblici.

-adeguamento ai dispositivi del PPR.

Disciplina inoltre all'art 32 Componenti paesaggistiche e all'art 33 Contesti di specifico interesse le aree e beni soggetti a specifiche tutele, mentre all'art 38 Beni culturali e beni paesaggistici i beni oggetto di vincoli paesaggistici e ambientali *Beni Culturali* soggetti ex art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex L.1089/39)

Prevede inoltre un progetto strategico *Grandi Contenitori e Monte Regale*. Il progetto 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 in condizioni di

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni varie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;  
per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;  
d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:  
la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:  
evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;  
evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;  
evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.  
l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.

dismissione o sottoutilizzo per i quali sono state o dovranno essere attivate iniziative per il loro recupero in particolare rivolto ad usi formativi e culturali (sede del Liceo Scientifico "G.B. Vasco, Biblioteca Civica all'interno del complesso "delle Orfane"), migliorandone l'accessibilità (Piano parcheggi, riattivazione della funicolare), e 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).

### norme

Titolo III capo II art 20 Aree della città storica  
Titolo III capo V art 32 Componenti paesaggistiche  
Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse  
Titolo III capo V art 38 Beni culturali e beni paesaggistici

### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)  
P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)  
P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane  
P7.1/7 - Componente operativa - Organizzazione della città storica

## Articolo 25. Patrimonio rurale storico

### individuazione

La Variante identifica un sistema assai esteso e complesso illustrato dalle tavole che comprende circa 431 siti che vengono riconosciuti in termini areali ed articolati nell'ambito dell'art 25, come segue:

- Cs- insediamento rurale di impianto storico con valore storico-documentale
- C - insediamento rurale minore di impianto storico
- N - frazioni e nuclei storici minori
- Mr - insediamento storico del Monte Regale.

Tutti i siti sono quindi riportati nel Quadro Strutturale della Componente Strutturale in relazione alla riconoscibilità dell'impianto, ed in funzione della differente esigenza di indicazioni normative. Esse comprendono anche il patrimonio individuato dal vigente PRG in cui sono ancora riconoscibili edifici ed ambienti e borgate complessivamente di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali.

### Indirizzi

comma 3

I piani territoriali provinciali e i piani locali, anche sulla base degli studi di settore effettuati a livello regionale, approfondiscono e precisano le indicazioni di cui al comma 1, individuando altri eventuali elementi quali:  
castelli agricoli e grange medievali;  
sistemi di cascinali di pianura (case padronali con eventuali annessi);  
sistemi di nuclei rurali di collina o montagna;  
cascine o insediamenti rurali isolati con specifiche tipologie insediative o costruttive tradizionali;  
sistemi diffusi di permanenze edilizie del paesaggio agrario, quali complessi di case padronali con i relativi annessi;  
sistemi irrigui storici con i relativi canali principali, nonché corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico minore legato alle opere irrigue;  
asseti vegetazionali, testimonianza residua di modalità colturali tradizionali quali filari di alberi, siepi, alteni, ecc.

### Direttive

comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);  
la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria

### obiettivi/azioni

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

OSE1 Garantire piena ed ampia sostenibilità del territorio, conservando il paesaggio storico e naturale e migliorando il paesaggio edificato

OSE4 Assicurare la conservazione, e manutenzione ed il funzionamento delle strutture paesistiche

### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - sistema delle cascine  
QS - nuclei di impianto storico  
QS- contesti di beni di interesse storico-culturale

### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

### componente operativa

La Variante conferma il riconoscimento del sistema già presente nel PRG vigente riportandolo alle categorie delle 'zone di interesse storico' disaggregate in

- strutture e nuclei rurali di interesse storico-culturale di cui alle zone A2 ed A3 di Piano  
- contesti di beni di interesse storico-culturale.

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

<p>ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari; la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; la coerenza delle opere di sistemazione culturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale; la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: -la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; -la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p>	<p>La disciplina prevede: - interventi possibili, -criteri di modificabilità ed indirizzi per la progettazione, -eventuali procedure specifiche - individuazione dei contesti specifici</p> <p><b>norme</b> Titolo III capo II art 20 Aree della città storica Titolo III capo V art 32 Componenti paesaggistiche Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse</p> <p><b>tavole</b> P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000 P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane</p>
--	---

### Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale

#### Individuazione

La Variante conferma le individuazioni del PPR dei "poli della proto-industria" di cui le fornaci: fornace Garelli e Viglietti e fornace Pilone. Ad essi aggiunge i "sistemi della produzione industriale dell'ottocento e del novecento", a Breo, Pian della Valle, Carassone, Borgato e Ripa, legati alla produzione della Ceramica, che vengono identificati come beni dell'archeologia industriale: a Breo, il Palazzo Fauzone di Germagnano attuale Museo della ceramica, l'area delle ex-ceramiche Musso sulla fascia dell'Ellero, e l'area della ex Richard-Ginori dove permangono alcune strutture di rilievo (peraltro vincolate).

#### Direttive

##### comma 2

I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:

- al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;
- alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;
- alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;
- alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.

##### comma 3

I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.

#### obiettivi/azioni

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - beni dell'archeologia industriale

QS- siti di interesse identitario interesse storico-culturale isolati

QP- Parco urbano dell'Ellero

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

Titolo II art 15 Quadro Progettuale - QP

Titolo II art 16 Quadro Progettuale: Progetti Strategici

#### componente operativa

La Variante individua puntualmente le aree che ricadono a seconda delle diverse situazioni in:

- beni di interesse storico isolati (archeologia industriale)

- siti di interesse identitari e luoghi di aggregazioni

-città da riqualificare.

#### norme

Titolo III capo II art 24 Aree specialistiche produttive industriali e artigianali

Titolo III capo II art 25 Aree specialistiche diverse

#### Tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane

**Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico**

**individuazione**

La Variante recepisce ed integra i riconoscimenti del PPR rispetto a:

- il *belvedere* di Piazza: Torre del giardino del belvedere. La Variante individua a Piazza altri punti panoramici la cui visuale, data l'ampiezza e la profondità, non consente l'individuazione dei con i visuali;
- due *fulcri del costruito* (Breolungi - Pieve di Santa Maria; Piazza - la Torre dei Bressano), confermati, che vengono trattati nell'ambito di "aree" che coinvolgono i beni di riferimento in funzione di contesti in cui sono integrati i beni stessi, ricomprendendo i con i visuali che ne permettono la leggibilità. La Pieve di Breolungi è identificata come "contesto di beni di interesse storico culturale", la Torre dei Bressani è ricompresa nel "centro storico" che è disciplinato da apposita disciplina di zona A, che già soddisfa le direttive poste. La Variante integra a livello di componente strutturale ed operativa la categoria concettuale dei fulcri del costruito con gli skyline dei centri storici riconosciuti nel quadro strutturale;
- due *percorsi panoramici* (ingresso Mondovì da Villanova e uno da Breolungi), di accesso alla città su itinerari storici. La Variante individua ulteriori tratte panoramiche, per salvaguardare le principali visuali sul fulcro visivo definito da Piazza e dal Monte Regale;
- sei *elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica* riconosciuti dal PPR, in parte ricompresi nelle zone A, i cui dispositivi assolvono alle direttive poste (a Borgato - Madonna delle Nevi, a Piazza - Chiesa di San Giovanni Govoni e parrocchiale Santi Pietro e Paolo, a Breo - Chiesa SS. Giovanni ed Evasio); ed in parte identificati come "contesti di beni di interesse storico-culturale" (Pieve di S. Maria a Breolungi, Abbazia delle Monache a Pogliola, Cappella di Santa Maria delle Vigne sulla collina di Carassone).

La Variante integra le categorie del PPR identificando attraverso il Quadro strutturale:

*profili paesaggistici*, che comprendono crinali di valore paesaggistico,

*assi prospettici*, che la variante fa corrispondere ai *viali di accesso* alla città individuati nel Quadro strutturale lungo le tre direttrici principali

**Direttive**

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;

definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;

definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;

definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;

alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.

subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

**obiettivi/azioni**

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

**componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali :

QS- Belvedere

QS- tratte panoramiche

QS- Skyline dei centri storici

QS- città storica

QS- contesti di beni di valore paesaggistico

QS- crinali di valore paesaggistico

QS- viali di accesso alla città

**norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale - QS

**componente operativa**

La Variante individua puntualmente le aree che ricadono a seconda delle diverse situazioni nella:

-disciplina delle componenti paesaggistiche, ovvero belvedere, Skyline dei centri storici, crinali di valore paesaggistico, contesti di beni di interesse storico-culturale e contesti di beni di valore paesaggistico,

-disciplina delle zone: zone A1-città storica, zone la città pubblica: aree a verde e percorsi delle mura

-disciplina relativa al sistema infrastrutturale: viali di accesso alla città

Per le diverse componenti e zone vengono definiti:

- modalità di intervento e destinazioni ammesse,

-parametri urbanistici ed edilizi ove necessari,

-criteri di modificabilità ed indirizzi per la progettazione,

-eventuali procedure specifiche.

Le componenti percettive risultano in parte anche disciplinate in relazione al sistema dei vincoli laddove si relazionano o sono componenti essenziali di aree soggette alla tutela sovraordinata nel caso delle aree sottoposte all'art 136, c 1 Dlg42/04

**norme**

Titolo III capo II art 20 Aree della città storica

Titolo III capo IV art 28 Città pubblica e sistema dei servizi

Titolo III capo V art 32 Componenti paesaggistiche

Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse

Titolo III capo V art 38 Beni culturali e beni paesaggistici

**tavole**

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche - 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane



## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

### Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

#### individuazione

La Variante ridefinisce e perimetra le aree a scala locale e le classifica nel Quadro Strutturale in modo differenziato:

- SC1 il centro storico di Piazza e una area molto vasta come " insediamento tradizionale con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi",
- SC5 la Torre Civica e porta di Carassone)" Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche",
- entrambe vengono confermate e rimandate al contesto di Monte Regale, che è classificato come " contesto di particolare valore paesaggistico", in cui sono riconoscibili le principali relazioni visive e di impianto da salvaguardare. Il Piano Operativo assume le indicazioni definite dal Vincolo istituito nel 2019;
- SC3 in località Frocco (Casa Nova,Valentina) "Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati". La località Frocco, viene inserita in "contesti di particolare valore paesaggistico", che comprende anche parte della località di Pascomonti. La categoria viene integrata riconoscendo anche il sistema della collina di San Lorenzo posta a sud-est del comune;
- SC4 "contesti di nuclei storici e di elementi storici isolati " comprendente tutti i sistemi storici della città policentrica. Tutti i sistemi storici della città policentrica che vengono rimandati alla categoria " centro storico;

#### Direttive

comma 2

I piani locali:

possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali; definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete; mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

#### obiettivi/azioni

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - centri storici

QS - contesti di particolare valore paesaggistico

QS - fasce fluviali

QP - Grandi contenitori storici /parco Ellero

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

Titolo II art 15 Quadro Progettuale – QP

Titolo II art 16 Quadro Progettuale: progetti strategici

#### componente operativa

La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alle seguenti categorie normative:

- contesti di particolare valore paesaggistico

- contesti di beni interesse storico-identitario

- città storica: zone A1,

- strutture e nuclei rurali di interesse storico zone A2, A3

- zona rurale: agro-forestale con funzione di corridoio ecologico (zona EF)

Per le diverse componenti e zone vengono definiti:

- modalità di intervento e destinazioni ammesse,

-parametri urbanistici ed edilizi ove necessari,

-criteri di modificabilità ed indirizzi per la progettazione,

-eventuali procedure specifiche.

#### norme

Titolo III capo II art 20 Aree della città storica

Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse

#### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane

### Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

#### individuazione

La Variante ridefinisce e perimetra le aree a scala locale e le classifica nel Quadro Strutturale in modo differenziato:

- SV3 a sud-ovest del centro abitato come "Sistemi paesaggistici rurali di particolare omogeneità , varietà o caratterizzazione dei coltivi". Le aree ricadenti nella zona pedecollinare dell'ospedale vengono ridefinite sulla base di una rilettura che le ripерimetra nell'area in oggetto e le integra con ulteriori riconoscimenti lungo la fascia del Branzola, nell'area dei terrazzi di alta pianura di San Biagio, e di Pogliola e lungo la fascia del rio Fenestrera, il terrazzo di alta pianura di San Quintino.
- SV4 lungo l'Ellero ai confini del Comune "sistemi rurali lungo il fiume con rari insediamenti tradizionali e nelle confluenze fluviali". L'area viene

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

riperimetrata in coerenza con il paesaggio della fascia fluviale dell'Ellero.

### Direttive

#### comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ppr:

disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);

definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

### **obiettivi/azioni**

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*:

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

OSB 3 Agevolare *i processi di riuso* 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

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

OSE1 Garantire piena ed ampia sostenibilità del territorio, conservando il paesaggio storico e naturale e migliorando il paesaggio edificato

OSE4 Assicurare la conservazione, e manutenzione ed il funzionamento delle strutture paesistiche

### **componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - sistema delle cascine

QS - fascia fluviale

QS - contesto di particolare valore paesaggistico

QP - Parco agricolo e asse dello sport

### **norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

Titolo II art 15 Quadro Progettuale - QP

### **componente operativa**

La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alle seguenti categorie normative:

- strutture e nuclei rurali di interesse storico zone A2, A3

- contesti di valore paesaggistico

- zona territorio agricolo: aree agro-forestale con funzione di corridoio (EF)

Per le diverse componenti e zone vengono definiti:

-modalità di intervento e destinazioni ammesse,

-parametri urbanistici ed edilizi ove necessari,

-criteri di modificabilità ed indirizzi per la progettazione,

-eventuali procedure specifiche.

### **norme**

Titolo III capo III art 26 Aree agricole

Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse

### **tavole**

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

## Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

### **individuazione**

Il PPR non identifica dei luoghi identitari, la Variante per contro li identifica come rappresentato nella tavola, ed attengono sia a siti di interesse identitario (quali alcuni siti di culto come San Bernolfo o Santa Maria di Breolungi), sia a luoghi dell'attività produttiva con valore di memoria storica che anche ai luoghi di aggregazioni come le piazze principali, le stazioni e ed i centri delle frazioni.

### Direttive

#### comma 17

Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.

#### comma 18

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree gravate da uso civico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice.

### Prescrizioni

#### comma 19

Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la

### **obiettivi/azioni**

OSA 4 Consolidare il ruolo storico, il *valore identitario dei nuclei frazionali* con politiche volte a rafforzare l'integrazione tra loro e con il centro cittadino.

### **componente strutturale**

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - siti di interesse aggregativo ed identitario

### **norme**

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

### **componente operativa**

La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alla seguente categoria normativa relativa ai siti di interesse aggregativo ed identitario.

### **norme**

Titolo III capo II art 24 Aree specialistiche produttive industriali e artigianali

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	Titolo III capo II art 25 Aree specialistiche diverse Titolo III art 32 Componenti paesaggistiche Titolo III capo V art 33 Contesti di specifico interesse  <b>tavole</b> P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000
--	--

### Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

#### individuazione

##### La Variante identifica

- componenti morfologiche insediative diversificate di cui ai punti che seguono (articoli da 35 al 39).
- varchi da conservare, confermati, precisati ed integrati dalla Variante, lungo gli assi principali di accesso alla città e di attraversamento del territorio
- elementi strutturanti i bordi urbani (che il PPR riconosce nella valle dell'Ellero in concorrenza con il centro di Breo e Altipiano) che vengono confermati nella localizzazione e ridefiniti con un maggiore dettaglio
- porte urbane che vengono confermate con l'eccezione di quelle all'imbocco di Breo e della collina di Piazza rimandate ad altre categorie interpretative e che vengono incrementate lungo gli assi principali di accesso.

#### Indirizzi

##### comma 4

Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:

- garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;
- contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.

##### comma 5

I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

#### Direttive

##### comma 6

I piani locali provvedono a:

- precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate dal Ppr in relazione alla scala di rappresentazione e alle analisi di dettaglio dei propri strumenti; la delimitazione è sottoposta alle previsioni dell'articolo 5, comma 4 delle presenti norme;
- rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

##### comma 7

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato; ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:

le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;

i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie

#### obiettivi/azioni

*OSB1 contenere il consumo di suolo* concentrando gli interventi trasformativi e la risposta al fabbisogno abitativo:

- nel *recupero e qualificazione* del patrimonio edilizio *esistente* della città consolidata,
- nella *completa riorganizzazione delle aree destrutturate* e problematiche, su cui concentrare le prospettive di lungo periodo, con progetti di riqualificazione e rigenerazione

*OSB2 Ricostruire un giusto equilibrio nel rapporto tra città e campagna:* 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

*OSB3 Agevolare i processi di riuso* 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

*OSE2 Completare il sistema dei servizi e garantire accessibilità* da parte delle utenze più deboli,

*OSC3 Creare un sistema di aree per lo sport e per il tempo libero* tra loro connesse con percorsi verdi attrezzati, collegati ai nuclei frazionali, al casello autostradale, alla stazione

*OSE4 Completare e migliorare il sistema dell'accessibilità e della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile*

*OSE6 Razionalizzare, completare le reti dei sotto-servizi* (acqua fogne elettricità, metano)

#### componente strutturale

La Variante disciplina le componenti strutturali:

QS - porte urbane

QS - varchi da conservare

QS - bordi urbani

QS - sistemi fortificati

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

#### componente operativa

La Variante rimanda la disciplina delle singole morfologie alla normativa delle zone di Piano di cui al Titolo III Capo II articolo dal 20 al 25. Le componenti specifiche legate ai varchi sono invece all'art 32 componenti paesaggistiche. I bordi urbani non vengono invece normati in modo autonomo ma demandati alla disciplina della zona di Piano.

La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alla seguente categoria normativa di cui all'art 32 Titolo III capo V.

#### norme

Titolo III capo V art 32 Componenti paesaggistiche

#### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;

i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.

comma 8

Al fine di promuovere la qualità paesaggistica dei sistemi insediativi costituiscono riferimento le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.

### Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, m.i.2, m.i.3.)

#### individuazione

La Variante per le *morfologie insediative* riconosce, per quanto riguarda le aree urbane consolidate:

- *urbane consolidate centri minori* – m.i.2 ovvero il sistema policentrico della città storica, definito dai cinque centri storici Breo, Piazza, Borgato, Ripe, e Carassone che ancora oggi conservano le loro funzioni di centralità, e su cui permangono sistemi di relazioni funzionali (e visive) che li uniscono, ancorché presentino situazioni di maggior abbandono e/o parti ove maggiormente è visibile la perdita di identità e di ruolo. (dal PPR definite "urbane consolidate centri minori" m.i.2),
- *tessuti urbani esterni ai centri* – m.i.3 ovvero:
  - l'espansione Rigottiana dell'inizio del secolo scorso, che mantiene ancora i caratteri strutturali originali, definiti dagli assi stradali e dal sistema degli isolati, e nella quale si riconoscono evidenti valori identitari per la città.
  - gli assi e la struttura organizzativa della città moderna del Ferrone, caratterizzata dalle tipologie condominiali degli anni '80-'90 e organizzata sulla struttura dei viali.

#### Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

#### Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:

- presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;
- dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;
- prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extraagricolo.

#### obiettivi/azioni

*OSB1 contenere il consumo di suolo* concentrando gli interventi trasformativi e la risposta al fabbisogno abitativo:

- nel *recupero e qualificazione* del patrimonio edilizio esistente della città consolidata,

- nella *completa riorganizzazione delle aree destrutturate* e problematiche, su cui concentrare le prospettive di lungo periodo, con progetti di riqualificazione e rigenerazione

*OSB2 Ricostruire un giusto equilibrio nel rapporto tra città e campagna:* 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

*OSB3 Agevolare i processi di riuso* 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

*OSE2 Completare il sistema dei servizi e garantire accessibilità* da parte delle utenze più deboli,

*OSC3 Creare un sistema di aree per lo sport e per il tempo libero* tra loro connesse con percorsi verdi attrezzati, collegati ai nuclei frazionali, al casello autostradale, alla stazione

*OSE4 Completare e migliorare il sistema dell'accessibilità e della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile*

*OSE6 Razionalizzare, completare le reti dei sotto-servizi* (acqua fogne elettricità, metano)

#### componente strutturale

I tessuti urbani esterni ai centri corrispondenti all'espansione Rigottiana sono interessati da aree di sottoutilizzo e richiedono interventi di rinnovamento e qualificazione del tessuto e delle sue pertinenze mentre le aree della città moderna del Ferrone, vedono la presenza di processi di progressivo diradamento dei tessuti che la Variante intende arginare, mediante un compattamento ed un progetto di un "bordo urbano" da realizzare con la conferma di un sedime in larga misura esistente e la formazione di una percorso attrezzato, la cosiddetta "strada del Parco", ad uso prevalentemente ciclo-pedonale.

La Variante disciplina quindi le componenti strutturali:

QS - centri storici

QS - assi e struttura organizzativa della città moderna e della città industriale, espansione Rigottiana

QP - perimetro aree urbane

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

Titolo II art 13 Aree urbane e aree agricole

#### componente operativa

La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alle seguenti categorie normative della zona urbana:

- città consolidata* – *città storica (zona A)*, prevedendo: perfezionamento e adeguamento delle normativa in vigore per i



## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

centri storici, introduzioni di premialità per il riuso, facilitazione degli interventi con semplificazione procedure (PdR e PdCC), indicazioni per la qualificazione spazi pubblici.

**-città consolidata - (zona BR)** prevedendo unificazione 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), individuazione delle indicazioni prestazionali per le dotazioni di aree pubbliche, indicazioni per il rinnovamento edilizio e per la riconversione dei volumi incompatibili e dismessi, regolamentazione delle morfologie insediative ed al sistema delle componenti,

**-città consolidata -aree di completamento e nuovo impianto (zona BRC-C)** prevedendo :articolazione in aree di completamento e aree di nuovo impianto interne al perimetro dell'area urbana, indicazioni attuative per i completamenti mediante Permesso di costruire convenzionato, attuazione diretta con permesso di costruire o SUE, schede di dettaglio per gli interventi complessi, definizione delle quote di edilizia sociale pubblica o edilizia convenzionata in funzione della localizzazione e tipologia delle aree

**-città pubblica e sistema dei servizi** prevedendo modalità di intervento e destinazioni ammesse, parametri urbanistici ed edilizi, possibilità di ridefinizione delle tipologie delle dotazioni in assenza di variante di piano, termini dei convenzionamenti e degli assoggettamenti

**norme**  
 Titolo III capo II art 20 Aree della città storica  
 Titolo III capo II art 21 Aree della città consolidata  
 Titolo III capo II art 22 Aree residenziali di completamento e nuovo impianto  
 Titolo III Capo IV art 28 Città pubblica e sistema dei servizi  
 Titolo III Capo IV art 29 Sistema infrastrutturale dell'accessibilità

**tavole**  
 P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)  
 P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)  
 P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000  
 P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane

### Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

#### individuazione

La Variante in parte:

- riconosce ed ingloba nei 'tessuti edilizi discontinui' m.i.4, una parte del consolidato m.i.3, ove il tessuto diventa più rarefatto ed eterogeneo, in particolare lungo la v. Cuneo e v. Torino, sull'Altopiano, a Sant'Anna, orientandolo a processi di rigenerazione urbana come per le aree dell'Altipiano e lungo v. Torino;
- riconosce nelle frazioni come m.i.4 parti dei tessuti a dispersione m.i.6 ove maggiormente si rileva un'organizzazione attorno ad una centralità, seppure minima (di solito la parrocchia),
- ridefinisce i margini urbani riducendo parte delle m.i.4 riconosciute dal PPR, in particolare a verso collina di San Lorenzo, nella collina di Piazza/Santa Croce e lungo la v. Tanaro.

#### Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

-la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;

-il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;

-l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

#### Direttive

comma 4

I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:

- della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
- della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;
- della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
- della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché

#### obiettivi/azioni

**OSB1 contenere il consumo di suolo** concentrando gli interventi trasformativi e la risposta al fabbisogno abitativo:

- nel **recupero e qualificazione** del patrimonio edilizio **esistente** della città consolidata,

- nella **completa riorganizzazione delle aree destrutturate** e problematiche, su cui concentrare le prospettive di lungo periodo, con progetti di riqualificazione e rigenerazione

**OSB2 Ricostruire un giusto equilibrio nel rapporto tra città e campagna:** 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  
**OSC3 Creare un sistema di aree per lo sport e per il tempo libero** tra loro connesse con percorsi verdi attrezzati, collegati ai nuclei frazionali, al casello autostradale, alla stazione

**OSE4 Completare e migliorare il sistema dell'accessibilità e della mobilità** veicolare, pedonale e ciclabile

**OSE6 Razionalizzare, completare le reti dei sotto-servizi** (acqua fogne elettricità, metano)

#### componente strutturale

La Variante ingloba i tessuti m.i.4 in parte nel consolidato con azioni di compattamento e li orienta a processi di rigenerazione urbana; in parte invece li destina al territorio agricolo congelandone la funzione alle attività agricole.

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

<p>incomplete. comma 5 Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: -il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. -la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; -il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; -la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; -la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>La Variante disciplina quindi le componenti strutturali: QP - città consolidata QP - città da rigenerare QP - sistema della città pubblica e sistema accessibilità QP - perimetro aree urbane QP - Parco urbano dell'Ellero/Grandi contenitori storici e parco Ellero/Parco agricolo e asse dello sport <b>norme</b> Titolo II art 13 Aree urbane e aree agricole Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS Titolo II art 15 Quadro progettuale – QP Titolo II art 16 Quadro progettuale: progetti Strategici – QP  <b>componente operativa</b> La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alle seguenti categorie normative della zona urbana relativa a: -<i>città consolidata</i> -(zona BR), vedi punto precedente -<i>città consolidata</i> -aree di completamento e nuovo impianto (zona BRC-C), vedi punto precedente -<i>città pubblica e sistema dei servizi</i>, vedi punto precedente -<i>città da rigenerare e da qualificare</i> prevedendo: articolazione normativa in aree di riqualificazione con interventi puntuali (aree BRT), rigenerazione con interventi complessi (aree ARU di c.Langhe, aree di v. Cuneo), rigenerazione con interventi complessi a prevalente destinazione commerciale (aree ARU di v. Torino), definizione delle procedure (PdCC, 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 necessarie, relazioni funzionali e paesistiche con contesto esterno da considerare),-introduzione della normativa del 'doppio binario' per la gestione della fase transitoria ante trasformazione in caso di presenza di attività in essere -definizione delle quote di edilizia sociale pubblica o edilizia convenzionata in funzione della localizzazione e tipologia delle aree, indicazioni per il rinnovamento edilizio e per la riconversione dei volumi incompatibili e/o dismessi  <b>norme</b> Titolo III capo II art 20 Aree della città storica Titolo III capo II art 21 Aree della città consolidata Titolo III capo II art 22 Aree residenziali di completamento e nuovo impianto Titolo III capo II art 23 Aree da rigenerare e riqualificare  <b>tavole</b> P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000 P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane</p>
--	---

### Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Per gli 'insediamenti specialistici organizzati' (m.i.5), la Variante rileva la localizzazione delle attività produttive in un unico polo produttivo, esistente e strutturato su un sistema di accessi funzionali, non interferenti con il traffico urbano, localizzato nella porzione nord-orientale del concentrico urbano tra tangenziale, v. Torino e v. Tanaro.  
Si ridefinisce così l'identificazione operata dal PPR, epurandola di una serie di insediamenti minori diffusi nel tessuto urbano che vengono demandati alla successiva categoria m.i.7, più adatta al riconoscimento dell'effettivo stato dei luoghi.

<p><u>Direttive</u> comma 3 I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1. comma 4 Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: -sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</li> <li>rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei</li> </ul>	<p><b>obiettivi/azioni</b> OSD1 Qualificare e potenziare il <i>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 OSD2 Garantire la <i>permanenza delle attività produttive e artigianali</i> nel tessuto esistente, solo ove compatibili  <b>componente strutturale</b> La Variante riconosce il comparto produttivo unitario evidenziandone gli assi di strutturazione principali che ne hanno orientato lo sviluppo e disciplina quindi le componenti strutturali: QS - assi e struttura organizzativa della città moderna e della città industriale QP -polo produttivo <b>norme</b> Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS</p>
---	---

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

<p>varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</li> <li>-sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</li> <li>-non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</li> <li>-non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</li> <li>-sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</li> </ul> <p>comma 5 Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p>comma 6 I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Titolo II art 15 Quadro progettuale – QP</p> <p><b>componente operativa</b> La Variante incentiva la localizzazione delle attività produttive e la previsione di ampliamenti in un unico polo produttivo, esistente e strutturato sul sistema di accessi funzionali, non interferenti con il traffico urbano, prevedendone un completamento ed un ampliamento. La Variante rimanda le individuazioni di cui sopra alle seguenti categorie normative della zona urbana relativa alle aree specialistiche produttive (aree BD, BD1, DM, DS) prevedendo: unificazione e adeguamento normativa in vigore con perfezionamento delle indicazioni relative agli ampliamenti e completamenti delle aree semisature, adeguamento normativa in vigore per definizione eventuali aree di sviluppo programmate (PIP) da realizzare quali Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea -DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858), introduzione di incentivi volti alla rilocalizzazione delle attività incompatibili o che necessitano di aree suppletive all'interno del Polo produttivo, definizione delle mitigazioni con previsione di "fasce di rigenerazione ecologica" e delle azioni di compensazione, e loro attuazione.</p> <p><b>norme</b> Titolo III capo II art 24 aree specialistiche produttive industriali e artigianali Titolo III capo II art 25 aree specialistiche diverse</p> <p><b>tavole</b> P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000 P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane</p>
---	---

### Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

#### individuazioni

La Variante identifica tra le *'aree di dispersione insediativa ...caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme'* (m.i. 7), oltre alle aree extraurbane a destinazione produttiva, anche le aree produttive isolate nei tessuti urbani di frangia, non ricomprese all'interno di un organico disegno urbano. Esse sono in numero non eccessivo stante la capacità attrattiva del polo produttivo principale. La Variante perfeziona inoltre le aree m.i.6 a dispersione insediativa residenziale, identificate dal PPR, con le seguenti specifiche:

- rivede i limiti delle aree m.i.6 confermate, in particolare nella zona del Monte Regale, della collina di San Lorenzo, in località Gandolfi e della collina in zona Ospedale,
- elimina alcune aree m.i.6 in zone agricole ove la maggiore densità dell'insediamento è data da insediamenti di impianto storico e non da espansioni insediative di tipo recente, come nella fascia in fregio all'orlo di terrazzo del Pesio tra Breolungi e Gratteria o anche lungo SS 28 tra la tangenziale e Breolungi
- integra le m.i.6 in fregio ad alcune frazioni e lungo la SP564 per Cuneo,
- riconosce come m.i.11 o come m.i.4, le morfologie di alcuni tessuti che costituiscono nucleo insediativo rurale storico, o che invece definiscono tessuto ormai consolidati in fregio alle frazioni (Merlo, San Biagio, San Giovanni, Breolungi) o al sistema urbano principale.

#### Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla

#### obiettivi/azioni

*OSB1 contenere il consumo di suolo* concentrando gli interventi trasformativi e la risposta al fabbisogno abitativo:

- nel *recupero e qualificazione* del patrimonio edilizio esistente della città consolidata,
  - nella *completa riorganizzazione delle aree destrutturate* e problematiche, su cui concentrare le prospettive di lungo periodo, con progetti di riqualificazione e rigenerazione
- OSB2 Ricostruire un giusto equilibrio nel rapporto tra città e campagna:* 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
- OSD2 Garantire la permanenza delle attività produttive e artigianali* nel tessuto esistente, solo ove compatibili

#### componente strutturale

Si premette che le aree a dispersione insediativa vengono disciplinate dalla Variante in modo diverso in funzione della localizzazione e della strategia perseguita dalla Variante per le diverse parti del territorio. A parità quindi di riconoscimento morfologico può quindi accadere che le scelte delle zone di piano siano orientate in modo diverso.

Le *'aree di dispersione insediativa'* (m.i.6 ) individuate dalla Variante vengono riconosciute in misura minoritaria come parte del sistema dei tessuti urbani delle frazioni o di margine del concentrico urbano, mentre la maggior parte rientra nel territorio agricolo come insediamento incoerente diffuso esistente. Nel QP le aree m.i.6 vengono caso per caso ridefinite in funzione dell'individuazione

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

<p>Giunta regionale; -siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>progettuale, come si è detto. Le aree m.i.7 rientrano in parte nel territorio agricolo come insediamento incoerente esistente, ed in parte nei tessuti urbani. Non costituiscono quindi struttura del QS. Rientrano invece come componente progettuale del QP per quanto attiene alle aree ARU che rappresentano specifici siti produttivi o ex produttivi volti ad un recupero di lungo periodo. QP- aree da recuperare QP- aree produttive confermate e destinate alla riconversione</p> <p><b>norme</b> Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS Titolo II art 15 Quadro progettuale – QP</p> <p><b>componente operativa</b> La Variante riconosce sorti diversificate alle morfologie m.i.7 in funzione di localizzazione, potenzialità, relazioni con il contesto, riportandole alle seguenti categorie normative: <i>citta da rigenerare e da qualificare (aree ARU)</i> prevedendo oltre quanto detto al punto precedente l'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, mediante le apposite schede ARU relative ai criteri ed ai parametri della riconversione; <i>aree specialistiche produttive (aree DB, DB1, DM)</i> e <i>aree specialistiche diverse (aree DS)</i>, prevedendo un'articolazione normativa nuova per le aree individuate contenente le modalità attuative, il dimensionamento delle trasformazioni, le cautele da assumere, le compensazioni necessarie e le previsioni di "fasce di rigenerazione ecologica"</p> <p>La Variante riconosce tre sorti diversificate alle morfologie m.i.6: -per la maggior parte come aree extra-agricole in zona agricola di cui alle diverse zone agricole, -in parte più contenuta come <i>tessuti consolidati di cui alla città consolidata</i> -(zona B), -in pochi casi come individuazione di completamenti ovvero <i>città consolidata -aree di completamento e nuovo impianto</i>, a conferma di previsioni in essere, nei casi nella zona della piscina a sud del concentrico, in zona ospedale, e presso alcune frazioni (San Biagio, Rifreddo).</p> <p><b>norme</b> Titolo III capo II art 20 Aree della città storica Titolo III capo II art 21 Aree della città consolidata Titolo III capo II art 22 Aree residenziali di completamento e nuovo impianto Titolo III capo II art 23 Aree da rigenerare e riqualificare Titolo III capo II art 24 Aree specialistiche produttive industriali e artigianali Titolo III capo II art 25 Aree specialistiche diverse</p> <p><b>tavole</b> P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est) P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est) P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000 P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane</p>
---	--

### Articolo 39. “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8,m.i.9)

#### individuazioni

Per le “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali” (m.i.8), la Variante conferma le due aree esistenti, già evidenziate dal PPR: Ospedale e di Mondovicino. Integra la morfologia inserendo l'area del cimitero centrale e l'area del Centro di Formazione e Campo di Atletica.  
Per i complessi infrastrutturali vengono confermate le aree del casello autostradale e dello svincolo della tangenziale.

#### Indirizzi

comma 3

Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

- limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
- privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
- razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;
- definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del

#### obiettivi/azioni

- OSC1 Confermare il *polo di Mondovicino* ed incentivare una maggiore integrazione con il sistema della città policentrica
- OSC3 Confermare il *polo ospedaliero*
- OSD3 *Contenere gli sviluppi commerciali* per favorire il piccolo commercio nei luoghi centrali della città

#### componente strutturale

Per le “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali” (m.i.8), la Variante conferma le due aree esistenti, già evidenziate dal PPR:

- Ospedale, con la definizione di un'area di salvaguardia per un eventuale incremento a lungo termine
- Mondovicino, nella configurazione attuale, senza ulteriori

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.

### Direttive

comma 4

I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.

comma 5

In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

-localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;

-scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

comma 6

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

comma 7

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

comma 8

I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

modificazioni.

Integra la morfologia inserendo l'area del cimitero centrale e l'area del Centro di Formazione e Campo di Atletica.

QP - aree specialistiche diverse

QP - servizi di interesse sovralocale

### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

Titolo II art 15 Quadro progettuale – QP

### componente operativa

La Variante riconosce per le quattro aree discipline diverse che attengono alle:

*aree specialistiche diverse (aree DS)*, prevedendo sostanzialmente una conferma dell'area attuale con ipotesi di recuperi per eventuali funzioni compatibili con l'insediamento attuale.

aree della città pubblica e dei servizi prevedendo:

città pubblica: servizi di interesse. locale art 21 LUR e di interesse sovralocale art 22 LUR

### norme

Titolo III capo II art 25 aree specialistiche diverse

Titolo III capo IV art 28 Città pubblica e sistema dei servizi

### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane

## Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11)

### individuazione

Per quanto riguarda "gli insediamenti rurali"(m.i.11) la Variante individua partendo dai riconoscimenti del Quadro Strutturale gli insediamenti rurali di pianura, che il PPR attribuisce solo alla frazione di San Biagio, definendo tutto il restante sistema frazionale come 'dispersione insediativa'.

**Emerge quindi la struttura del sistema insediativo storico delle frazioni maggiori e dei nuclei.**

### Direttive

comma 4

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

-disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;

-collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);

-contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;

-disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;

-disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;

-definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;

-consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;

-consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di co-pianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

### obiettivi/azioni

OSE1 Garantire piena ed ampia sostenibilità del territorio, conservando il paesaggio storico e naturale e migliorando il paesaggio edificato

OSE5 Assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idro-geologico e geo-morfologico e migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato

OSA1- Conservare e potenziare la *qualità del Paesaggio agrario*:

- conservando la permeabilità e le reti ecologiche minute

- conservando le matrici storiche del paesaggio;

OSB2 Ricostruire un giusto *equilibrio nel rapporto tra città e campagna*: 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

### componente strutturale

QP - sistema delle cascine e dell'insediamento storico-rurale

QS - nuclei di impianto storico

### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

### componente operativa

La Variante all'art 26 Aree agricole articolate, come detto al precedente art 16, in:

- zone a valenza prevalentemente produttiva (zona EE)
- zone a valenza ecologica (zona EC),
- zone agro-forestali con funzione di corridoio ecologico (zona EF)
- zona del parco agricolo (zona EPA)

### norme

Titolo III capo 3 art 26 Aree agricole

### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane



## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

### Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

#### individuazione

La Variante conferma ed integra le individuazioni del PPR con le seguenti categorie di:

- tipo puntuale : contenitori storici dismessi o sottoutilizzati, edifici fuori scala, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa, segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche, ...), aree a diffusione insediativa ed arteriale in zona agricola, aree in dismissione e sottutilizzate, aree urbane destrutturate, aree produttive isolate ed aree infrastrutturali ad elevato impatto, dispersione periurbana arteriale, frange urbano/agricolo non definite, spazi pubblici da qualificare;
- tipo lineare : impattanti barriere lineari date da infrastrutture a terra, ingressi critici, linee elettrodotti, margine destrutturato o da mitigare.

#### Direttive

##### comma 4

I piani territoriali provinciali e i piani locali possono precisare e aggiornare le indicazioni del Ppr relative agli elementi di cui al comma 2, evidenziando i casi, anche potenziali, di interferenza visiva con i beni e le componenti di cui alle presenti norme.

##### comma 5

Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

##### comma 6

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

#### obiettivi/azioni

non esistono specifici obiettivi specifici in quanto in ogni obiettivo delle diverse linee strategiche sono implicate le finalità di riduzione/rimozione delle componenti impattanti che attengono ad assetti ed aspetti diversi.

#### tavole

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 - Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

P6.1/17 - Componente operativa - Organizzazione delle aree urbane

#### norme

la Variante disciplina le situazioni di criticità rispetto alle quali sono possibili interventi effettivi del Piano mediante la disciplina delle zone delle singole componenti e/o elementi di vincolo ed in qualche caso di specifici progetti strategici.

### Art. 42 Rete di connessione paesaggistica

#### individuazioni

La Rete di Connessione Paesaggistica (tav.P5) del PPR è articolata nelle tre reti (ecologica, storica-culturale e fruitiva). La Variante la riconduce nel piano ad uno specifico progetto strategico denominato " Progetto della rete ecologica di livello comunale (REC)".

La Rete di Connessione Paesaggistica (RCP) viene identificata nella Variante dalle tre reti che la compongono:

- 1, per quanto riguarda la RER, individua un "nodo" nell'"Oasi di Crava di Morozzo", con una buffer zone definita "contesto del nodo" che comprende le aree agricole di Rocca de' Baldi, il contesto fluviale del Pesio, e alcune "buffer zone" lungo il fiume (per altro inserite già nel contesto fluviale, il cui ruolo è già appunto quello di Buffer zone). La Variante recepisce: il nodo, il contesto fluviale, allargando il contesto anche ad altri fiumi; individua gli habitat di interesse comunitario con funzioni di Stepping stones; individua un "contesto di interesse paesaggistico" nel "contesto del nodo", che può assolvere le funzioni di protezione richieste, stralciandone però la parte oltre il torrente, in parte già compromessa e su cui insistono le previsioni del polo logistico;
- 2, per quanto riguarda la Rete di Fruizione, Piazza è un caposaldo del sistema fruitivo regionale, che intercetta le *ferrovie verdi* e le *Greenways regionali* che collegano l'area montana con il circuito pedemontano, che la Variante vuole sostenere per quanto di sua competenza
- 3, per quanto riguarda la Rete Storico culturale, Piazza è uno dei nodi del sistemi delle fortificazioni, caposaldo del sistema montano, e come tale ampiamente tutelato dalla Variante.

#### Indirizzi

##### comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

##### comma 9

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

##### comma 10

In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5:

- i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salvaguardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario;
- le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, greenway e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica;
- le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a

#### obiettivi/azioni

OSA1- Conservare e potenziare la *qualità del Paesaggio agrario*:

- conservando la permeabilità e le reti ecologiche minime
  - 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 cascate e delle tipologie storiche
- OSA.2 Gestire il *sistema agro-forestale delle fasce fluviali*, nella loro funzione connettiva e di erogazione di servizi ecosistemi, compresi quelli legati alla fruizione ed alla didattica
- OSE5 Assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idro-geologico e geo-morfologico e migliorare lo standard qualitativo del servizio idrico integrato

#### componente strutturale

La Variante identifica alcune componenti strutturali che supportano la REC ovvero:

- QS - sistema idrografico e rete dei canali
- QS - fasce fluviali
- QS - aree agricole ad elevata biodiversità
- QS - contesti di particolare valore naturalistico
- QP - progetto strategico Rete ecologica

#### norme

Titolo II art 14 Quadro Strutturale – QS

Titolo II art 16 Progetti strategici

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

#### componente operativa

La Variante disciplina all'art 16 le diverse componenti che

## ALLEGATO A - Tabella II - raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

tutela delle bealere, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5;  
-i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea spondale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casce di espansione esistenti.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruttiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

-adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;

-prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;

-prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;

-adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Direttive

comma 12

I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale.

comma 13

I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.

comma 14

La Rete costituisce riferimento per:

-le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;

-le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazione di infrastrutture.

attengono al progetto strategico Rete ecologica, prevedendo:

-misure specifiche relative alle singole componenti della rete: comprendente il nodo ecologico dell'oasi di Crava Morozzo, le stepping stone-habitat comunitari, corridoi ecologici -fasce fluviali, rete ecologica minuta-rete idrografica, siepi e filari, fasce di rigenerazione ecologica e contenimento urbano

-relazioni con l'art. 8 *Misure di compensazione e di mitigazione*

-relazioni con il sistema dei servizi art 28 *Città pubblica e sistema dei servizi*

-indirizzi per lo sviluppo di interventi integrati da utilizzare anche per la partecipazione a specifici bandi.

-condizioni operative in regime di transitorietà

La Variante disciplina altresì nelle singole zone del territorio agricolo all'art 26 Aree agricole le misure necessarie a supportare la rete ecologica.

La Variante individua, infine, gli elementi delle Rete Ecologica Comunale (REC) negli elaborati di Analisi – Tavola A5

**norme**

Titolo II art 16 Quadro progettuale: progetti strategici

Titolo III capo 3 art 26 Aree agricole

Titolo IV art 37 Misure per la rete ecologica comunale

**tavole**

P2a.1/2 - Componente strutturale - Quadro strutturale (ovest/est)

P3.1/2 – Componente operativa - Organizzazione del territorio (ovest/est)

P5.1/11 - Componente operativa - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche – 1:5.000

## 4.2 Struttura della proposta di Variante

Il Progetto Preliminare si configura con la predisposizione della *Componente Strutturale* e della *Componente Operativa* ai sensi dell'art 14bis della LR56/77, come anticipato in Premessa.

La Componente strutturale si compone del Quadro Strutturale (QS) e il Quadro Progettuale (QP), rappresentati alla scala 1:10.000 che organizzano il Progetto Preliminare. Entrambi si basano sulle "Sintesi interpretative" descritte in precedenza e riportate all'allegato 2.

I due quadri sono tra loro coerenti, e come già detto, la loro funzione è quella di distinguere i fattori "condizionanti" le trasformazioni dalle scelte "strategico-progettuali" di breve, medio e lungo periodo. La coerenza che unisce i due quadri si basa sul riconoscimento dei paesaggi locali, delle componenti che li strutturano e li caratterizzano, delle situazioni di qualità che debbono essere conservate e protette; delle situazioni critiche che devono essere innovate e/o mitigate, nonché dal sistema delle reti che sostengono l'organizzazione complessiva del territorio, in particolare legate al sistema dell'accessibilità, al sistema delle "mobilità lenta" e alla funzionalità della rete ecologica.

- Il QS, identifica i *paesaggi* riconosciuti a livello locale, per ognuno di essi definisce le *componenti e le relazioni* che lo strutturano e concorrono alla sua riconoscibilità, ne definisce i condizionamenti e le opportunità in termini di valorizzazione. Individua i *beni* e le *situazioni di particolare valore* che debbono essere conservate, recuperate e qualificate e per ognuna ne definisce le modalità di trasformazione e di modificazione.
- Il QP, definisce l'organizzazione del territorio, i nodi ed i luoghi della trasformazione, individua i progetti strategici di supporto alle prospettive di sviluppo sostenibile, che l'Amministrazione si è data. In esso l'organizzazione del territorio assume non solo le connotazioni di tipo meramente funzionale-dimensionale tipiche delle zonizzazioni del piano urbanistico, ma anche i connotati "paesaggistici-ambientale" in termini di strutture, aspetti identitari, qualità del paesaggio edificato, che li diversificano. In particolare riconosce quelle situazioni critiche su cui avviare azioni dirette alla trasformazione e alla "costruzione di nuovi paesaggi".

I due quadri mantengono una loro individualità, anche se alcuni "elementi" e/o "categorie" 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 naturalmente per i centri storici, ma anche per il sistema rurale che acquista valenze funzionali diverse in rapporto al ruolo ecosistemico che può svolgere.

## 4.3 QS- Quadro strutturale: il Quadro dei condizionamenti per le previsioni organizzative

Sulla base della lettura paesistica e dei riconoscimenti operati in coerenza con le indicazioni del PPR di cui ai capitoli precedenti, la Variante, che come si è detto in Premessa è impostata ai sensi dell'art 14bis della LR56/77, ha predisposto un lettura del 'quadro dei condizionamenti', ovvero di tutte quelle determinazioni che dettano le condizioni entro cui si possono compiere le scelte e le previsioni organizzative del territorio, in attuazione delle determinazioni della disciplina del PPR.

Esse confluiranno quindi nel 'Quadro strutturale' della *Componente strutturale* dello strumento urbanistico.

Il **Quadro strutturale** è quindi composto da:

➔ **schedatura degli ambiti paesistici locali**, di cui alla Relazione illustrativa capitolo 5.2 ed all'art. 14 e Allegato 1 delle NTA, 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.

Gli ambiti paesaggistici locali riconosciuti sono 7 come detto al precedente cap.1.2:

- Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura", su cui gravitano le aree agricole di maggior pregio agronomico e il sistema delle frazioni, articolati nelle località di: *d-Pogliola-Rocca de Baldi* (in carta Rocca de Baldi), *c-San Biagio*, *h- Breolungi Gratteria*, *g- San Quintino*

- Paesaggi pedecollinari, caratterizzati da un mosaico agrario misto di rilievo paesaggistico, articolati nelle località di: *e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle forche*
- Paesaggi collinari, caratterizzati da un mosaico agrario misto, fortemente segnato dalla presenza dell'alternanza coltivo (frutteti, vigneti, prati) e bosco articolati nelle località di: *a-San Lorenzo, b-Pascomonti i-Garzegna-Madonna delle Vigne* (in carta Madonna delle vigne)
- 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 le fasce di *Pesio e Ellero*
- Paesaggio della città storica, strutturato sul sistema policentrico di : Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso- Borgato e Ripa,
- Paesaggio della città moderna strutturata, che raccoglie in particolare le espansioni dell'altopiano (quartiere rigottiano, Ferrone) e le espansioni di Carassone, pianificate dopo gli anni '50, nonché le aree specialistiche organizzate su trama riconoscibile
- Paesaggio moderno destrutturato, che coinvolge: il *polo produttivo*, di cui sono leggibili come struttura gli assi di distribuzione e il sistema degli accessi, e *gli assi di accesso alla città*.

Le schede mettono in luce le componenti e le relazioni ed introducono i contenuti delle determinazioni che la variante articolerà nell'articolato normativo, come riscontrabile da allegato 1 – estratto schema normativo.

➔ **tavola descrittiva del Quadro strutturale alla scala 1:10.000**, di cui alla tavola P2a.1/2 (est/ovest) che definisce le categorie normative che necessitano di specifiche determinazioni, e con le quali gli interventi di trasformazione dovranno rapportarsi. Tali categorie si articolano in tre tipologie normative:

*componenti di struttura, riferibili a specifici beni e/o risorse non altrimenti regolamentati, precisamente:*

- *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 tratte panoramiche, dalle quali il sistema storico si rappresenta ed è leggibile, e per i quali vanno previste specifiche indicazioni anche in relazione alla loro fruibilità e accessibilità;
- *sistema delle cascine 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, dei canali comprensivi della vegetazione a questi connessi, 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;
- *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 concorrano a mantenerne il ruolo, in particolare diretti agli interventi pubblici;
- *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.

*componenti di struttura riconducibili a determinazioni legabili alla zonizzazione del Piano, nello specifico:*

- *centri storici*, definiti dal sistema policentrico di Piazza, Breo, Carassone, Borgato-Rinchiuso, Ripa, 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;
- *fasce fluviali*, corrispondono a uno degli "ambiti paesaggistici locali" individuati, 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 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 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. Nel piano operativo saranno definite come "aree agro-forestali con funzioni di corridoi ecologici".

c, *sistema di componenti strutturali*, sotto diversi profili di lettura, riconducibili a *contesti di particolare valore* da regolamentare in modo specifico, 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. Il piano operativo 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 solo in parte ne ha alterato il ruolo.
- *contesti di beni interesse storico-identitario*, afferenti a componenti di valore sotto diversi profili di lettura, in genere isolati, comprendenti i con i 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 Monte Regale, oggetto da poco di specifica tutela che dovrà essere conservato, 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 in esso diffuse.
- *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.
- *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;
- 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 dovrà assumere, 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

- le schede degli ambiti paesaggistici locali,
- la tavola del Quadro strutturale,

Le schede degli ambiti paesaggistici locali e la tavola del Quadro strutturale fanno parte dell'apparato disciplinare del Piano come definito dal Progetto Preliminare:

- le schede sono all' **Allegato 1** delle NTA e vengono richiamate all'art 16 'Quadro progettuale: progetti strategici' delle Norme stesse
- il Quadro Strutturale di cui alla **tavola P2a.1/2** del Piano, è parte integrante dell'art 14 relativo alla disciplina delle componenti strutturali del Progetto Preliminare.



## Paesaggi dei "Terrazzi dell'alta Pianura"

aree interessate: *d-pogliola/rocca de baldi, c-san Biagio, h- breolunghi/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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reticolo idrografico minore e sistema vegetazionale lineare associato</li> <li>- settori con ampie aree a coltivo e a prato libere edificazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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).</li> <li>- esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano</li> <li>- 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</li> </ul>
- 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- orli di terrazzo, con punti panoramici e beni di interesse storico-culturale (sistema difensivo del Pesio)</li> <li>- contesti di interesse paesistico</li> <li>- beni storici isolati (chiese/cappelle, cascine, ville)</li> <li>- tratti panoramici</li> <li>- con visuali verso il Monte Regale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzazione degli spazi pubblici di relazione dei siti di Breolunghi, San Biagio, Pogliola (Monastero) come capisaldi della rete di fruizione</li> <li>- esclusione di interventi nelle aree di maggior sensibilità paesaggistica in particolare sul terrazzo di San Quintino e sullo sperone di Breolunghi</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- insediamenti distinti da piccoli aggregati rurali organizzati intorno alla parrocchia</li> <li>- modesti nuclei di impianto storico, ancora in parte leggibili, su si sono organizzati in parte alcune frazioni</li> <li>- sistema diffuso di cascine isolate prevalentemente localizzate lungo i due assi storici paralleli al Pesio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali</li> <li>- cascine/ville storiche e rete viabilistica storica</li> <li>- nuclei di impianto storico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>

## Paesaggi pedecollinari

aree interessate: *e- Merlo/Sant'Anna, f-San Bernardo delle forche*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
<p>paesaggio agrario pedecollinare:</p> <p>-caratterizzato da ecomosaico a seminativo e prati con diffusa presenza di componenti naturali (siepi, e filari),</p> <p>- presenza di modellazione morfologica poco marcata, segnata dalla rete delle acque minori, delimitato ad est dalla fascia fluviale dell'Ellero</p> <p>- presenza di un reticolo idrografico fitto e associato a siepi/ filari e fasce di vegetazione spondale</p>	<p>- reticolo idrografico minore e sistema delle siepi e dei filari associate</p> <p>- sistema arborato delle fasce fluviali minori</p> <p>- fascia di connessione tra pianura e collina</p>	<p>- 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</p> <p>- 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)</p> <p>- 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</p> <p>- 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</p>
<p>- sistema diffuso di cascine isolate prevalentemente localizzate lungo i percorsi storici</p> <p>-rete dei percorsi storici perpendicolari al reticolo idrografico e polarizzati su Monte Regale</p> <p>- nuclei frazionali con discreti processi di crescita recenti, strutturati a "lottizzazione"</p>	<p>- cascine storiche e assi storici di accesso alla città</p> <p>- luoghi di aggregazione dei nuclei frazionali</p> <p>- beni storici isolati (chiese, cappelle, cascine, ville)</p> <p>- con visuali verso il Monte Regale</p>	<p>- 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.</p> <p>- formazione di un viale di accesso alla città, dallo snodo della tangenziale in direzione ospedale fino a S. Bernardo delle Forche</p> <p>- 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.</p> <p>- 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 ,</p> <p>-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</p>

## Paesaggi collinari

aree interessate: *a-san lorenzo, b-pascomonti i-garzegna/madonna delle vigne*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
<p>paesaggio agrario a modellazione morfologica collinare, limitato ad ovest dalla fascia fluviale dell'Ellero</p> <p>- presenza di ecomosaico misto (prati, seminativi, macchie e foreste boscate, ) a discreta frammentazione ,</p> <p>- presenza ampie fasce naturaliformi in parte segnate dal sistema idrografico</p>	<p>- sistema idrografico, versanti e foreste boscate</p> <p>- fascia di connessione tra collina e Ellero,</p>	<p>- 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.</p> <p>- 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</p> <p>- esclusione di riconoscimenti di destinazioni di tipo urbano oltre a quelle esistenti ed esclusione di formazione di nuovi centri aziendali per le attività agricole</p> <p>- 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</p>
<p>- insediamento caratterizzato da cascine isolate, e beni storici di valore identitario (chiese)</p> <p>- presenza di punti di vista sul Monte Regale e sulla pianura e tratti stradali panoramici</p> <p>- nuclei di impianto storico</p>	<p>- cascine storiche e rete viabilistica storica</p> <p>- beni storici di valore identitario</p> <p>- paesaggi collinari sensibili e di valore (pascomonti)</p> <p>- crinali di valore paesaggistico</p> <p>- strade panoramiche e con visivi verso il Monte Regale</p> <p>-nuclei di impianto storico</p>	<p>- 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</p> <p>- 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</p> <p>- 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</p> <p>- valorizzazione dei punti panoramici su Monte Regale e sulla pianura e dei tratti stradali panoramici</p>

**Paesaggi delle fasce fluviali**  
Aree interessate: *m-pesio/ellero*

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
<p>Paesaggio agro-forestale delle principali fasce fluviali incise,</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat fluviale e vegetazione ripariale</li> <li>- prati-pascoli chiusi da ampie macchie vegetate</li> <li>- nodo ecologico (Oasi di Crava di Morozzo)</li> <li>- orli di terrazzo, punti panoramici e nodi di interesse storico-culturale</li> <li>- beni di interesse storico-culturale</li> <li>- presenza di habitat forestali di interesse comunitario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- gestione e potenziamento degli habitat forestali come stepping stone della rete ecologica</li> <li>- possibilità di reperimento di zone di ricaduta delle compensazioni legate alle trasformazioni in aree urbane</li> <li>-previsione di interventi compensativi sulla stessa asta per eventuali e non diversamente localizzabili impianti tecnologici.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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)</li> <li>- esclusione di nuovi centri aziendali per le attività agricole, con esclusivo riutilizzo delle strutture storiche anche a fini didattici e fruitivi</li> </ul>

## Paesaggio della città storica

aree interessate: centri storici di Piazza, Breo, Carassone, Rinchiuso- Borgato

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
<p>Paesaggio storico strutturato sulla città policentrica,</p> <p>nodo pedemontano caratterizzato dal Monte Regale, fulcro visivo di Piazza in forte emergenza a scala territoriale ,</p> <p>stretta relazione tra edificato storico e fascia dell'Ellero</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema fluviale nel suo rapporto con l'insediamento e con i beni dell'archeologia industriale</li> <li>- Monte Regale con ampie fasce boscate , alcune di di valore (bosco della Nova) e/o di interesse comunitario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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- Saiseif, ex ceramiche Musso, Borgato), prevedendo la rilocalizzazione, a lungo termine, delle strutture impattanti e/o a rischio.</li> <li>- 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</li> </ul>
<p>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</p> <p>- nuclei di impianto storico lungi le strade di accesso ai nuclei</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- centri storici e contesti naturali e morfologici ad essi legati</li> <li>- relazioni visive e funzionali tra i centri storici (percorsi storici e porte di accesso)</li> <li>- grandi contenitori di valore storico e identitario (Cittadella Tribunale, Università, ospedale)</li> <li>- beni di particolare valore storico e documentario</li> <li>- beni dell'archeologia industriale</li> <li>- punti panoramici, crinale in emergenza visiva e skyline edificato</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>-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</li> </ul>



### Paesaggio della città moderna strutturata

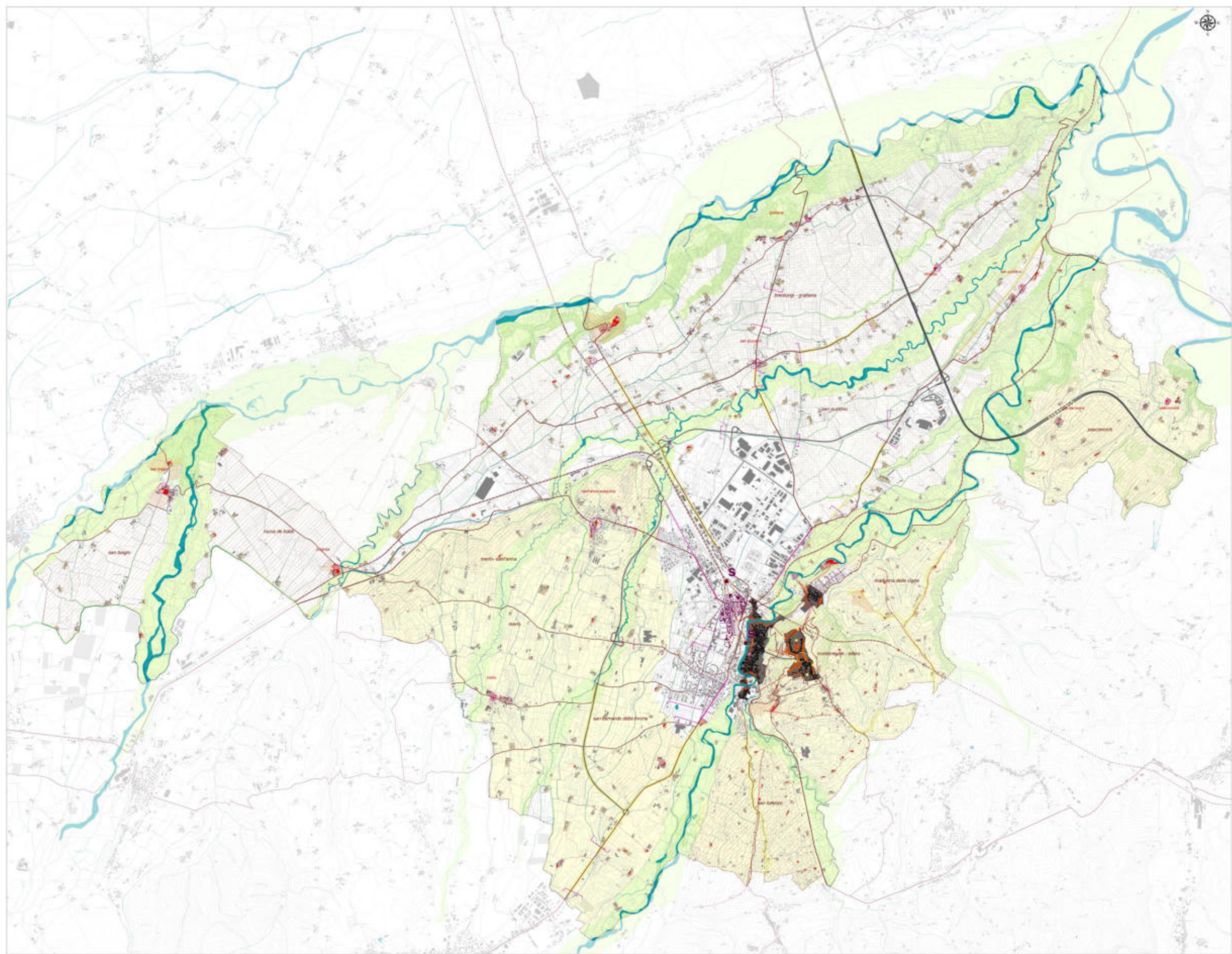
aree interessate: espansioni dell'altopiano (quartiere rigottiano, Ferrone), espansioni di Carassone, Mondovicino

Descrizione	componenti/relazioni strutturali	Condizionamenti e opportunità
Paesaggio edificato della città moderna, caratterizzato da espansioni poste sui terrazzi e diversamente strutturate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assi ortogonali con isolati con aree interne libere dell'espansione Rigottiana</li> <li>- assi direttori del Ferrone</li> <li>- sistema dei viali di accesso e piazze</li> <li>- assi viari di Carassone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- potenziamento dei viali sul sistema dei percorsi storici e sugli assi direttori dei quartieri, delle piazze (Monte Regale, Stazione)</li> <li>- 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</li> <li>- 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)</li> </ul>
	-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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assi e maglia di organizzazione viaria</li> <li>- sistema degli accessi esterni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-qualificazione del paesaggio edificato con la definizione tipologica di allineamenti, partiture e spazi di relazione con la viabilità</li> <li>- riqualificare degli assi stradali con un sistema di alberature</li> <li>- formazione di fasce vegetate tampone di margine del polo produttivo verso il sistema urbano e verso il territorio rurale</li> </ul>
Paesaggio eterogeneo degli assi di accesso alla città, di scarso valore paesistico, multifunzione privo di coerenza interna e di segni distintivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- viali storici di accesso alla città</li> <li>- ferrovia</li> <li>- tangenziale</li> </ul>	- 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 su i viali e un sistema di percorsi pedonali, articolato in isolati con adeguate parti pertinenziali a verde private interne.



QS - Quadro strutturale del Progetto preliminare ,1:10.000



## componente strutturale - QS quadro strutturale

componenti di struttura, riferibili a specifici beni e risorse art. 54

elementi di preminente interesse storico e culturale

-  sistemi fortificati (bastioni, porta di Canossa, Chividero)
-  skyline centro storico Piazza
-  beni di interesse storico locale
-  assi storici di collegamento con il territorio
-  viabilità storica
-  assi ferroviari storici (tratti in giallo)
-  nucleo storico a Piazza

componenti di struttura riconducibili a determinazioni della contenzione del Piano

-  centri storici di Piazza, Siro, Gattesiano, Borgatto, Ripe di cui alla "lista storica" (art. 24 componente operativa)
-  fasce fluviali di cui alla "serie agroforestali delle fasce fluviali" (art. 30 componente operativa)
-  asse agricolo di spartito salone agronomico



estratto tavola QS-quadro strutturale: legenda e stralcio

### 4.4 QP- Quadro progettuale: raffronto con le scelte della Variante

Il Quadro Progettuale definisce il quadro di riferimento di lungo periodo, coordinato con le indicazioni espresse dal QS prima descritto.

Il **Quadro progettuale QP** è composto da:

- quadro strategico, articolato in sei linee strategiche, espresse in obiettivi, per ognuno dei quali sono individuate le azioni per raggiungerli, suddivise in azioni di breve, lungo periodo, o non preventivabili nello spazio e nel tempo, ognuna corredata da schemi rappresentativi della loro incidenza sul territorio.
- tavola a scala 1.10.000 che definisce la visione della città futura: l'organizzazione del territorio, il sistema dei servizi, l'individuazione dei progetti strategici, la rete infrastrutturale, la rete della mobilità "lenta", la rete ecologica comunale, opportunamente gerarchizzate.

Il quadro progettuale prospetta una visione del territorio, che definisce con chiarezza la struttura della città, che non potrà essere modificata e/o disattesa dalla Componente operativa, se non nelle parti che saranno specificate. Le indicazioni della tavola non sono conformative, anche se in sede di adozione potrebbe essere ritenuto necessario definire alcuni elementi da assoggettare alla salvaguardia. A partire dalla condivisione delle scelte operate il PP ha calibrato le proposte e l'incisività delle stesse nel tempo, attraverso l'apparato regolativo che stabilisce le flessibilità e la variabilità delle scelte specifiche.

Il **Quadro Progettuale**, di cui alla Relazione Illustrativa capitolo 5.3 ed alle NTA art.15 identifica quindi:

1, il rapporto tra "urbano" e "rurale" in modo netto, identificando:

- a, il *margine della città*, dato dall'involuppo delle aree urbane all'interno del quale si organizza la città e all'interno del quale, trovano luogo i completamenti e i nuovi interventi, tenendo conto dei limiti di crescita e di consumo di suolo che la variante si era posta con la PTPP. Il tema del margine urbano (limite dell'area urbana della PTPP) è stato uno dei temi che più di altri è stato oggetto di osservazioni da parte dei vari organi regionali, come si evince dalla lettura del documento di recepimento dei pareri.

Il PP ha quindi deciso di accogliere nei termini e nei modi proposti dalla Regione, la scelta di **depotenziare** il ruolo del margine urbano che era stato indicato in sede di PTPP. Si ritiene comunque

che la scelta operata dal PP di accogliere le richieste fatte non infici il rapporto con le componenti del PPR, rispetto alle quali le scelte localizzative delle trasformazioni non sono state modificate rispetto a quanto proposto in PTPP.

b, *l'assetto organizzativo e funzionale delle aree agricole*, che riprende in parte gli elementi strutturali definiti dal QS, in una prospettiva di incentivazione del ruolo polivalente delle attività agricole, la cui articolazione viene ricompresa nella stessa organizzazione delle aree del Piano Operativo;

c, *l'assetto organizzativo della città* classificato in funzione dei caratteri del paesaggio edificato, della sua funzionalità, delle necessità di rinnovo e/o di rigenerazione urbana per le situazioni di maggior criticità e/o abbandono.

Anche in questo caso il PP accoglie la richiesta regionale che **non condivideva la proposta di aree di rigenerazione estese**, dettagliandone le ricadute mediante una disciplina più classica e maggiormente legata alle funzioni in essere, concentrando l'attenzione e quindi gli interventi sulle sole aree che presentano specifiche criticità, di cui si trova riscontro nelle schede che seguono.

d, i "poli specialistici" vengono confermati in quanto costituiscono parte fondante delle strategie proposte, e sui quali saranno definite specifiche determinazioni in relazione alla loro trasformabilità, introducendo regole ambientali e orientamenti per il loro eventuale potenziamento (polo produttivo), escludendo nuove polarità di tipo logistico al di fuori di quanto possa in futuro essere eventualmente concertato a livello regionale.

2. le *reti organizzative* della città e del territorio, ovvero il sistema di accessibilità e dei parcheggi e il sistema del verde e dei servizi, nell'ambito dell'organizzazione delle singole aree coinvolte.

3. i *progetti strategici*, per ognuno dei quali definisce obiettivi, orizzonti temporali, indicazioni e condizionamenti per la loro realizzazione e indicazioni per la parte operativa immediata e anche per le possibili Varianti che dovranno essere adottate, in funzione della precisazione delle proposte.

➡ Nella fase procedurale della PTPP si era operato quindi un confronto sul tema del **marginale della città** cioè sul rapporto tra "urbano" e "rurale" fornendo quindi la prima stesura dell'elaborato di Raffronto con le componenti paesaggistiche, ovvero l'elaborato A5.d.1- *Raffronto con la Variante (ovest)* e A5.d.2- *Raffronto con la Variante (est)*, il quale riportava il limite delle aree urbane nell'accezione prevista dalla Componente operativa della Variante mettendolo a confronto con le componenti identificate del PPR.

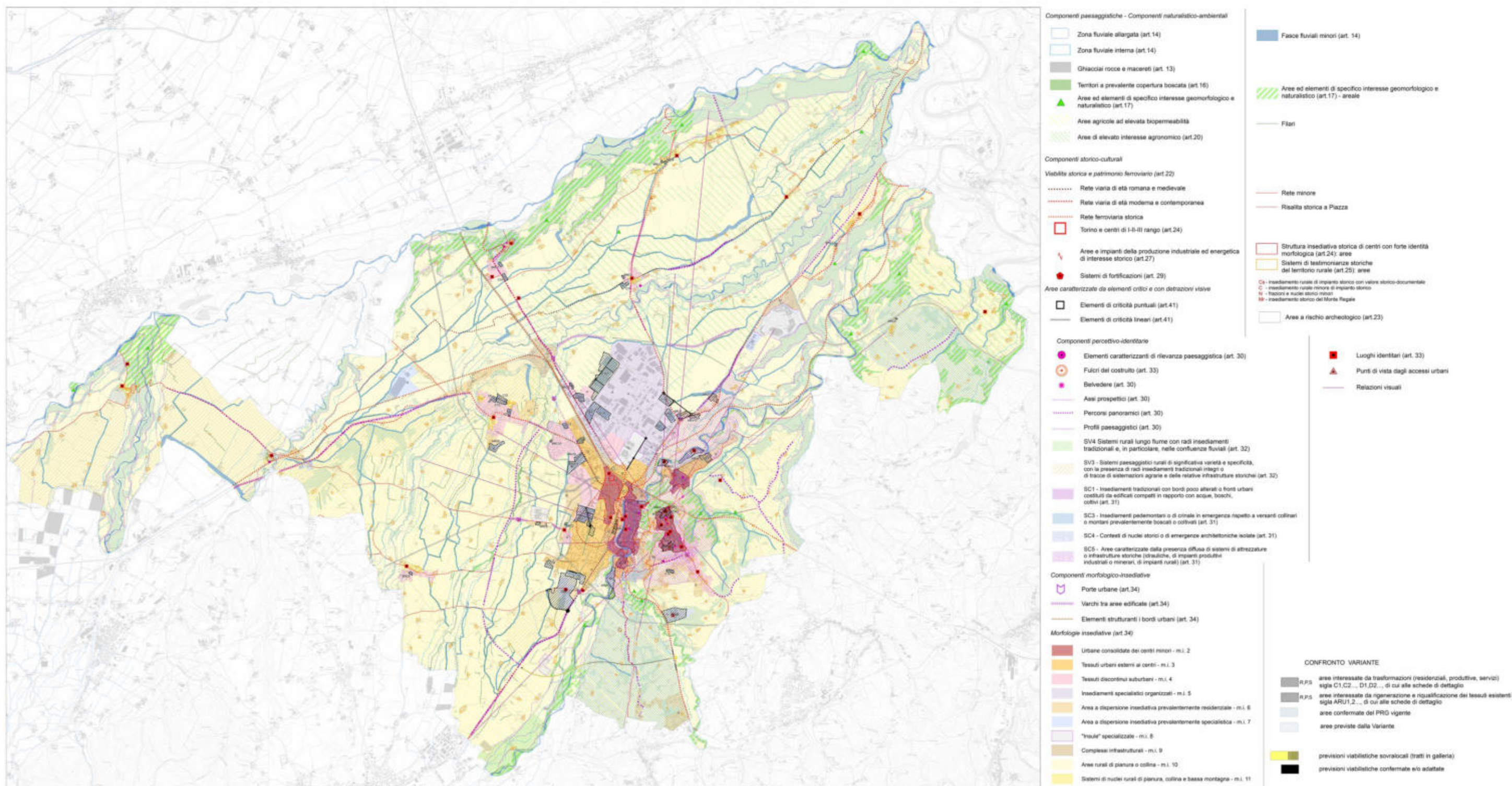
➡ Nella presente fase di Proposta tecnica di Progetto Definitivo si sono definite alcune scelte, che come si è detto ai paragrafi precedenti, modificano la forma più che non la sostanza delle scelte indicate dalla PTPP (eliminazione del limite dell'area urbana).

Fanno eccezione alcune modifiche di maggior peso quali lo stralcio dell'area della Madonnina, la revisione dell'area della Fornace Pilone, ed i modesti completamenti in accoglimenti osservazioni.

Tali aree vengono quindi tutte affrontate puntualmente ai fini della verifica di compatibilità con il PPR per completare l'adeguamento dello strumento, attraverso le **schede previste dal Regolamento** per l'adeguamento.

Si rimanda quindi al successivo capitolo 5. Schede di approfondimento





PPR4.1/2 - Raffronto ipotesi Variante (ovest/est)



## 5. SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

Il capitolo contiene le diverse schede - sul modello regionale - delle aree di Variante legate alle principali trasformazioni ed organizzate per tipologia di aree in funzione della classificazione di Piano:

Esse comprendono quindi le aree di cui alle tipologie (da tavola di Piano ed NTA) che seguono:

- *BRC, di completamento*, aree libere dimensionalmente contenute ricadenti all'interno o in continuità con tessuti consolidati, dotate di urbanizzazioni (art 22 NTA)
- *C, di nuovo impianto*, aree libere complesse che costituiscono integrazione del sistema urbano residenziale (art 22 NTA)
- *ARU, di riqualificazione urbana con trasformazioni complesse, orientate alla riqualificazione di tessuti compromessi, dismessi e/o degradati* (art 23 NTA)
- *DI industriale ed artigianale di completamento* (art 24 NTA)
- *DS aree specialistiche per sport e tempo libero* (art 25 NTA).

Le aree individuate in **rosso** nell'elenco sono quelle che sono state inserite in sede controdeduttiva per accoglimento delle osservazioni dei cittadini. Le **aree con fondo grigio** erano già previste nella strumentazione previgente.

ARU1a	BRC1	C1	D1
ARU1b	BRC2	C2	D2
ARU2	BRC3	C3	D3
ARU3	BRC4	C4	D4
ARU4	BRC5	C5	D5
ARU5	BRC6	C6	D6
ARU6	BRC7	C7	D7
ARU7	BRC8	C8	D8
ARU8	BRC9	C9	DS2
ARU9	BRC10	C10	
ARU10	BRC11	C11	
ARU11	BRC12	C12	
ARU12	BRC13	C13	
ARU13	BRC14	C14	
	BRC15		
	BRC16		
	BRC17		
	BRC18		
	BRC19		
	BRC20		
	BRC21		
	BRC22		
	BRC23		
	BRC24		
	BRC25		
	BRC26		
	BRC27		
	BRC28		
	BRC29		
	BRC30		
	BRC31		
	BRC32		
	BRC33		
	BRC34		
	BRC35		
	BRC36		
	BRC37		

L'immagine della pagina successiva ne agevola una rapida localizzazione sulle tavole di adeguamento (dove sono riportate in Tavola PPR4.1/2).

Le singole aree sono quindi aggregate per facilitarne la comprensione nelle successive 40 schede così organizzate:

<b>scheda</b>	<b>Aree di Variante</b>		
1	ARU1a		
2	ARU1b		
3	ARU2		
4	ARU3		
5	ARU4		
6	ARU5		
7	ARU6	ARU11	
8	ARU7		
9	ARU8	BRC22	
10	ARU9		
11	ARU10		
12	ARU12	ARU13	
13	BRC1	BRC30	BRC33
14	BRC2	BRC14	BRC15
15	BRC4	BRC29	
16	BRC5	BRC26	
17	BRC11	BRC6	BRC20
18	BRC7	BRC8	
19	BRC9		
20	BRC10	BRC31	
21	BRC13	RC21	
22	BRC35, BRC19 BRC23	BRC28 BRC27 BRC24	BRC16 BRC36 BRC37
23	BRC34		
24	BRC25		
25	C1		
26	C2	C4	BRC32
27	C3		
28	C5		
29	C6	C12	C13
30	C7	BRC12	
31	C8	C9	
32	C10		
33	C11	BRC3	
34	C14	BRC17	
35	D1		
36	D2	D3	
37	D4		
38	D5	D6	D7
39	D8		
40	DS2		







**SCHEDA – ARU1a****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Area produttiva industriale in dismissione localizzata lungo la via Cuneo, complesso unitario ad elevata densità edilizia, relativo ad ex Pastificio Gazzola, con parte fronte strada a palazzina uffici e punto spaccio, ed impianti produttive su cortile interno. Presenza nella parte più ad ovest di ampio capannone recente di altezza rilevante, del tutto fuori scala rispetto al contesto urbano, destinato alla produzione con complesse strutture interne legate al ciclo produttivo.

L'area confina a nord con due strutture produttive artigianali isolate ARU1b), a sud con il sito del supermercato Mercatò e con il sistema a servizi dell'area dei Passionisti (impianti sportivi e aree scolastiche), mentre nella parte più ad ovest affianca la struttura della Croce Rossa.

Presenta due accessi uno dalla via Cuneo, al centro del fronte e uno sempre dalla via Cuneo in concorrenza del piazzale antistante la parrocchia del Cuore Immacolato di Maria.

La previsione attuale del PRG vigente vede la conferma della destinazione produttiva-artigianale esistente.

**IMMAGINI AREA****ST=4,3 ha**

1-Vista accesso da Via Cuneo



2-Vista da viabilità interna dal piazzale della parrocchia



3-Vista da viabilità interna



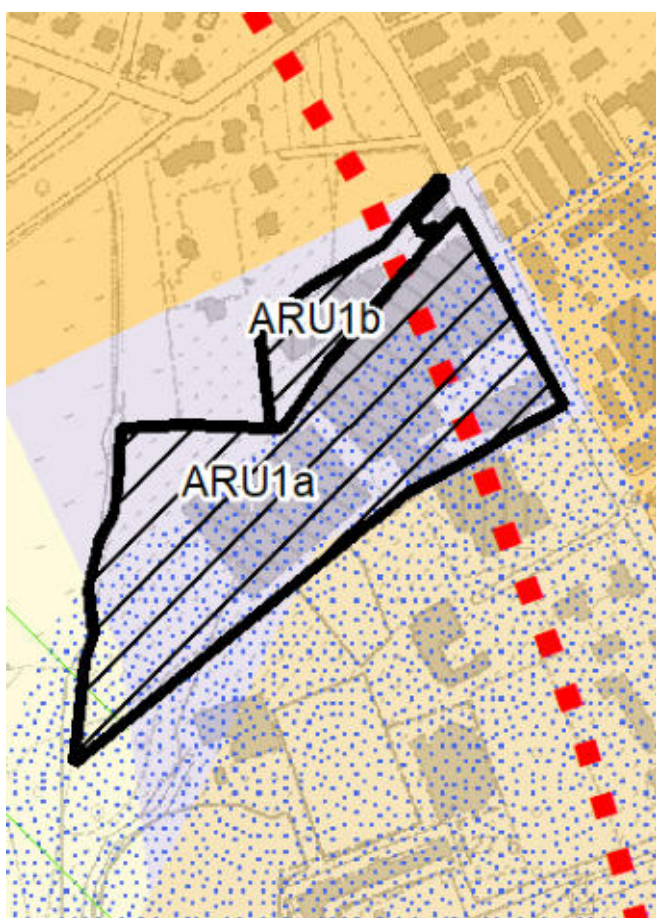
FOTO AEREA



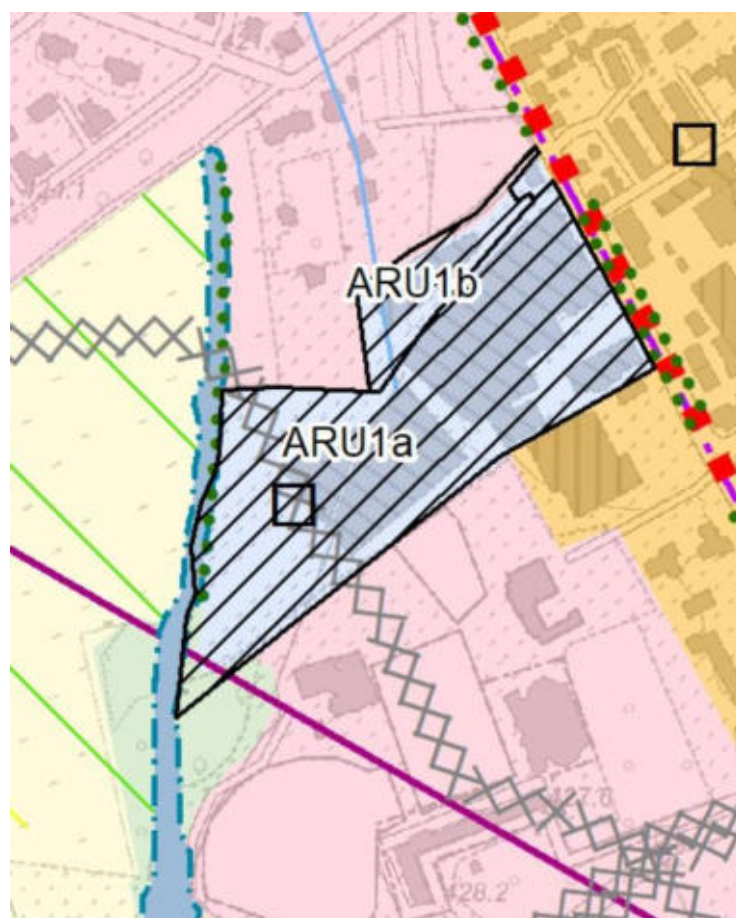
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.7 insediamenti produttivi isolati  
Viabilità storica – via Cuneo



Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive: volumi produttivi più recenti del pastificio, margine destrutturato da mitigare

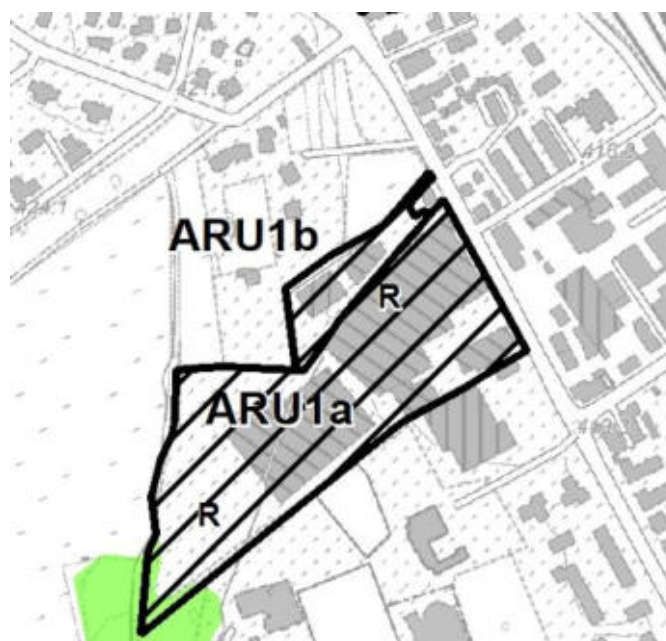
Filari : viale urbano lungo la via Cuneo

Fascia fluviale minore -rio Bozzolo

#### BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI

Interessamento marginale nell'estremo sud.-ovest con aree boscate : Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001

#### ESTRATTO TAV.P2



#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologie art 38: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 38 comma 2 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione
- Viabilità storica della via Cuneo, tracciato esterno frontistante art 22: il tracciato non viene coinvolto, gli obiettivi di cui all'art.22 comma del PPR vengono rispettati dalle azioni di valorizzazione della proposta di Variante
- Fascia fluviale minore art 14/area boscata a sud/ovest: tracciato del rio Bozzolo che delimita la proprietà ad ovest con fascia arboreo-arbustiva. Le azioni previste di realizzazione di area verde a servizi sono coerenti con la conservazione della fascia e del sistema boscato vincolato a sud est
- Elementi critici dati dallo stabilimento nel su insieme ed in specifico dalla struttura recente fuori sagoma. Presenza di un profilo urbano estremamente dequalificato verso le aree agricole: la proposta di variante è coerente con l'obiettivo della riduzione delle due criticità identificate

#### CONCLUSIONI

L'area ARU1a risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti per quanto riguarda:

- la riconversione parziale della volumetria esistente produttiva, proponendone una riduzione di densità ed un contenimento delle altezze,
- la valorizzazione in coerenza con il fronte di via Cuneo con formazione di spazi pubblici e dotazione di terziario di servizio da correlare all'ARU1b
- la mitigazione sul fronte verso l'area agricola con ampia e profonda fascia tampone a verde.

Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU1a

**SCHEDA – ARU1b****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Piccola area produttiva artigianale in attività localizzata lungo la via Cuneo, ad elevata densità edilizia, relativo a due strutture autonome che condividono l'accessibilità dagli interni di via Cuneo. Presentano ridotti spazi liberi e di manovra, confinano con area residenziale a nord-ovest.

L'area presenta strutture di modesta qualità tipologica.

Lungo la via Cuneo è presente un volume edilizio residenziale coerente con le tipologie edilizie del contesto residenziale dell'asse di via Cuneo.

La previsione attuale vede la conferma della destinazione produttiva-artigianale esistente.

**IMMAGINI AREA****ST= 0,6 ha**

1-Vista da Via Cuneo



2-Vista da Via Cuneo





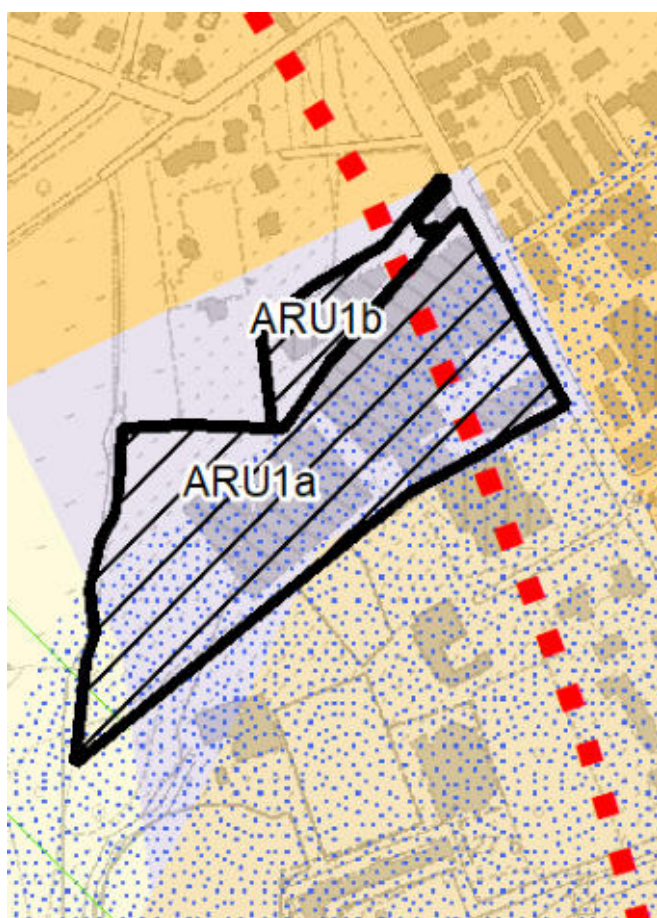
FOTO AEREA



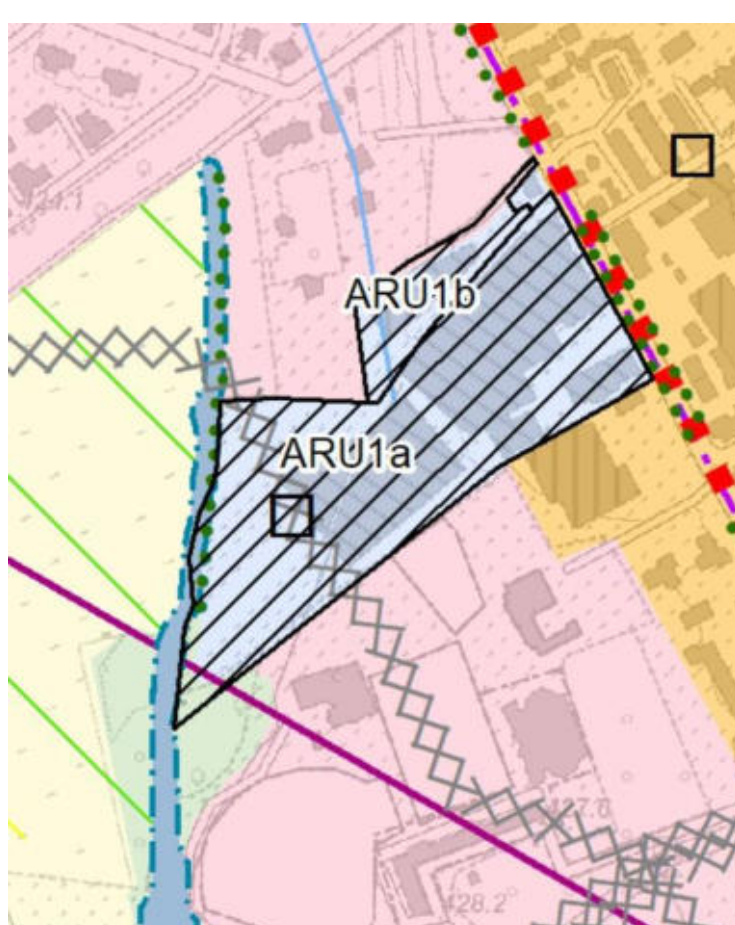
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.7 insediamenti produttivi isolati

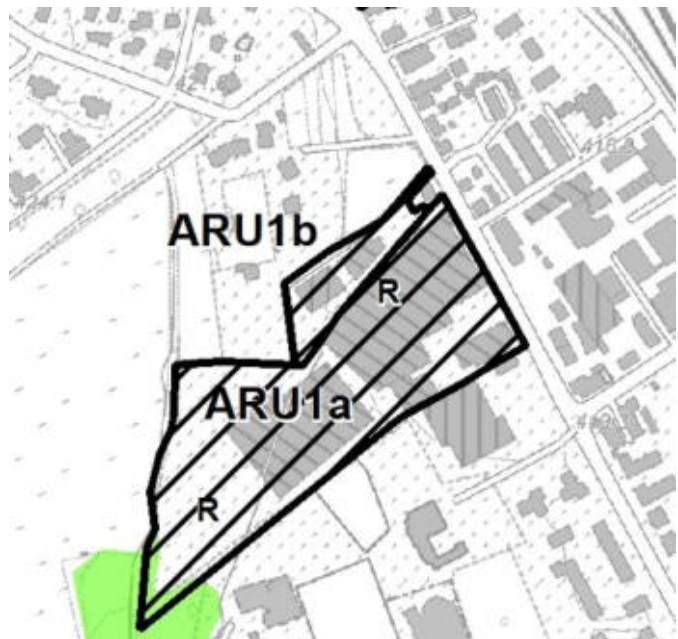
Viabilità storica – via Cuneo

Filari : viale urbano lungo la via Cuneo

#### BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI

Non vengono interessati beni paesaggistici

#### ESTRATTO TAV.P2



#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologie art 38: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 38 comma 2 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione
- Viabilità storica della via Cuneo, tracciato esterno frontistante art 22: il tracciato non viene coinvolto, gli obiettivi di cui all'art.22 comma del PPR vengono rispettati dalle azioni di valorizzazione della proposta di Variante

#### CONCLUSIONI

L'area ARU1 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti per quanto riguarda:

- la riconversione parziale della volumetria esistente produttiva, proponendone una riduzione di densità ed un contenimento delle altezze,
- la valorizzazione in coerenza con il fronte di via Cuneo con formazione di spazi pubblici e dotazione di terziario di servizio da correlare all'ARU1a

Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU1b



**SCHEDA – ARU2****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Area produttiva di impianto storico 'Ceramiche Musso', localizzata in sponda del t. Ellero, in dx fluviale, immediatamente a valle del centro storico di Carassone, collocata sul rilevato che accompagna la viabilità storica della via Nuova da Carassone e posta al centro della nella piana fluviale in prossimità del ponte sull'Ellero.

L'area versa in completo stato di abbandono da diversi decenni, e parte delle strutture produttive e dei volumi edilizi interni sono andati persi. Restano del tutto riconoscibili la manica lungo la via Nuova di Carassone ancora parzialmente in uso, la manica interna ad essa perpendicolare sui 3 piani, seppure fortemente deteriorata.

La situazione della pertinenze ha perso in buona parte la leggibilità, ricostruibile fino a due decenni fa, quando erano ancora presenti i fabbricati strumentali posti a sud-ovest dell'area, oggi demoliti. La situazione è particolarmente complessa in funzione della peggiorata situazione idrogeologica che vede l'area ricadere in classe 3B2 isolata in un ampio settore di classe 3A legato all'esondabilità dell'Ellero.

Lo strumento vigente ne prevedeva già il recupero con una soluzione del tutto demolitiva, che ammette la ricostruzione di tipo residenziale interessando l'ampia piana a sud. Tale previsione è ad oggi non è più praticabile per le ragioni prima che paesistiche, di tipo idrogeologico, di cui si è detto.

**IMMAGINI AREA****ST=1.3 ha**

1-Vista da Via Nuova

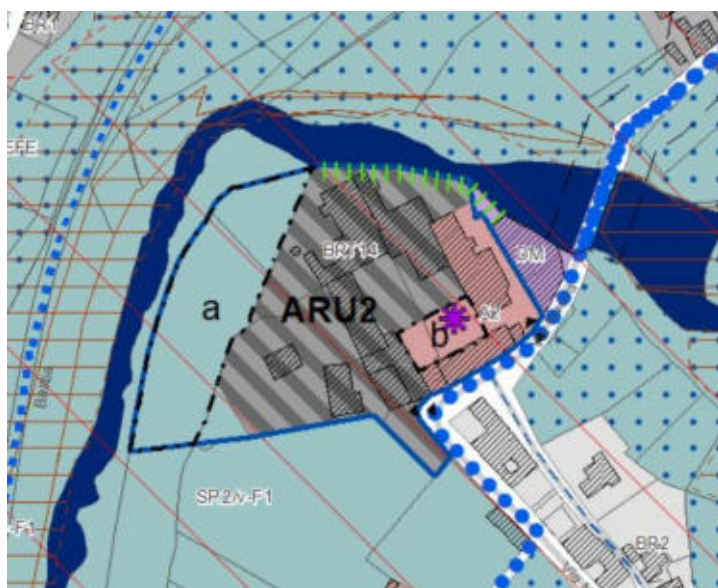


2-Vista da Via Nuova

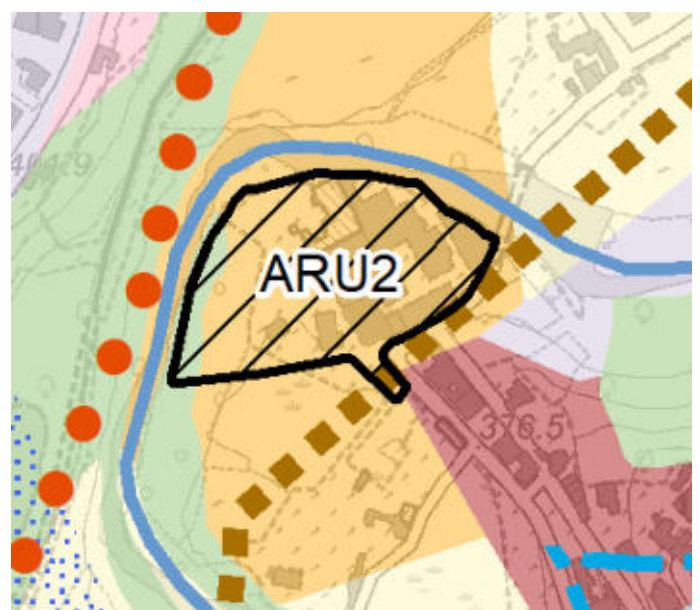
**FOTO AEREA**



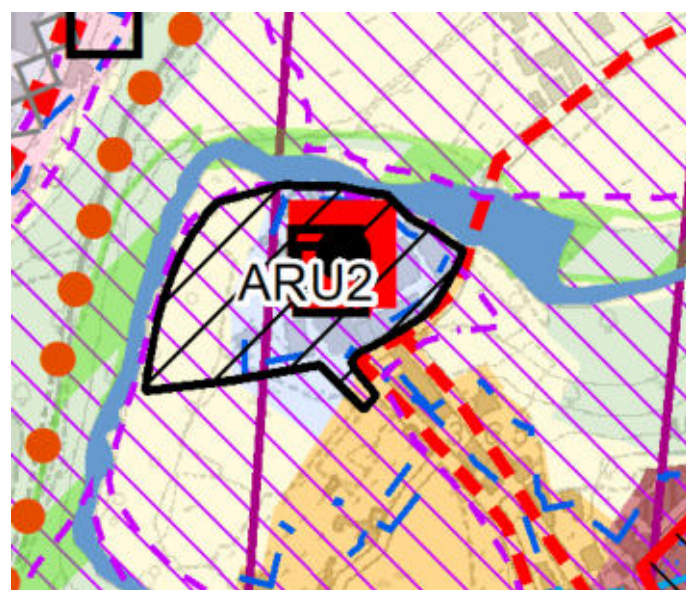
**ESTRATTO VARIANTE PRG**



**ESTRATTO TAV.P4- PPR**



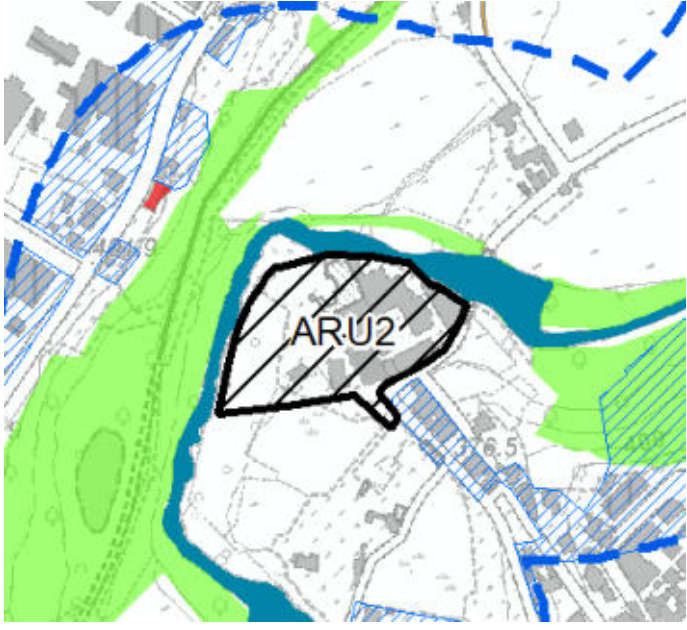
**ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.7 e m.i.10  
 Viabilità storica minore  
 Luoghi identitari  
 Zona fluviale interna  
 Aree ed impianti della produzione industriale storica  
 SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi  
 Elemento di criticità puntuale



<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p>Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna</p> <p>Lo strumento previsto per la ARU2(PdR) sarà quindi assoggettato al parere della CLP.</p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Morfologie art 38: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 38 comma 2 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione</li> <li>• Viabilità storica della via Nuova di Carassone, tracciato esterno frontistante art 22: il tracciato non viene coinvolto, gli obiettivi di cui all'art.22 comma del PPR vengono rispettati dalle azioni di valorizzazione della proposta di Variante</li> <li>• Zona fluviale interna : l'area ricade nella fascia fluviale dell'Ellero . La variante prevede il recupero dell'esistente nei limiti ed alle condizioni imposte dalla tutela idrogeologica particolarmente rigida nell'area(classe 3B2). Sono previsti esclusivamente recuperi e/o riedificazioni. Vengono definite le condizioni cui tali recuperi posso avvenire al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico; la parte di impianto storico viene individuata ed assoggetta a specifica tutela sia rispetto ai fabbricati (art 24 LR56/77) che alle aree pertinenziali, riconoscendo una zona di tipo A2, soggetta a specifica tutela. Vengono previsti interventi di formazione e qualificazione della fascia ambientale del fiume per il consolidamento delle aree spondali ricadenti nel Parco dell'Ellero e per il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale, da definire in base a specifico studio di settore (agronomico, naturalistico)</li> <li>• SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi : la disciplina definita per rispondere alle direttive della zona fluviale interna risponde anche alle direttive per la SC1</li> <li>• Elemento di criticità puntuale: elemento legato alla situazione di abbandono del sito. La disciplina che ne prevede il recupero è quindi volta alla risoluzione della criticità</li> <li>• Aree ed impianti della produzione industriale storica/luoghi identitari: il sito delle Ceramiche Musso, rappresenta per il patrimonio identitario comunale un luogo significativo, per il quale la Variante ha teso a confermare il significato attraverso il recupero della struttura storica anche ammettendo parti in ricostruzione al fine di rendere possibile un adeguato riutilizzo.</li> </ul>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p>L'area ARU2 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono contemperare le diverse direttive volte principalmente alla salvaguardia della fascia fluviale ed alla valorizzazione del ex sito produttivo. Le misure per la riduzione della criticità rilevata sono insite nella proposta stessa che ammette il recupero del sito.</p> <p>Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU2.</p>	

**SCHEDA – ARU3****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area riguarda un complesso di impianto storico Cascina Botta localizzata lungo l'asse di ingresso urbano dall'autostrada della via Tanaro , in corrispondenza dell'attuale innesto della via Gratteria dove si rileva il piccolo nucleo di impianto storico di Borgo Crociera connesso allo snodo delle due infrastrutture storiche . La struttura è in stato di abbandono da molti anni, ed era destinata al recupero già dallo strumento vigente, come area di trasformazione per destinazione terziarie e commerciali. Negli anni è stato affinato da parte della proprietà lo studio della struttura storica che ha permesso di identificare con ragionevole certezza le strutture meritevoli di tutela .

L'area ricade in morfologia m.i.4 ed in parte in m.i.10.

La scelta conferma quella del Piano ,integrando e perfezionando le indicazioni di dettaglio raccolte e definendo un'area ARU che si articola in:

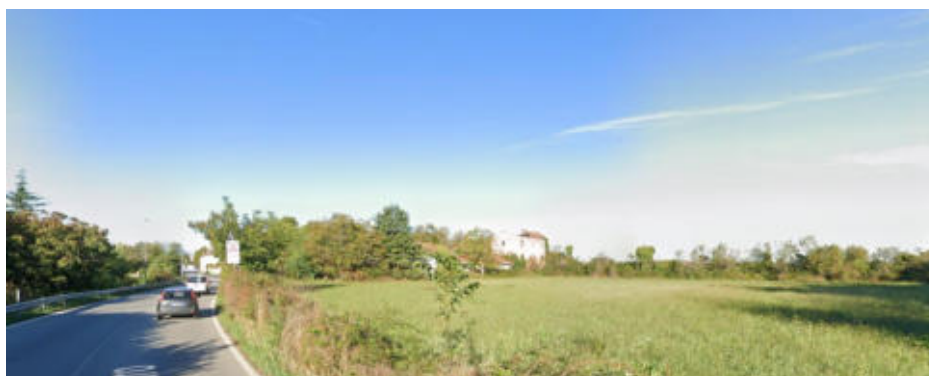
- parte in recupero (per quanto attiene all'area di impianto ancora in larga misura cintata) con edifici di differente valore storico-documentario
- parte in trasformazione volta ad accogliere funzioni di terziario ricettivo sul fronte della via Gratteria con relativi spazi a servizio
- fasce di compatibilizzazione (FE) verso la nuova viabilità del prolungamento di corso Francia a nord-est.

**IMMAGINI AREA**

1-Vista da rotonda - Str. di Gratteria – Via Tanaro


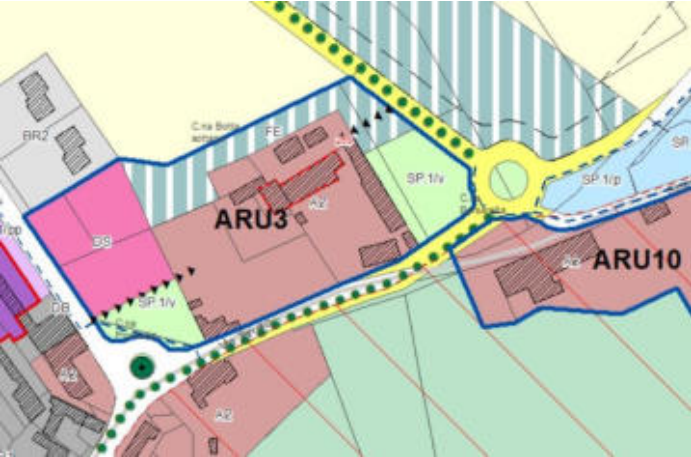
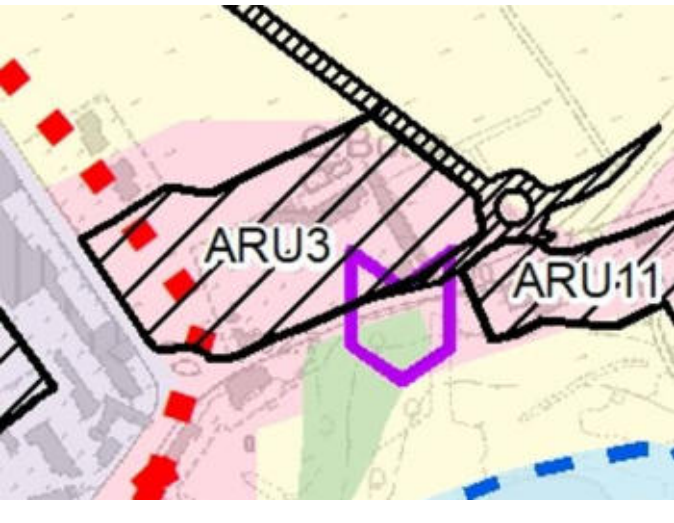
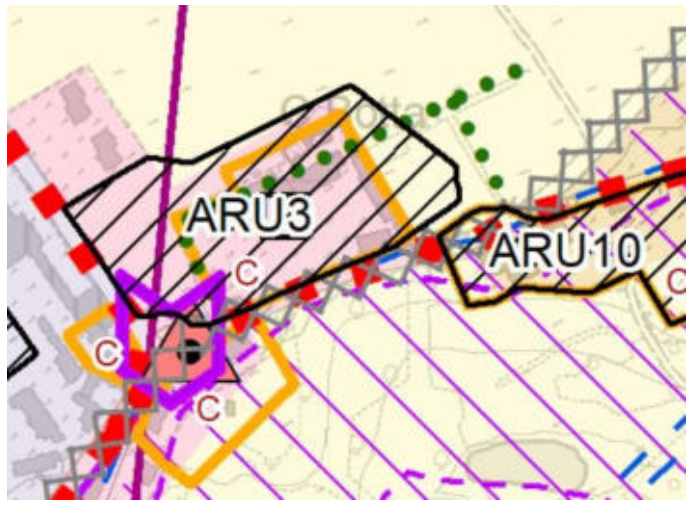
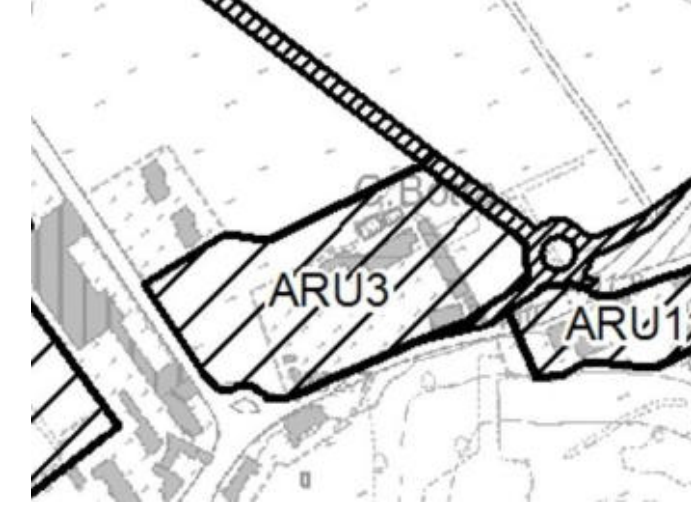


2-Vista da Str. di Gratteria



3-Vista da Via Tanaro



<b>FOTO AEREA</b>	<b>ESTRATTO VARIANTE PRG (tavola P6 scala 1:2000)</b>
	
<b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b>	<b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b>
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>	
<p>Morfologia insediativa m.i.4 e m.i.10          Filari          Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale          Elemento di criticità puntuale          In esterno si rilevano: Percorsi storici, porta urbana, criticità lineare</p>	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b>
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.4 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) che consente l'inserimento della funzione terziaria con l'obiettivo del recupero del sito e dell'area di snodo all'innesto di via Gratteria .</li> <li>Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: il sito riconosce la presenza della Casina Botta, rispetto alla quale le indicazioni di Piano vengono precisate in scheda normativa e nella tavola al 2000 e indicano quanto segue:             <ul style="list-style-type: none"> <li>--tutela dei beni di interesse storico-documentario individuati</li> </ul> </li> </ul>	

- -recupero delle strutture non tutelate mediante interventi di REC con possibilità di parziali spostamenti nel rispetto degli allineamenti e delle altezze esistenti
- -accessi da via Gratteria e/o da corso Francia, ove indicati
- -tutela del sistema del verde interno all'area con conservazione delle aree individuate dal Piano (lett.a)
- -formazione di fascia tampone verso est con ridefinizione del paesaggio rurale evitando la formazione di un'area boscata ed agevolano la percezione del bene
- Filari: presenza di filare ricadente all'interno dell'area a9 soggetta a tutela del verde esistente, filare verso est da conservare
- Elemento di criticità puntuale : dato dallo stato di abbandono del bene, la cui risposta è contenuta nella disciplina della proposta

#### **CONCLUSIONI**

L'area ARU3 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti per quanto riguarda:

- la riconversione della volumetria storica,
- la valorizzazione del sistema del verde esistente
- la mitigazione sul fronte verso l'area agricola ad est con fascia tampone a verde.

Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU3

**SCHEDA – ARU4****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area attiene ad un sito produttivo di impianto storico legato alla Ceramiche Richard-Ginori localizzato in località Follone, nella piana fluviale in sponda dx dell'Ellero, raggiungibile sia dalla via Langhe mediante la via Nuova di Carassone a scendere, che dal centro storico di Carassone sempre mediante la stessa viabilità storica, superando un ponte sull'Ellero. Il sito è collegato a Carassone anche con un percorso pedonale di risalita sul versante che ricade tutto entro la proprietà privata.

La struttura costituisce complessivamente un sito di interesse come *impianto della produzione industriale* (art.27 PPR) e presenta diverse strutture soggette a vincolo o a tutela ai sensi dell'art 24 LR56/77, frammiste ad interventi molto più recenti. Attualmente è solo parzialmente in uso per destinazioni artigianali o terziarie. Il PRG vigente la riconosce per le funzioni citate come area esistente.

La Variante propone l'ARU4 per definire un ampliamento delle destinazioni possibili (escludendo la residenza) e una diversa articolazione degli interventi per riconoscere, oltre quanto ad oggi vincolato (parte a nord-est), anche la tutela di una serie di strutture ad oggi non individuate la PRG.

L'area è inoltre soggetta in parte a limitazioni di tipo idrogeologiche in ragione della prossimità all'Ellero (parte a nord-est). Ricade nelle morfologie m.i.7 specialistiche non organizzate.

**IMMAGINI AREA**

1-Vista da Via Follone


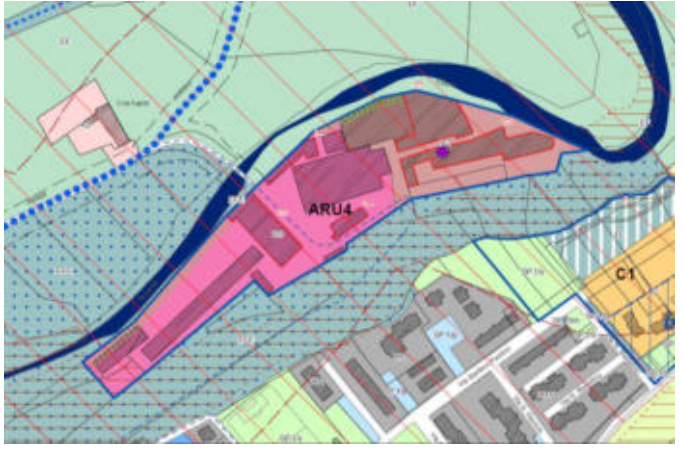
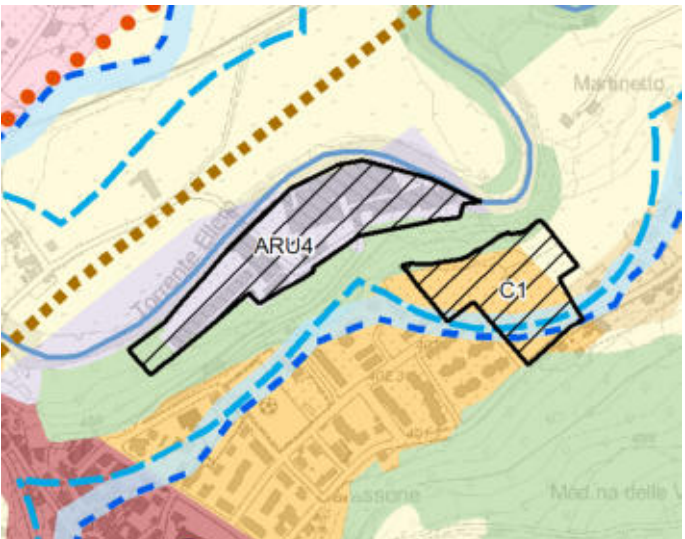
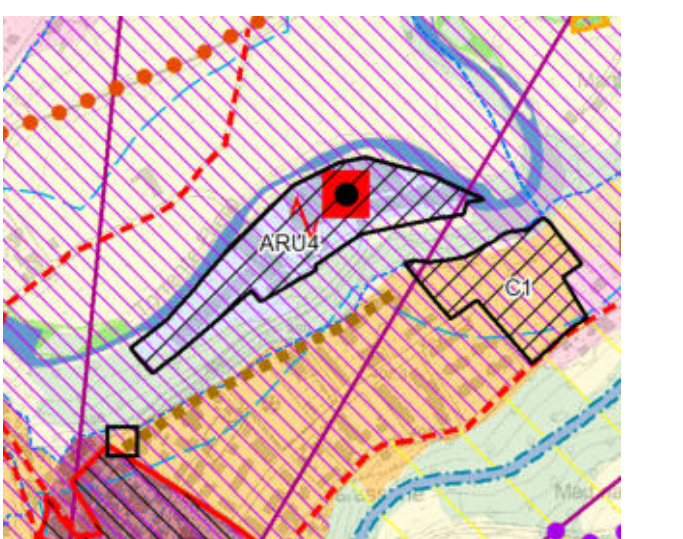



2-Vista da Via Follone



2-Vista da Via Follone



<p><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG tav. P6 1:2000</b></p> 
<p><b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b></p> 	<p><b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b></p> 
<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p>Morfologie insediative m.i.7</p> <p>SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi</p> <p>Aree ed impianti della produzione industriale storica</p> <p>Luoghi identitari</p> <p>Zona fluviale interna</p>	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p>Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna</p> <p>Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art.16)</p> <p>Lo strumento previsto per la ARU4(SUE) sarà quindi assoggettato al parere della CLP.</p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 



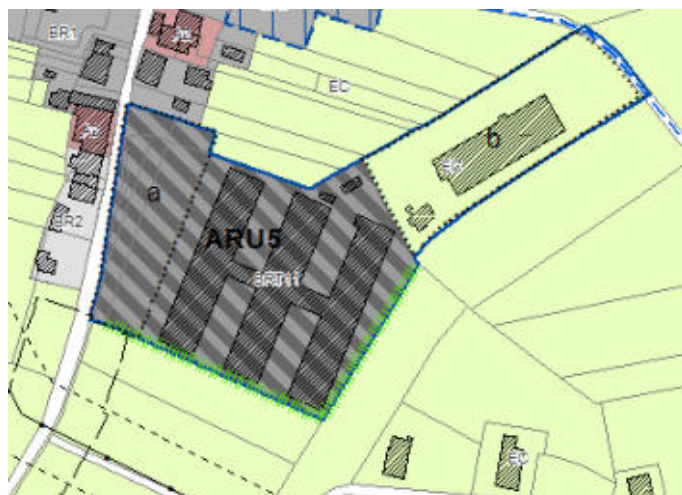
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Morfologie art 38: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 38 comma 2 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione</li><li>• SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi : la disciplina definita per rispondere alle direttive della zona fluviale interna risponde anche alle direttive per la SC1</li><li>• Aree ed impianti della produzione industriale storica/luoghi identitari: il sito della Richard Ginori, rappresenta per il patrimonio identitario comunale un luogo significativo, per il quale la Variante ha teso a confermare il significato attraverso il recupero della struttura storica anche ammettendo parti in ricostruzione (le parti recenti non tutelate) al fine di rendere possibile un adeguato riutilizzo. Viene previsto il collegamento del sito mediante apertura ad uso pubblico del percorso pedonale di collegamento con Carassone</li><li>• Zona fluviale interna: l'area ricade nella fascia fluviale dell'Ellero. La variante prevede il recupero dell'esistente nei limiti ed alle condizioni imposte dalla tutela idrogeologica particolarmente rigida nell'area(classe 3B2). Sono previsti esclusivamente recuperi e/o riedificazioni. Vengono definite le condizioni cui tali recuperi possono avvenire al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico; la parte di impianto storico viene individuata ed assoggetta a specifica tutela sia rispetto ai fabbricati (vincolo art 136 Codice e art 24 LR56/77) che alle aree pertinenziali, riconoscendo una zona di tipo A2, soggetta a specifica tutela.</li></ul>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
L'area ARU4 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono contemporaneamente le diverse direttive volte principalmente alla salvaguardia della fascia fluviale ed alla valorizzazione del ex sito produttivo. Le misure per la riduzione della criticità rilevata sono insite nella proposta stessa che ammette il recupero del sito.	

<b>SCHEDA – ARU5</b>	
<b>DESCRIZIONE DELLE AREE</b>	
<p>Area localizzata presso Sant'Anna Avagnina in località Mazzucco, che attiene ad uno stabilimento per l'allevamento avicolo e la produzione di mangimi per l'allevamento del bestiame (Famarco).</p> <p>Azienda presente da mezzo secolo sul territorio comunale -ed oggi operativa soprattutto a Bene Vagienna- che nel tempo ha visto accorciare troppo le distanze dall'abitato, per avanzamento dello stesso, rendendo complessa la convivenza con la zona residenziale di Sant'Anna.</p> <p>La proposta di trasformazione è già operativa con il vigente PRG e con la Variante viene confermata e perfezionata, consentendo una radicale trasformazione per la destinazione residenziale con contestuale cessazione e rimozione dell'attività in corso, riducendo anche la dimensione dell'area verso nord-est e raccordandola all'asse stradale di strada del Massucco ad ovest. Ricade in morfologia m.i.6 ed m.i.7</p> <p>In questo caso a differenza di altre situazioni la permanenza in situ è una condizione non praticabile, anche sul medio periodo, quindi il PP consente solo le operazioni manutentive in attesa delle trasformazioni previste.</p> <p>La soluzione proposta conferma quanto inserito in Proposta tecnica di progetto preliminare.</p>	
<b>IMMAGINI AREA</b>	<b>ST=2,1 ha</b>
	
1-Vista da Strada del Mazzucco/interni-accesso	
	
2 vista dalla Strada del Mazzucco	
	
3-Vista da Strada del Mazzucco/interni	

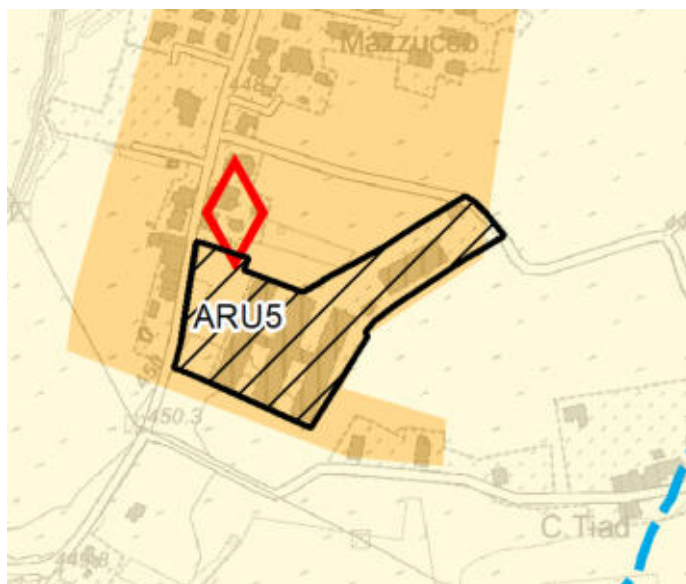
FOTO AEREA



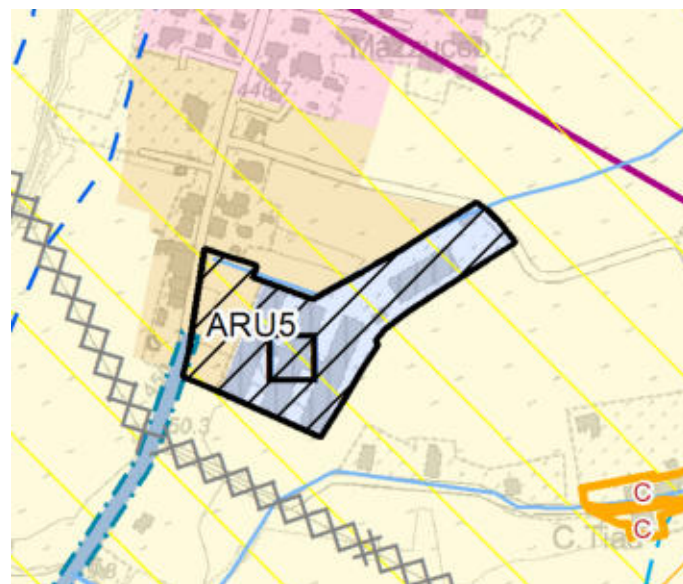
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR

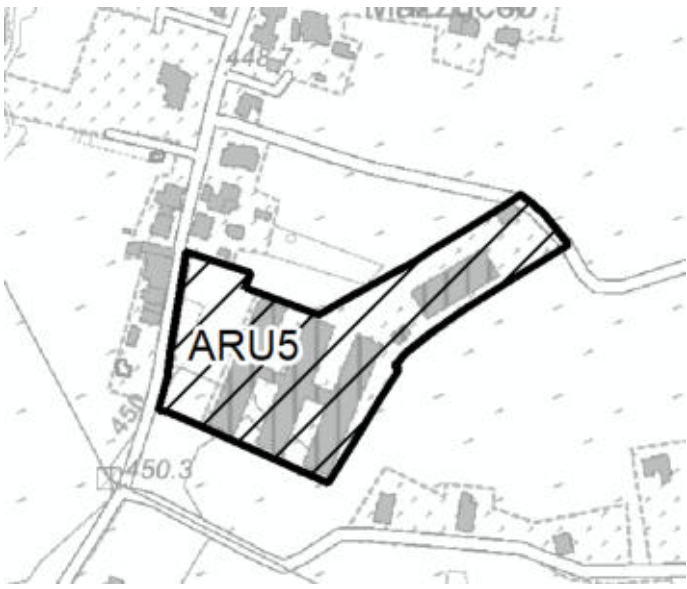


ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.7 e m.i.6  
 Aree ad elevata biodiversità  
 Elemento di criticità puntuale

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologie m.i.7 ed m.i.6 : la previsione risulta in coerenza con il riconoscimento della morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante), che costituisce tuttavia in questo caso un impatto da contenere/eliminare, come già previsto dal vigente strumento urbanistico. Si confermano quindi le previsioni attualmente vigenti, volte ad una radicale trasformazione della morfologia m.i.7 in direzione residenziale, coerente con l'assetto della frazione, prioritariamente residenziale, andando ad interessare in parte anche la m.i.6 ad ovest per permettere una migliore riqualificazione dell'area. L'interessamento della m.i.6 è coerente con la disciplina di cui all'art 38 comma 3 punto c) del PPR <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</i></li> <li>Vengono quindi previste le seguenti misure nella disciplina specifica dell'area: <ul style="list-style-type: none"> <li>-rimozione delle strutture e bonifica delle aree interessate dall'allevamento. L'area di cui alla lettera b) non potrà essere riedificata e dovrà essere riportata a verde/verde agricolo</li> <li>-accesso dalla strada del Mazzucco</li> <li>-formazione di spazio a servizi per il verde e la sosta nella dimensione fissata da reperire lungo la via del Mazzucco entro l'area di cui alla lettera a)</li> <li>-formazione di fasce di mitigazione a verde con geometria variabile e profondità non inferiore ai 3 m, sul fronte sud dell'area</li> <li>- simulazione dell'inserimento dalla strada del Massucco da valutare in sede di C.E..</li> </ul> </li> <li>Aree ad elevata biopermeabilità: ecomosaico agricolo con diffusa presenza di elementi naturali, legate nello specifico al sistema delle prime modellazioni collinari. Si tratta di un'identificazione molto estesa che ha racchiuso l'intera area collinare di Sant'Anna Avagnina. In quest'ottica la direttiva per le aree è garantire la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti (art 19 c. 10). La risposta nel caso presente, si potrà attenere ai dispositivi previsti al Titolo IV Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi delle Norme e con le specifiche norme dell'area richiamate al punto precedente.</li> <li>Elemento di criticità puntuale: dato dalla presenza dello stabilimento che per dimensione e per il tipo di attività era stato individuato in sede di PTPP. L'individuazione ha condotto alle attenzioni progettuali che hanno determinato la normativa dell'area ARU5.</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>L'area ARU5 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono contemperare le diverse direttive volte principalmente all'inserimento nel contesto di frangia della frazione. Le misure per la riduzione della criticità rilevata sono insite nella proposta stessa che ammette il recupero del sito. Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU5.</p>	



SCHEDA – ARU6 - ARU11	
DESCRIZIONE DELLE AREE	
<p>Le due aree ricadono in centro abitato in prossimità dell'Altipiano, lungo la via V.Veneto attengono rispettivamenteA :</p> <p>-ARU6 ad un area ex produttiva di oggi in parte in dismissione appartenente alla società Saisef- <i>Società Anonima Imprese Stradali e Ferroviarie</i>,</p> <p>-ARU 11 attiene ad alcuni immobili in abbandono posti immediatamente ad ovest sull'altro fronte della via.</p> <p>ARU6: l'attività seppure facente parte dall'inizio del 1900 della struttura urbana non rappresenta uno dei siti di archeologia industriale presenti nel capoluogo. Il sito si colloca tra la linea ferroviaria storica (oggi dismessa) ed il viale di risalita all'altopiano ed era fortemente relazionata con il sistema ferroviario in ragione del tipo di attività svolte (edilizia stradale ed attività estrattiva). L'area vede una porzione formata dalla palazzina storica dei titolari, conservata ed in uso, che si attesta in quota lungo la via V.Veneto ad una quota di circa 7/8 metri superiore rispetto alla parte di maggiori maggiori collocata alla quota del piano ferrovia /attuale parcheggio in sponda sx dell'Ellero. Il recupero dell'area, ammissibile in toto anche con lo strumento vigente, non è mai decollato per molteplici ragioni, ma certamente stante la localizzazione è un'area la cui recuperabilità è una priorità per il piano, che quindi ne conferma la fattibilità.</p> <p>ARU11: l'area presenta un blocco lungo strada di impianto storico strettamente connesso con la porzione a nord, formato da una palazzina a filo strada ottocentesca di impianto semplice coerente con le porzioni esterne all'ARU ed un corpo di fabbrica interno di tipo più marcatamente accessorio con spazi in parte aperti . L'area è contraddistinta dal cambio di pendenza che definisce il versante tra v. V . Veneto e c.so Europa, totalmente coperto di vegetazione, decisamente acclive, rispetto alla parte pianeggiante accessibile dalla v. V. Veneto. Si tratta di un'area da sempre destinata alla trasformazione di cui era ammessa la completa demolizione e ricostruzione. L'area in sottoutilizzo da anni ha sviluppato una discreta vegetazione che ha interessato anche la parte lungo il fronte della via V. Veneto oltrchè il versante.</p> <p>L'area risulta visibile ed accessibile esclusivamente dalla v. V.Veneto stante il dislivello rispetto al C.so Europa</p>	
IMMAGINI AREA	ST ARU6= 1,0 ha ; ARU11= 0,45 ha
	
ARU6 - 1-Vista da Via Vittorio Veneto	
	
ARU6 - 2-Vista da Piazzale Unità d'Italia	



ARU6 - 3-Vista da Piazzale Unità d'Italia



ARU11 - 4-Vista da v.Veneto



ARU11 - 5-Vista da v.Veneto



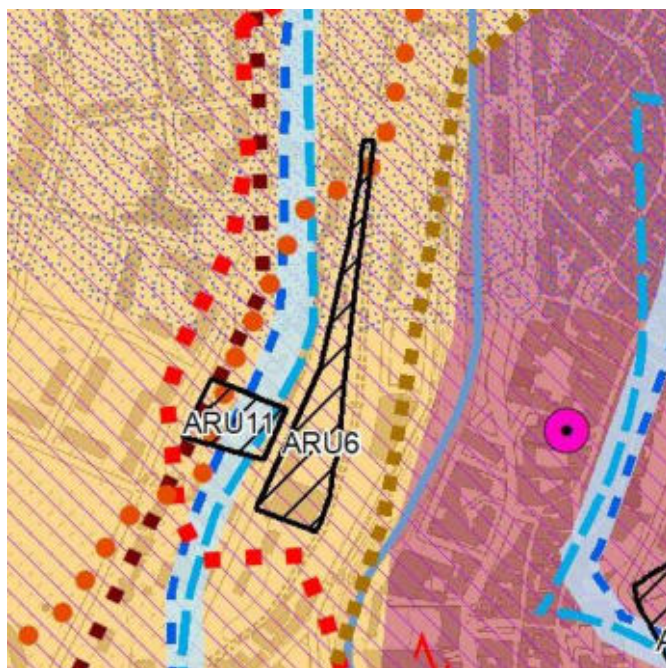
FOTO AEREA



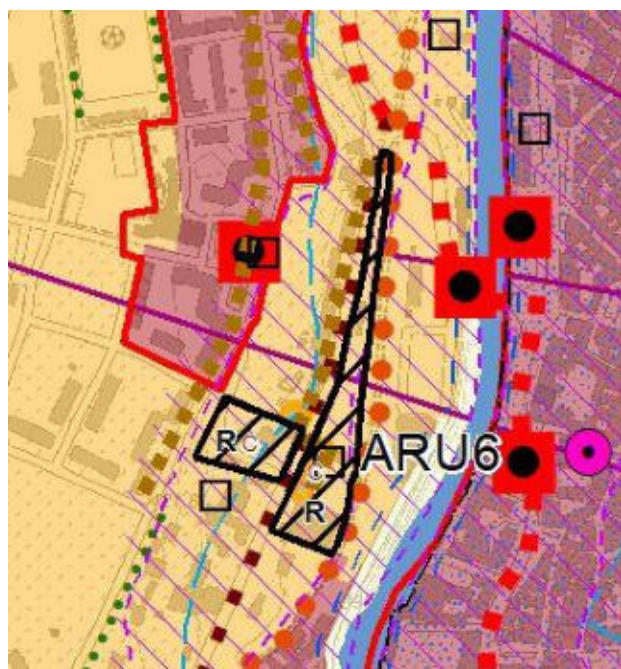
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE

**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.3

SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi

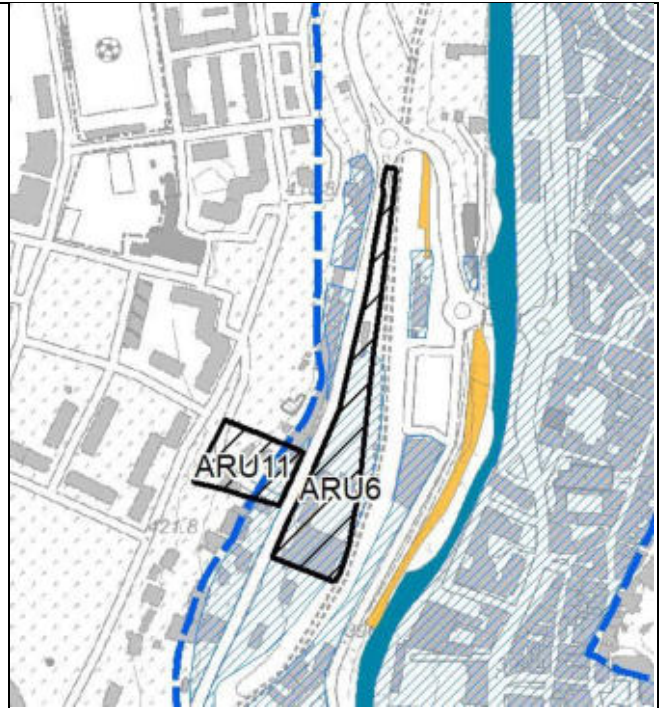
Elemento di criticità puntuale

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

ESTRATTO TAV.P2



Non vengono interessati beni paesaggistici in quanto le aree risultano escluse ai sensi di legge dal bene Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, pur ricadente nei 150 m, come visibile nello stralcio riportato della tavola PPR2.



#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologie art 35: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.3 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 35 comma 5 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione. La disciplina specifica prevede :
  - tutela del bene di interesse storico-documentario segnalato
  - conservazione dell'accesso da viale Vittorio veneto nella posizione attuale
  - formazione di aree a verde ove indicato in tav. P6 lettera a)
  - formazione di percorso pedonale ad uso pubblico di collegamento con viale Durando
- Zona fluviale interna: la disciplina per l'area urbana risulta in questo caso prevalente non essendo presenti elementi che determinino la connotazione propria della fascia fluviale interna come diversamente connotata in tutte le aree fuori dal concentrico urbano.
- SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi :vale quanto detto per la zona fluviale interna
- Elemento di criticità puntuale: elemento legato alla situazione di abbandono del sito. La disciplina che ne prevede il recupero è quindi volta alla risoluzione della criticità

#### CONCLUSIONI

L'area ARU6, come anche l'area ARU11 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono contemperare le diverse direttive volte principalmente alla valorizzazione ed al recupero del sito in funzione della centralità dell'area.

Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU6., ARU11



**SCHEDA – ARU7****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area si colloca lungo la via Tanaro in corrispondenza della località Crist, piccolo nucleo frazionale che si sviluppa lungo la viabilità minore verso est. L'area accoglie due strutture di tipo ricettivo e ricreativo (discoteca e pizzeria) storicamente presenti ed in attività. E' stata definita al fine operare un riordino delle aree pertinenziali e la riorganizzazione delle attività confermandone la permanenza e coordinandone gli sviluppi.

Le strutture affacciano funzionalmente sulla via Tanaro, s'è eppure siano direttamente connesse con la località Crist con la quale condividono l'uso dell'asse viabilistico.

L'area ricade in morfologia m.i.6 ed al momento è disciplinata dallo strumento vigente come aree consolidate terziarie e commerciali.

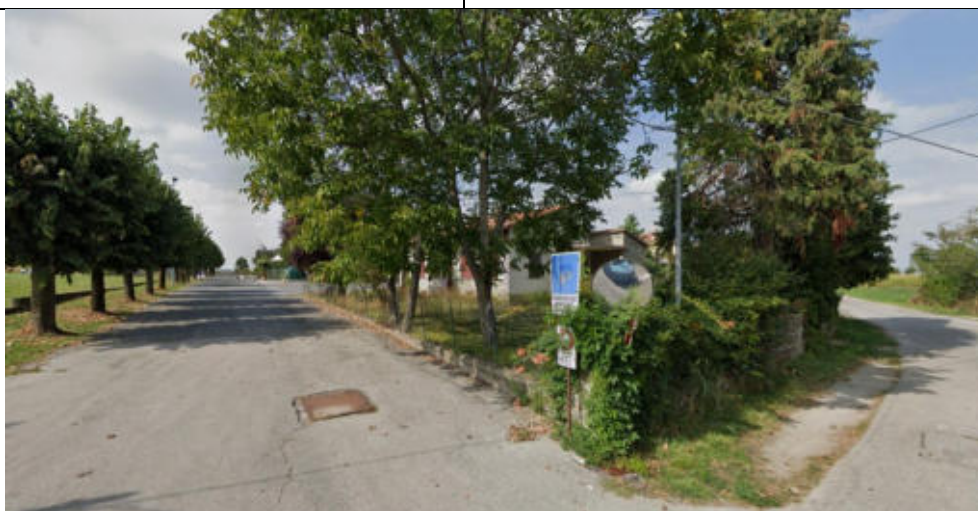
La destinazione viene confermata come destinazione terziaria ricettiva, escludendo la destinazione commerciale e viene proposta una ripermimetrazione volta a riconoscere la formazione di uno spazio a servizi lungo strada adatto alla funzione ricreativa in essere, operando una riqualificazione complessiva del sistema delle pertinenze.

**IMMAGINI AREA****ST=1,5 ha**

1-Vista Via Tanaro



2-Vista Via Tanaro

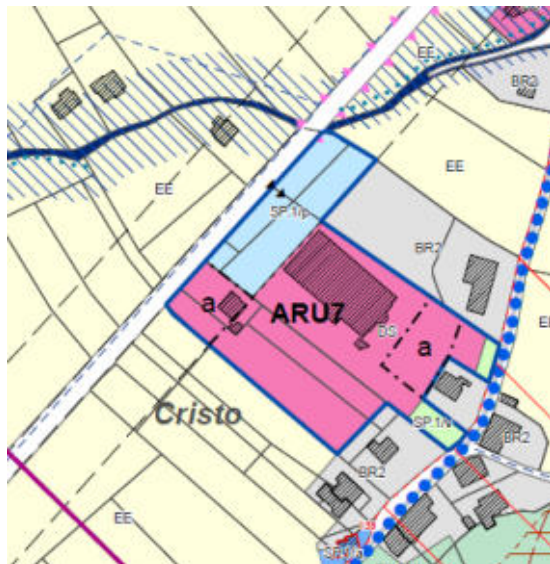


3-Vista dalla Strada del Crist

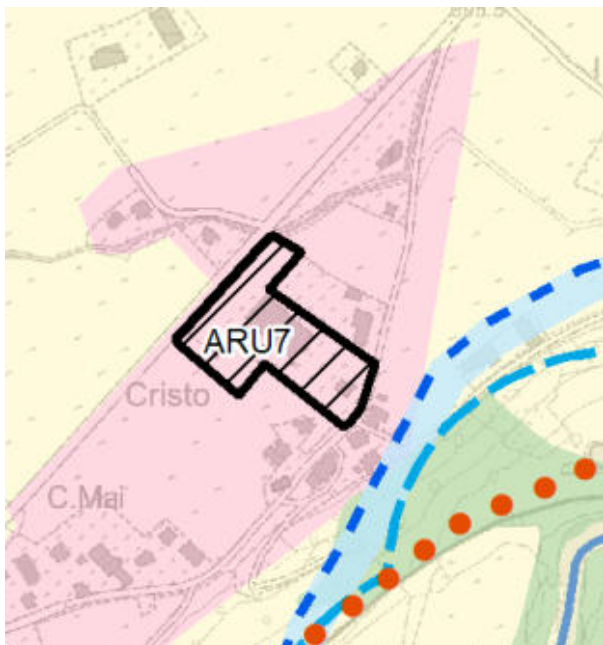
FOTO AEREA



ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

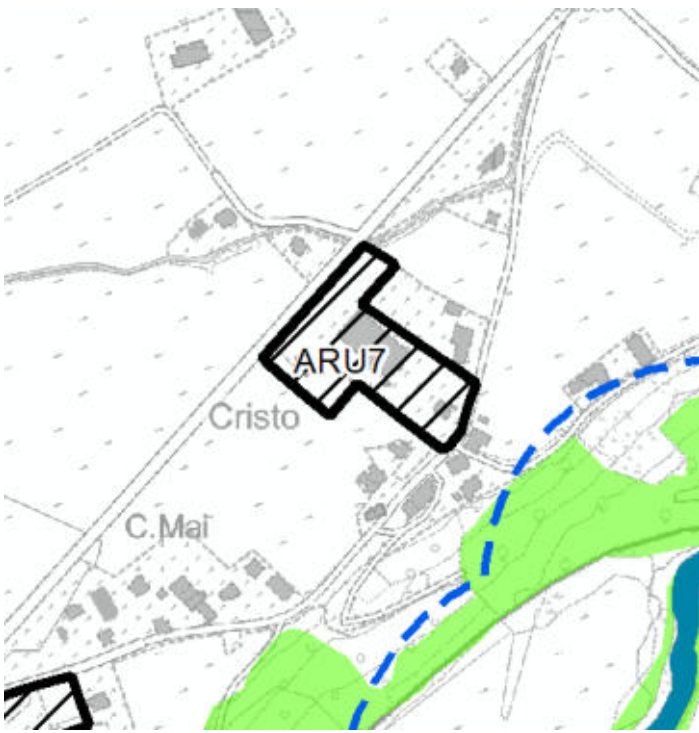
Morfologia insediativa m.i.6

SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi

Elemento di criticità puntuale

Fascia fluviali minori



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) rispetto alla quale vengono precisate le indicazioni specifiche per il riassetto funzionale e qualitativo degli spazi con le seguenti specifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>-formazione di parcheggio accessibile da un solo accesso regolamentato per entrambe le strutture, dotato di sistema di alberature come da Titolo IV, sistemato con soluzione progettuale unitaria</li> <li>-accessibilità veicolare solo dalla via Tanaro</li> <li>-sviluppo dell'ampliamento delle strutture in entrambi i casi verso est, con possibilità di demo-ricostruzione</li> <li>-formazione di fascia a verde lungo la via Tanaro</li> <li>-formazione di due aree a verde pubblico da assoggettare lungo la via Tanaro tratto interno</li> </ul> </li> <li>• SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi coltivati: la disciplina definita per rispondere alle direttive della m.i.6 risponde nel caso specifico anche alle direttive per la SC1</li> <li>• Elemento di criticità puntuale: dato dalla presenza di un'espansione insediativa arteriale. La proposta dell'area ARU è volta al riassetto dell'espansione disorganica nel quadro di una qualificazione del rapporto con la frazione del Crist, rispondendo alla criticità rilevata.</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>L'area ARU7 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti per quanto riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualificazione del piccolo sistema arteriale lungo la via Tanaro,</li> <li>• la mitigazione e compatibilizzazione delle funzioni rispetto alla frazione del Crist.</li> </ul> <p>Riferimento art. 23 c.7 scheda normativa ARU7</p>	

**SCHEDA – ARU8-BRC22****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area ARU8 attiene ad uno stabilimento produttivo in attività (Sicma srl), localizzato in sponda dx dell'Ellero presso il centro storico di Borgato.

L'area è attualmente in ottime condizioni manutentive ma presenta tre peculiarità specifiche:

- ricade in un'area di contenute dimensioni rispetto alla attuali strutture edilizie, con una sagoma peculiare in ragione della localizzazione lungo il fiume quindi difficilmente sfruttabile,
- ricade interamente in fascia fluviale dell'Ellero e in ragione di sistemazioni ed interventi avvenuti diversi decenni fa, rappresenta un'isola in condizioni di esondabilità contenuta (classe 2 di pericolosità) immersa in un sistema fluviale in condizioni di rischio elevato (classe 3).
- presenta un unico accesso veicolare dalla piazza della parrocchia di Borgato raggiungibile con estrema difficoltà dai mezzi pesanti (Borgato non è transitabile da mezzi pesanti) utilizzando l'unica alternativa possibile ovvero la via Vecchia di Frabosa, una direttrice rettilinea sempre su curva di livello che collega Borgato alla SP271 presso Niere in comune di Monastero di Vasco e che presenta come difetto principale un'ampiezza che difficilmente raggiunge i 4 metri.

La nuova bretella con ponte sull'Ermene ed alcuni piccoli ampliamenti preventivati sulla via vecchia di Monastero possono nel medio periodo ovviare alla complicazione della situazione, ma potrebbero non essere sufficienti.

Si è quindi ipotizzata con l'area ARU8 una seconda opzione che, senza inficiare l'attività in essere (cfr art 23 c.7 scheda) preveda sul lungo periodo un'opzione aggiuntiva attivabile mediante apposita variante parziale, di cui la variante generale crea solo i presupposti, e che sia volta alla dismissione del sito, in forza di un'autonoma e libera scelta rilocalizzativa dell'azienda.

La previsione vede una destinazione terziaria o per servizi privati ed in quota anche residenziale, da articolare realizzando o recuperando parte dei volumi esistenti in base all'IT attribuito.

La scheda interessa anche l'area BRC22, area destinata al completamento residenziale di tipo BRC, localizzata in via Vecchia di Monastero nel tratto compreso tra l'innesto della via vecchia di Frabosa e la strada della Galla sulle prime pendici della collina di San Lorenzo, su un versante ad acclività ancora molto contenuta. L'area è di nuova introduzione, e stata proposta in sede di osservazioni. L'area ricade in morfologia m.i.10. che nel tratto specifico di via Vecchia di Monastero si alterna ad insediamenti residenziali con connotazioni ancora propriamente urbane.

**IMMAGINI AREE**

ARU8 -1-Vista da Via dell'Annunziata (l'area è difficilmente inquadrabile stante la posizione incassata tra torrente e strada)



ARU8 -2-Vista da incrocio Via dell'Annunziata - Via del Molino di Borgato



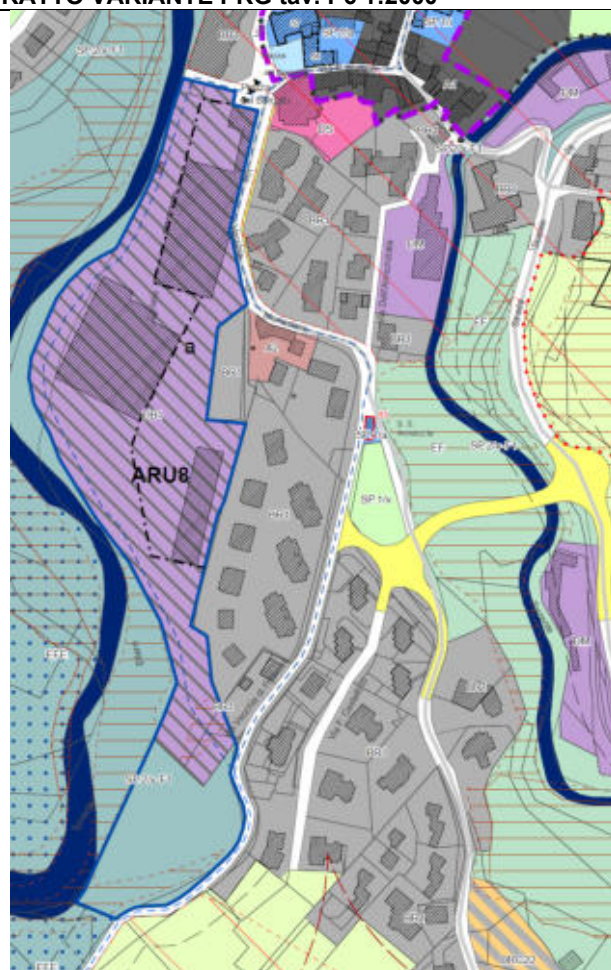


BRC22 -3-Vista da vecchia di Monastero

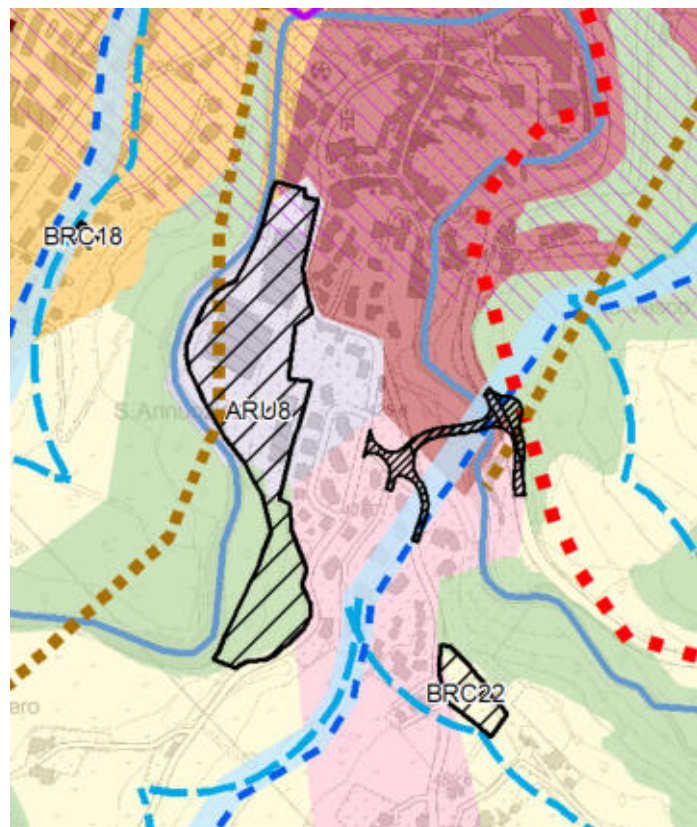
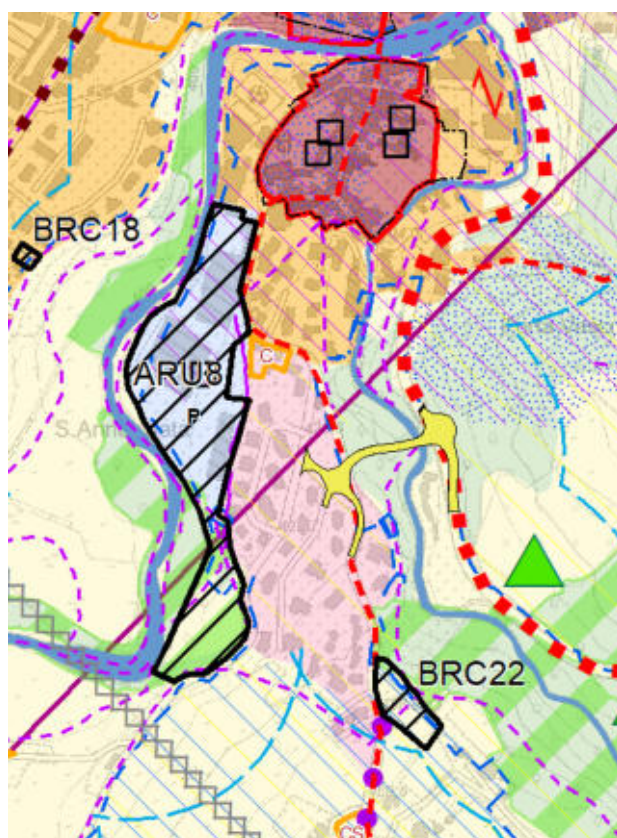
FOTO AEREA



ESTRATTO VARIANTE PRG tav. P6 1:2000





**ESTRATTO TAV.P4- PPR**

**ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**

**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

**ARU8**  
Morfologia insediativa m.i.7  
Fascia fluviale interna  
Elemento di criticità puntuale  
Territori coperti da boschi

**BRC22**  
Morfologia insediativa m.i.10  
Aree ad elevata biopermeabilità  
SC3 - Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o  
Fascia fluviale interna, fascia fluviale allargata  
Profili paesaggistici

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

**ARU8**  
Vengono interessati solo in i beni paesaggistici relativi alle fasce fluviali in quanto l'area risulta esclusa nella parte più prossima a Borgato, ai sensi di legge dal bene Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, pur ricadente nei 150 m, riferiti al t Ellero, come visibile nello stralcio riportato della tavola PPR2

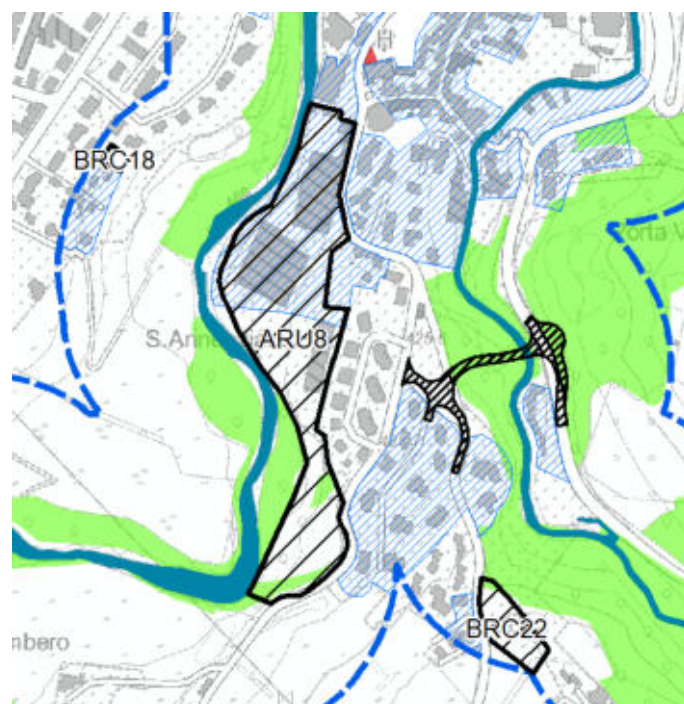
Ricade invece in vincolo ai sensi della Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art.16)

Lo strumento previsto per la ARU8(PdR) sarà quindi assoggettato al parere della CLP.

**BRC22**

Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, riferito al t Ermena

Interessamento marginale nell'estremo sud.-ovest con aree boscate : Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001  
Il titolo abilitativo sarà quindi assoggettato al parere della CLP.

**ESTRATTO TAV.P2**


## ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

### ARU8

- Morfologie art 38: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 38 comma 2 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione Si prevedono le seguenti specifiche per le aree in caso di trasformazione:
  - riconversione funzionale da operare entro il limite definito dal Piano di cui alla lettera a)
  - possibilità di conservazione dell'edificio esistente individuato dalle prescrizioni specifiche della tav.P6,
  - formazione di fascia a verde privato nelle restanti aree ricomprese nel SUE da attrezzare come fascia spondale naturaliforme
  - formazione di percorso e fascia a verde pubblico in reperimento dello standard previsto lungo la fascia dell'Ellero con innesto lungo la via vecchia di Frabosa e sbocco sulla via del Molino di Borgato, su tracciato da tav P6
  - valutazione dell'inserimento nel contesto fluviale ed in relazione al centro storico di Borgato mediante simulazioni e rendering da definire in sede di SUE.
- SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi,coltivi : la disciplina definita per rispondere alle direttive della zona fluviale interna risponde anche alle direttive per la SC1
- Zona fluviale interna: l'area ricade nella fascia fluviale dell'Ellero. La variante prevede il recupero dell'esistente nei limiti ed alle condizioni imposte dalla tutela idrogeologica particolarmente rigida nell'area(classe 3B2). Sono previsti esclusivamente recuperi e/o riedificazioni. Vengono definite le condizioni cui tali recuperi possono avvenire al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.
- Territori coperti da boschi: fatte salve le limitazioni legate alla presenza del vincolo art 142 Dlg42/04, gli obiettivi per le aree boscate vengono corrisposti da quanto previsto dalla norma specifica per l'area ARU8.

### BRC22

- SC3: le misure assunte dalla disciplina delle BRC, riportate a seguire, e quelle di cui alle sopracitate norme generali, rispondono agli obiettivi della componente paesaggistica individuata, ovvero:
  - non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla conformazione del terreno, ovvero non superiori ad 1 m in aree di pianura con pendenza massima del raccordo pari a 20%, e in misura pari a m.1,5 in aree collinari,
  - i percorsi storici ed eventuali manufatti presenti presso le aree ancorchè non individuati non potranno essere compromessi
  - tutti gli interventi devono valorizzare e tutelare gli scorci panoramici verso l'arco alpino, sul paesaggio agrario e sui borghi storici, con attenzione alle modifiche anche di facciata dell'edificio e con gestione della vegetazione
  - gli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere supportati da un adeguato progetto di sistemazione del verde
  - gli interventi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di cui alle tavole P3-P5 ed in specifico i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti
- gli interventi edilizi trasformativi dell'esistente devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che non alterino complessivamente il paesaggio collinare. Devono prevedere l'eliminazione di eventuali superfetazioni avulse sia dall'impianto originario e dal contesto paesaggistico di riferimento

## CONCLUSIONI

L'area ARU8 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono contemperare le diverse direttive volte principalmente alla salvaguardia della fascia fluviale ed alla valorizzazione del ex sito produttivo. Le misure per la riduzione della criticità rilevata sono insite nella proposta stessa che ammette il recupero del sito.

L'area BRC22 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.

Riferimento art. 22 c.6 BRC 6



**SCHEDA – ARU9****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area si colloca lungo la valle del torrente Ermena , sotto la collina di Santa Croce ed è accessibile agevolmente dalla SP28, a breve distanza dal futuro innesto della galleria della tangenziale.

L'area un tempo occupata dalla fornace Garelli, storico stabilimento che aveva le cave direttamente a monte del sito, è oggi ancora occupata dallo stesso stabilimento che tuttavia produce con regimi diversi in relazione ad un modificato mercato dell'edilizia.

L'area è molto ampia, la parte estrattiva di versante si sta recuperando progressivamente, non essendo più operativa. Resta la porzione occupata dai cumuli di materiale prima sul retro dello stabilimento con dimensioni molto ridotte rispetto al passato.

Si è quindi ipotizzata con l'area ARU9 una seconda opzione che, senza inficiare l'attività in essere(cfr art 23 c.7 scheda) preveda sul lungo periodo un'opzione aggiuntiva attivabile mediante apposita variante parziale, di cui la variante generale crea solo i presupposti, e che sia volta alla dismissione del sito, in forza di un'autonoma e libera scelta rilocalizzativa dell'azienda.

La destinazione è volta ad attività legate al terziario ricreativo (con spazi per campi coperti e scoperti legati a specifiche attività sportive) e/o ricettivo e presume una radicale riqualificazione e valorizzazione dell'area, oltre al completamento del recupero dell'area ex estrattiva, ed una quota minima di residenza legata esclusivamente al supporto ed alla gestione delle attività in situ.

**IMMAGINI AREA**

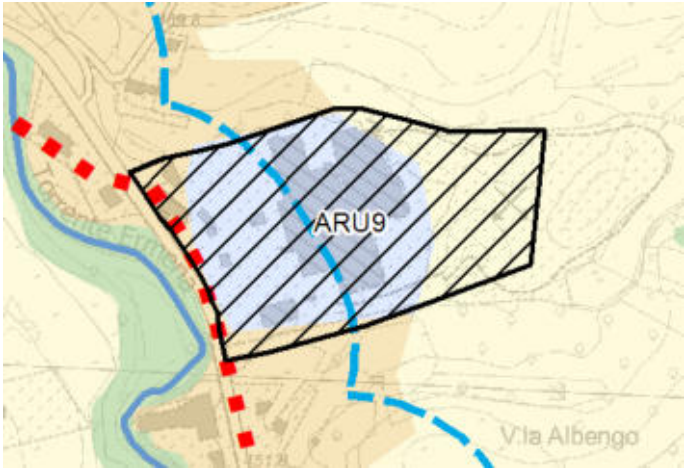


1-Vista da SS28



2-Vista da SS28

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG tav.P6 1:2000**



<b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b>	<b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b>
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b> Morfologia insediativa m.i.7 Luogo identitario Fascia fluviale interna Aree ad elevata biopermeabilità Elemento di criticità puntuale	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b> <p>Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, pur ricadente nei 150 m</p> <p>Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art.16)</p> <p>Lo strumento previsto per la ARU9(PdR) sarà quindi assoggettato al parere della CLP.</p>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b> 
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologie art 38: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 38 comma 2 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione Si prevedono le seguenti specifiche per le aree in caso di trasformazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- completamento preventivo del recupero ambientale del sito estrattivo in area FE alle condizioni di cui alle convenzioni in vigore</li> <li>-formazione di accesso unico dalla SP28</li> <li>-riconversione funzionale da operare nel rispetto degli allineamenti. Gli impianti sportivi potranno essere distribuiti in funzione delle esigenze funzionali allocando le strutture o le parti coperte solo nell'ambito della parte di cui alla lettera a). La parte b) potrà accogliere solo impianti out door o sistemazioni a verde privato</li> <li>-possibilità di conservazione degli edifici esistenti o recupero per le nuove destinazioni nell'ambito degli allineamenti individuati e delle fasce stradali</li> <li>-formazione di fasce verdi di mitigazione a partire dai limiti individuati in tav P6 (fronti verdi) e conservazione della macchia boscata posta sul fronte sud</li> <li>-valutazione dell'inserimento nel contesto collinare ed in relazione alla percorrenza della SS28 e dall'asse collinare di strada dell'Albengo e dalla SP per Vicoforte</li> </ul> </li> <li>Zona fluviale interna: l'area ricade nella fascia fluviale dell'Ermene. La variante prevede il recupero dell'esistente nei limiti delle condizioni imposte dalla tutela idrogeologica. Sono previsti esclusivamente recuperi e/o riedificazioni. Vengono definite le condizioni cui tali recuperi possono avvenire al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico. La disciplina prevista è estesa anche alle parti esterne all'area vincolo</li> <li>Aree ad elevata biopermeabilità: fatte salve le limitazioni legate alla presenza del vincolo art 142 Dlg42/04, gli obiettivi per le aree in oggetto vengono corrisposti da quanto previsto dalla norma specifica per l'area ARU9, operando una sostanziale riduzione delle aree occupate /impermeabilizzate, potenziando il sistema del verde ed ultimando il recupero dell'area estrattiva</li> </ul>	

- Luoghi identitari: mantenimento e recupero del sito preservando eventuali segni che includono il riconoscimento della storia del luogo e delle comunità che lo viveva .

#### **CONCLUSIONI**

L'area ARU9 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono contemperare le diverse direttive volte principalmente alla salvaguardia delle aree collinarie pedecollinari ed alla valorizzazione del sito produttivo. Le misure per la riduzione della criticità rilevata sono insite nella proposta stessa che ammette il recupero del sito.

**SCHEDA – ARU10****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area si colloca all'ingresso est della città dall'autostrada e attiene ad un sito di impianto storico che da ormai diversi decenni vede la presenza di un'attività ricettiva nota a livello provinciale per la predisposizione di eventi. L'attività sta cambiando in parte gli assetti per ragioni familiari.

Il momento è quindi quello idoneo per ridefinire a livello funzionale le scelte legate a destinazioni e sviluppi dell'area che richiede possibilità di adeguamento e rinnovamento per poter restare competitiva e operativa.

La proposta parte da due assunti: conservare l'attività in essere che rappresenta una potenzialità ed un valore per la città, e consentire le trasformazioni necessarie nel rispetto del sito e dei volumi edilizi per aprire l'attività a settori compatibili, ma diversificati.

**IMMAGINI AREA****ST=0,9 ha**

1-Vista da Via Tanaro


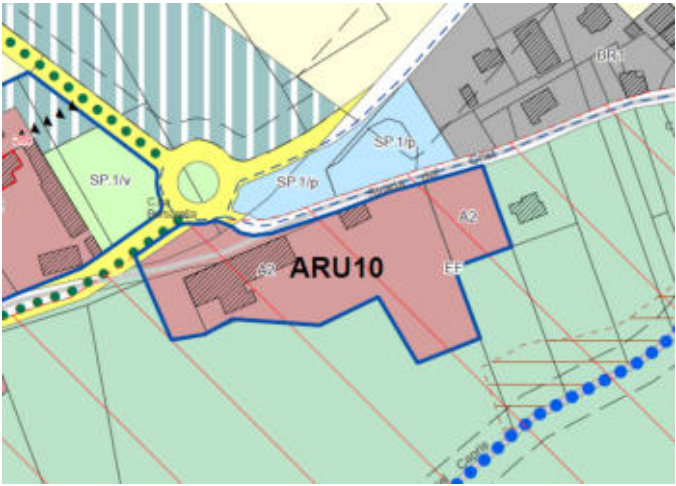
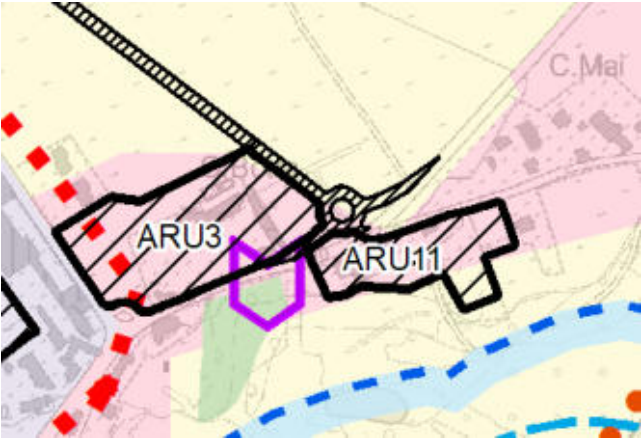
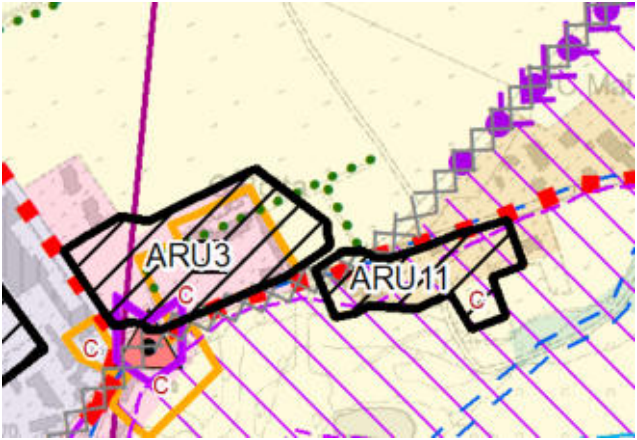
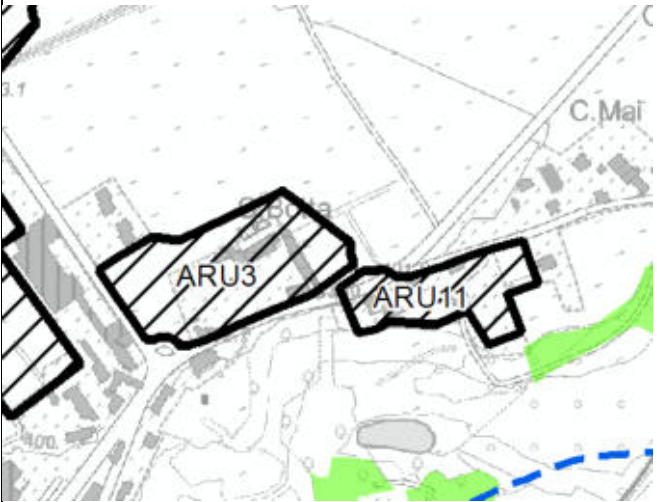


2-Vista da Strada del Crist



3-Vista da incrocio Via Tanaro - Strada del Crist



<p><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p> 
<p><b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b></p> 	<p><b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b></p> 
<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p>Morfologia insediativa m.i.6  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tipo c)  Viabilità storica  Zona fluviale allargata  SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi  Elemento di criticità lineare</p>	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 



#### **ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

- Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) facendo parte del più ampio sistema diffuso che dal bivio di via Gratteria si prolunga fino alla località del Crist più a nord e seppure all'interno della morfologia l'area risulti caratterizzata dalla componente successiva essendo un'area di impianto storico
- Viabilità storica, legata al tracciato della via Tanaro originaria di collegamento con il territorio delle Langhe a nord, naturalmente nel suo tracciato storico non rettificato.
- SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi: attiene all'area ad est della via Tanaro e interferisce in misura molto contenuta con l'area confermata dalla Variante. La componente è del tutto in linea con il riconoscimento dell'area in oggetto di impianto storico.
- Elemento di criticità lineare: dato dalla presenza del tracciato della via Tanaro asse particolarmente trafficato e in larga misura alterato nei fronti lungo strada (ingresso critico). L'area in oggetto costituisce di fatto un'eccezione alla criticità lineare rilevata.
- Zona fluviale allargata: attiene al sistema dell'Ellero posto a valle dell'insediamento. L'insediamento si colloca infatti sul terrazzo fluviale il cui limite tendenzialmente rappresenta il limite della zona fluviale allargata. L'insediamento affaccia dall'orlo di terrazzo sulla ampia conca fluviale che definisce la valle dell'Ellero nel tratto periurbano

#### **CONCLUSIONI**

L'area ARU10 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti legati allo sviluppo dell'attività ricettiva presente. Tali misure, oltre quanto già detto per le componenti specifiche coinvolte, attengono al riconoscimento di un'area A3 ed alle conseguenti condizioni che essa pone definendo puntualmente le possibilità di trasformazione necessarie per l'adeguamento e quindi la conservazione dell'attività in essere, obiettivo di Piano.

Riferimento art. 23 scheda normativa ARU10.

**SCHEDA – ARU12-ARU13****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Aree facenti parte del sistema collinare di Montereale soggetto a vincolo specifico di tutela paesaggistica dal 2023, ed in capo alla Fondazione Casati. Si tratta di due beni di valore storico-culturale di tipo radicalmente diverso (una cascina antica all'interno del Bosco della Nova ed una struttura ottocentesca sul versante sopra Breo). Entrambe le aree sono oggetto di progettualità legate alle funzioni nuove (per la cascina della Nova) o già presenti, che richiedono attenzioni e valutazioni specifiche, entrambe sono dotate di aree pertinenziali storiche significative ed entrambe sono ovviamente già riconosciute come aree di impianto storico (A2).

L'area dell'istituto Casati è legata alla funzione educativa ad ampio spettro e richiede una maggiore dotazione di spazi per la didattica e per l'accoglienza, che vengono previsti nella parte retrostante la manica principale in affaccio alla via Garelli. Tale intervento oltretutto essere sotto il diretto controllo della Soprintendenza, viene condizionato dal Piano sia nelle quantità che nelle localizzazioni possibili, lasciando all'ente sovraordinato il compito di definirne le caratteristiche architettoniche e quindi l'inserimento nel rispetto delle preesistenze. In capo al PRG rimane la decisione di non occupare né alterare altre aree, fatte salve quelle che vengono specificamente indicate nel Piano stesso per l'ampliamento, ottemperando alla tutela prevista dal vincolo paesaggistico.



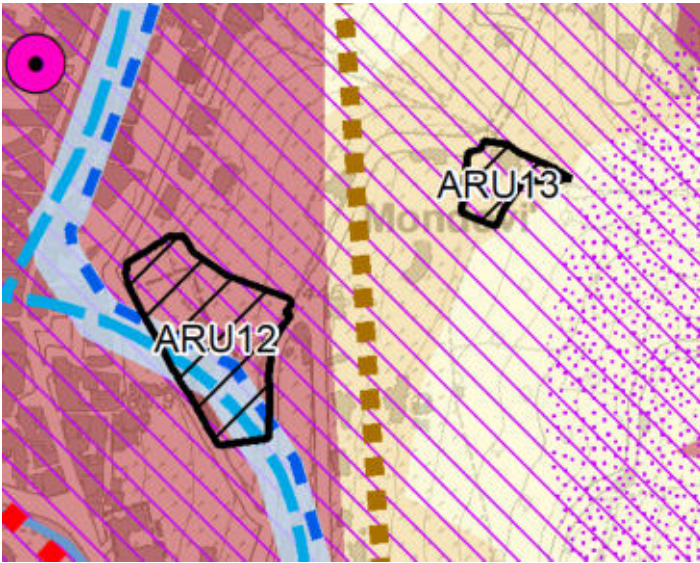
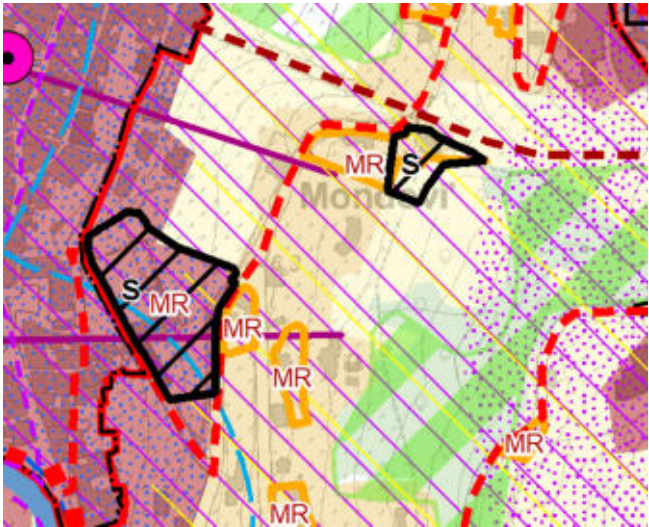

L'area della Cascina della Nova è vulnerabile trattandosi di una cascina storica localizzata nel cannocchiale visivo che attiene alla funicolare e che inquadra alla vista dal basso il fronte urbano di Piazza: ne discende che non sono ammessi aumenti volumetrici mentre viene dato spazio alle funzioni nuove, che come la Fondazione richiede, saranno volte alla valorizzazione del Bosco della Nova, di loro proprietà ma destinato, per volontà della Fondazione, come la cascina stessa a servizi.

**IMMAGINI AREA****ST ARU 12= 1ha, ST ARU13 =0,24 ha**

1-Vista da Via Tanaro



2-Vista da Strada del Crist

<p><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p> 
<p><b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b></p> 	<p><b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b></p> 
<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p>ARU12 Morfologia insediativa m.i.2 Fascia fluviale allargata coincidente con fascia fluviale interna Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tipo MR) Viabilità storica SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi SC4 contesti nei nuclei storici</p> <p>ARU13 Morfologia insediativa m.i.6 Risalita a Piazza SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi</p>	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p><i>-Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia collinare del Rione Piazza di Mondovì (CN) ai sensi Art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004- (di recente istituzione con DGR 12 luglio 2019, n. 1-62)</i></p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 





#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologie: entrambe le previsioni risultano in linea con la morfologie :
  - m.i.2: per quanto riguarda l'ARU12 ricadendo in area di impianto storico A2, soggetta a regime di tutela sia in quanto A2 sia in quanto ricadente nel bene paesaggistico della Collina di Piazza
  - m.i.6: per quanto riguarda l'ARU13 la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6(come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) facendo parte del più ampio sistema diffuso che connota i versanti di Monteregale . In particolare l'area dell'ARU13 ricade anche nel Sistema di testimonianze storiche del territorio rurale essendo infatti riconosciuta come A2 soggetta a regime di tutela.

La disciplina degli A2 insieme alle tutela del bene paesaggistico rispondono quindi sia alle indicazioni delle morfologia sia per la ricostruzione degli spazi aperti che per la promozione degli interventi di recupero, nell'ottica della valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, come nel presente caso

- Viabilità storica, legata ai tracciati storici della viabilità di risalita a Piazza ed alla Risalita della Funicolare, prossimi alle aree seppure non direttamente interferenti.
- SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi: attiene ai versanti di Monteregale ed è più specificamente oggetto del vincolo di tutela.
- SC4 contesti nei nuclei storici: attiene al sistema del centro storico di Breo cui l'area ARU 13 è collegata. Anche per questo aspetto al risposta della Variante e l'identificazione sono in linea in base a quanto già detto.
- Zona fluviale allargata: attiene al sistema dell'Ellero posto a valle dell'insediamento, cui interagisce semplicemente per via della fascia dei 150, ma da cui di fatto è completamente slegata, sia come strutturazione storica che come relazione percettiva.

#### CONCLUSIONI

L'area ARU12/ ARU13 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevedono a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti legati allo sviluppo delle attività presenti nel caso dell'Istituto Casati e da insediare nel caso delle Cascina della Nova.

Tali misure, oltre quanto già detto per le componenti specifiche coinvolte, attengono al riconoscimento delle due ARU12 e ARU 13 e alle condizioni specifiche che esse pongono alla trasformabilità dei luoghi (pertinenze ) e delle strutture storiche.

Riferimento art. 23 scheda normativa ARU12 e ARU12.



**SCHEDA – BRC1 -BRC30-BRC33****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree si localizzano tutte nella frazione di Breolungi.

Solo nel caso della BRC1 si tratta di una previsione vigente non attuata e si inserisce all'interno dei tessuti riconosciuti, nella zona degli interni di Strada del Gianoglio. Ricade quasi integralmente nella morfologia m.i.4, mentre negli altri due casi si tratta di aree non previgenti, esterne alle morfologie prevalenti nella frazione, ovvero la m.i.4 , ricadenti in m.i.10.

**IMMAGINI AREA****ST BRC1 =0,39 ha, BRC30 =0,45 ha BRC33 =0,15 ha**

Vista BRC13 dagli interni di Strada del Gianoglio



Vista della BRC30 dalla via dei Bertini verso ovest



Vista BRC33 dalla strada dei Manelli verso ovest

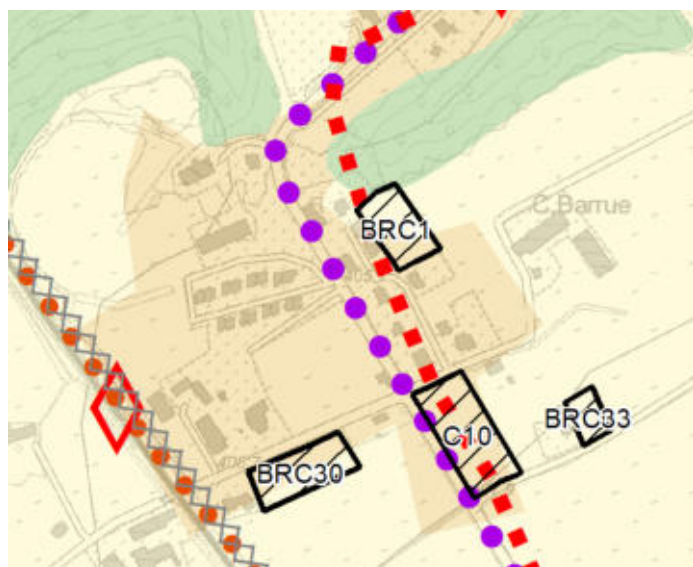
**FOTO AEREA**



**ESTRATTO VARIANTE PRG**



**ESTRATTO TAV.P4- PPR**



**ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.4 per la BRC1, mentre le due BRC 30 e 33 ricadono in m.i.10

Viabilità storica in prossimità

Fasce fluviali minori nel caso della BRC33

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

Non vengono interessati beni paesaggistici

**ESTRATTO TAV.P2**



#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologia insediativa

BRC1: l'area ricade quasi completamente in morfologia m.i.4 -*Tessuti discontinui suburbani*- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti

BRC30/BRC31: le due aree ricadono ai margini del tessuto insediato e si appoggiano sulle infrastrutture che lo servono e lo perimetrano verso sud ovvero via dei Bertini e via dei Manelli.

La BRC30 ne costituisce un completamento nuovo, dimensionalmente significativo e non previsto dal PRG vigente, posto su un asse infrastrutturato, di fronte al plesso scolastico della frazione.

La BRC33 rappresenta invece una dislocazione di una volumetria prevista e non confermata che era posta a ridosso del sistema insediativo che si attesta sul vasto pianoro che conduce al santuario di Breolungi, ove sia l'amministrazione che gli stessi privati hanno ritenuto opportuno non dare conferme ad edificabilità pregresse stante l'importanza del sito. Ne è stato quindi proposta un parziale recupero in misura ridotta con delocalizzazione in fregio alla frazione a sud in un'area contigua all'edificato, ma meno sensibile dal punto di vista paesistico.

Fasce fluviali minori presente solo a margine della BRC33, e collegata al sistema dei canali irrigui, per la quale verranno quindi chieste attenzioni specifiche, trattandosi comunque di un tratto chiaramente intubato.

#### CONCLUSIONI

L'area BRC1 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.

Le due aree BRC30 e BRC31 risultano compatibili in ragione di quanto sopra nonché di attenzioni specifiche imposte dalla norma specifica.

Riferimento art. 22 c.4



**SCHEDA – BRC2 -BRC14- BRC15****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Area destinata al completamento residenziale di tipo BRC, localizzata in via Vecchia di Cuneo ad ovest del quartiere dell'Altopiano negli interni della via . All'area BRC2 individuata in sede di progetto Preliminare, è stata affiancata una seconda area (funzionalmente articolata in due lotti singoli).

Le aree sono tutte di nuova introduzione, seppure il PRG vigente riconoscesse comunque l'area come facente parte dell'area collinare in ambito urbano comprendendo una porzione assai estesa del versante dietro San Bernardo delle Forche. L'area è stata proposta in sede di osservazioni alla PTPP (la BRC2) mentre la seconda area è stata proposta in sede di osservazioni al PP.

Le aree ricadono in morfologia m.i.6.e si collocano all'interno di un tessuto lungo strada, che si distacca dalla via Vecchia di Cuneo collocandosi lungo curva di livello. Si tratta due lotti di dimensioni assai modeste di completamento.

**IMMAGINI AREA****ST BRC2 =0,1 ha, ST BRC14/15 = 0,27 ha**

1-Vista da via Manzoni verso ovest



Vista da est delle aree BRC14/15



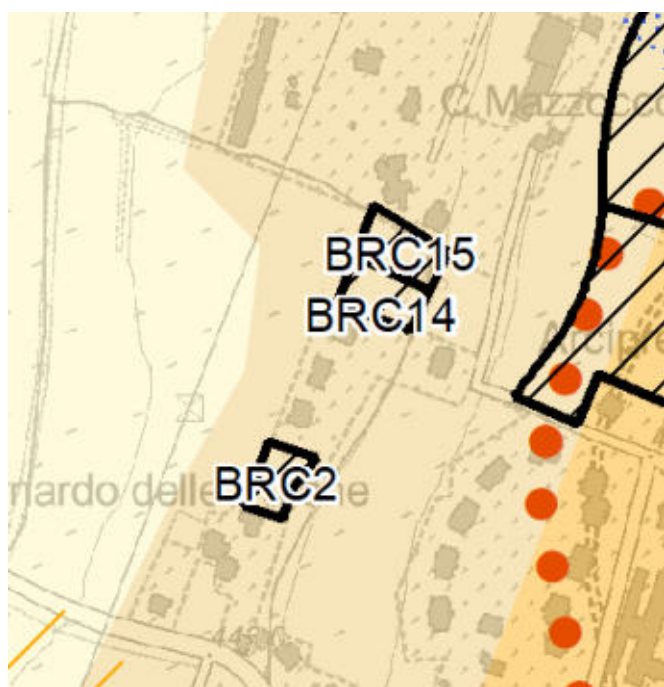
FOTO AEREA



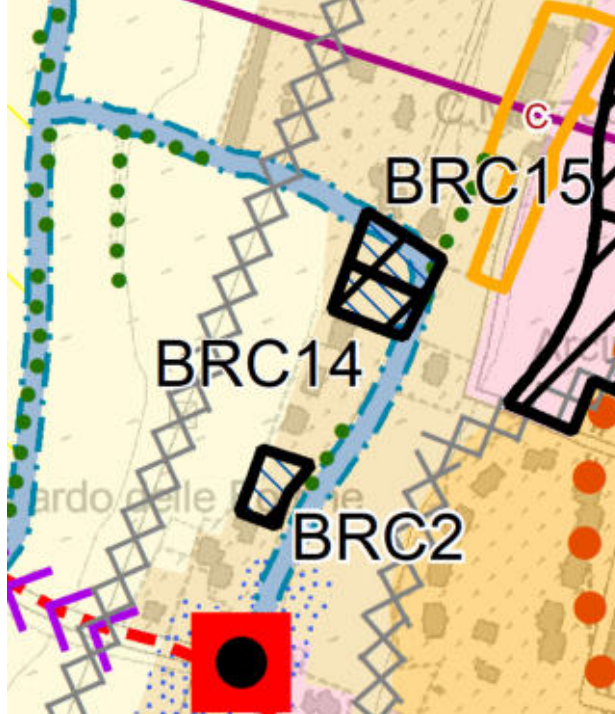
ESTRATTO VARIANTE PRG

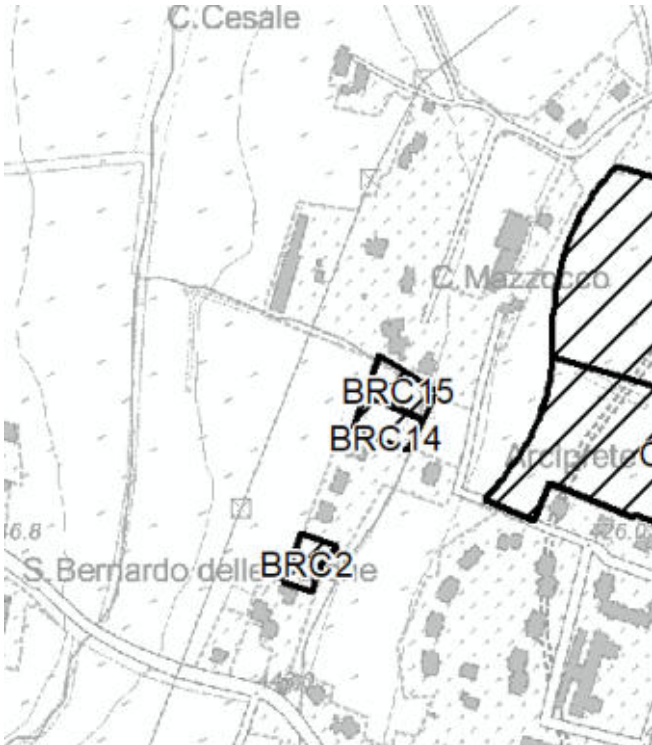


ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE	
Morfologia insediativa m.i.6 Fasce fluviali minori nel caso della BRC14/15	
	BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>- <b>Morfologie:</b> la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate sul breve versante che porta all'altipiano dell'Ospedale, dietro San Bernardo delle Forche. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate a ridotta distanza dai tessuti urbani del quartiere dell'Altipiano. Le aree si connotano come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</i> L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.</p> <p>Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV <i>-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> oltrechè specifiche indicazioni riguardanti, parametri urbanistici e tipologia edilizia</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Le due aree BRC2 e BRC14/15 risultano coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.</p> <p>Riferimento art. 22 c.6 BRC 2, BRC14, BRC15</p>	



**SCHEDA – BRC4 – BRC29****DESCRIZIONE DELLE AREE**

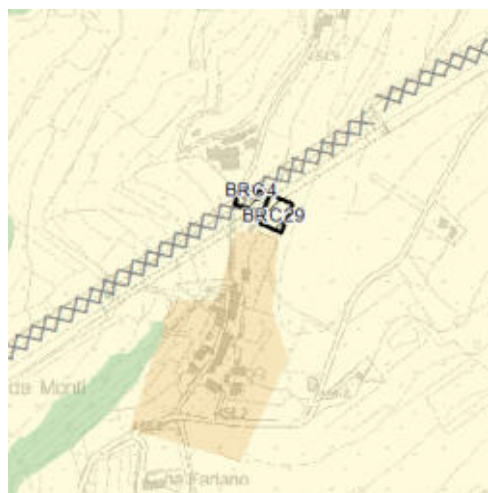
Area che si articola in due lotti separati è destinata al completamento residenziale di tipo BRC, localizzata in frazione Pascomonti loc Gai dei Monti nella parte terminale dell'insediamento all'interno di un'area destinata dal PRG vigente a sviluppo residenziale in parte completata.

L'area è stata confermata con la Proposta tecnica come area residenziale per la parte non ancora completata, ovvero una porzione a nord-est. In sede di osservazione Alla Proposta tecnica e quindi progetto Preliminare viene riconosciuta una potenzialità aggiuntiva mediante la BRC4 a partire dalla richiesta espressa.

L'area è confermata rispetto alle previsioni del vigente PRG. Ricade in morfologia m.i.6

**IMMAGINI AREA****ST BRC4- BRC29 =0,25 ha**

1-Vista da strada di Pascomonti

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG****ESTRATTO TAV.P4- PPR****ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**

COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE	
Morfologia insediativa m.i.6 SC3 - Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (art. 31)	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Morfologie:</b> la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate nella frazione di Pascomonti. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate in spazi liberi nell'edificato della frazione  L'area BRC24/29 si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</i> L'area in questione risulta confinante con l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.  Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV <i>-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> oltrechè specifiche indicazioni riguardanti, parametri urbanistici e tipologia edilizia</li> <li>- <b>SC3:</b> le misure assunte dalla disciplina delle BRC, riportate a seguire, e quelle di cui alle sopracitate norme generali, rispondono agli obiettivi della componente paesaggistica individuata, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> <li>-non sono consentite modifiche e alterazioni significative alla conformazione del terreno, ovvero non superiori ad 1 m in aree di pianura con pendenza massima del raccordo pari a 20%, e in misura pari a m.1,5 in aree collinari,</li> <li>-i percorsi storici ed eventuali manufatti presenti presso le aree ancorchè non individuati non potranno essere compromessi</li> <li>-tutti gli interventi devono valorizzare e tutelare gli scorci panoramici verso l'arco alpino, sul paesaggio agrario e sui borghi storici, con attenzione alle modifiche anche di facciata dell'edificato e con gestione della vegetazione</li> <li>-gli interventi edilizi che interessano le aree di pertinenza dei fabbricati devono essere supportati da un adeguato progetto di sistemazione del verde</li> <li>-gli interventi non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i siti e i contesti di cui alle tavole P3-P5 ed in specifico i fulcri visivi, beni culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica, presenti</li> <li>- gli interventi edilizi trasformativi dell'esistente devono essere integrati nel contesto mediante l'adozione di modalità costruttive, tipologie edilizie, materiali di finitura esterna e cromatismi che non alterino complessivamente il paesaggio collinare. Devono prevedere l'eliminazione di eventuali superfetazioni avulse sia dall'impianto originario e dal contesto paesaggistico di riferimento .</li> </ul> </li> </ul>	
CONCLUSIONI	
L'area BRC4- BRC29 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 c.6 scheda BCR	



**SCHEDA – BRC5-BRC26****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Due aree di tipo BRC destinate al completamento residenziale della frazione Merlo, la prima localizzata nella parte centrale dell'insediamento frazionale all'interno di un'area destinata dal PRG vigente a sviluppo residenziale non completata, la seconda ad est lungo la strada del Merlo. Entrambe sono accessibili dalle infrastrutture principali sia dalla Strada di San Gottardo che dalla via del Merlo.

L'area BRC5 è stata confermata rispetto al PRG vigente con la Proposta tecnica come area residenziale di reperimento ed è stata confermata con il Preliminare. Si tratta quindi di un'area di completamento del vigente PRG.

L'area BRC26 viene inserita in sede controdeduttiva su osservazione, si tratta quindi di una nuova area.

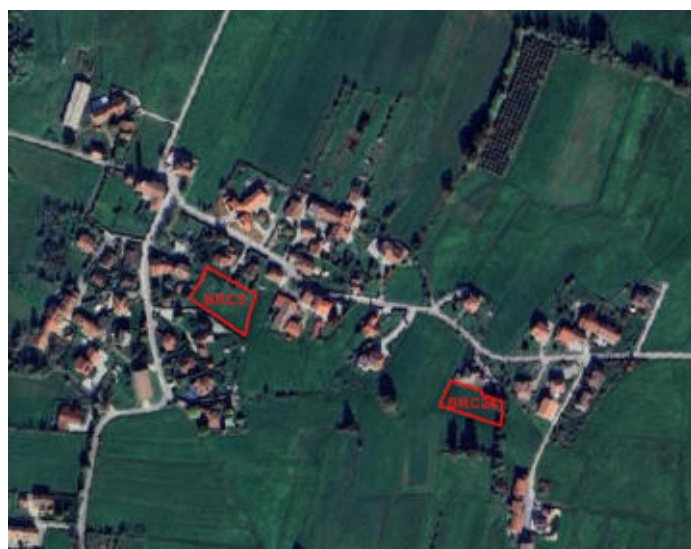
Ricade in morfologia m.i.4., mentre la seconda ricade in morfologia m.i.10 (rispetto al PPR approvato risultava anch'essa riconosciuta come m.i.6, come riscontrabile dall'estratto che segue).

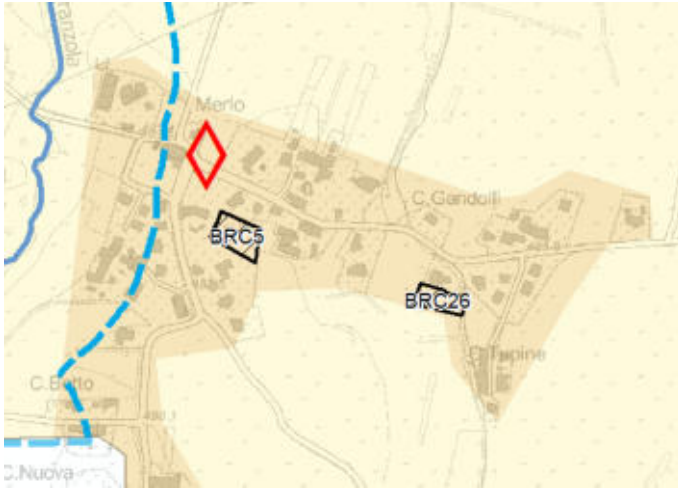
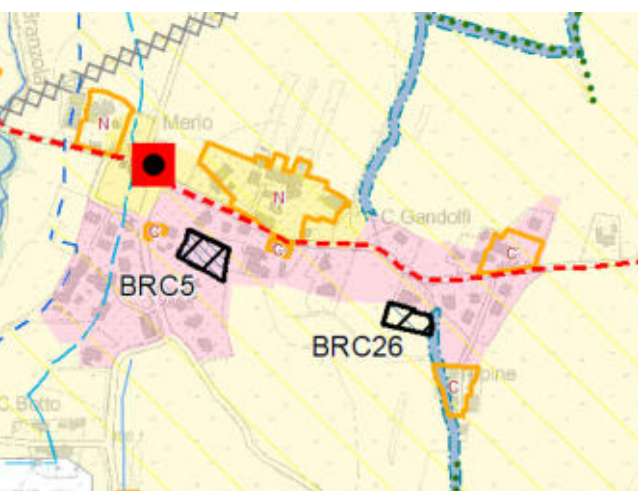

**IMMAGINI AREA****ST BRC5 =0,2 ha; BRC26 =0,17 ha**

BRC5 1-Vista da strada di San Gottardo



BRC26 vista dalla via del Merlo

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG**

ESTRATTO TAV.P4- PPR	ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>	
Morfologia insediativa m.i.4 ed m.i.10	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b>
Non vengono interessati beni paesaggistici	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologia insediativa <ul style="list-style-type: none"> <li>BRC5: l'area ricade in morfologia m.i.4 -<i>Tessuti discontinui suburbani</i>- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti</li> <li>BRC26 l'area ricade in fregio alla morfologia mi.4 ma entro la morfologia mi.i.10 . non sono presenti altre componenti.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
<p>L'area BRC5 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.</p> <p>L'area BRC26 risulta compatibile stante la prossimità e la dimensione contenuta, considerando le specifiche azioni di mitigazione in norma.</p> <p>Riferimento art. 22 c.6 scheda BCR</p>	



**SCHEDA – BRC11 - BRC6- BRC20****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le tre aree BRC11, BRC6 e BRC20 si localizzano negli interni di via Torino, presso il piccolo aggregato residenziale di loc. San Giacomo . Entrambe si collocano all'interno della porzione di tessuto ove l'insediamento si addensa maggiormente in prossimità della Chiesetta di San Giacomo

Si tratta di tre piccoli lotti di completamento, facenti tutti parte di una zona di sviluppo prevista dal PRG ed andata in progressiva attuazione, posti ove il PRG vigente riconosceva già un sistema consolidato debole con possibilità di sviluppi contenuti.

L'area BRC 11 viene quindi confermata rispetto al Vigente ed alla Proposta tecnica che già la prevedeva, mentre la BRC12 è stata richiesta in sede di osservazioni alla PTPP e l'area BRC20 è stata inserita su osservazione rispetto al PP.

Le prime due aree ricadono nelle morfologie consolidate della m.i.4 mentre la BRC20 ricade in area agricola di margine

**IMMAGINI AREA****ST BRC6 =0,2 ha; BRC11 =0,15 ha; BRC20 =0,17 ha****BRC11-Vista da interni via Torino – zona San Giacomo****BRC6 -Vista da interni via Torino – zona San Giacomo****BRC20 -vista da interni di viaTorinop -zona san Giacomo**

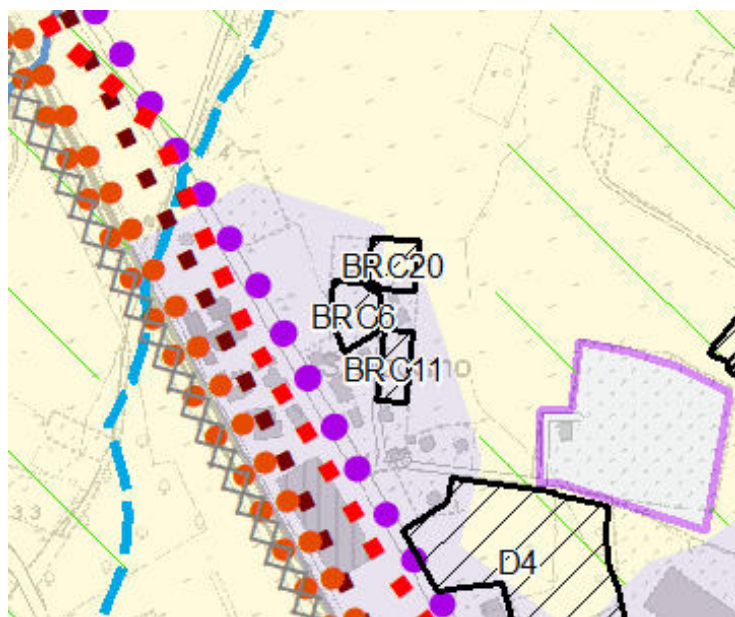
FOTO AEREA



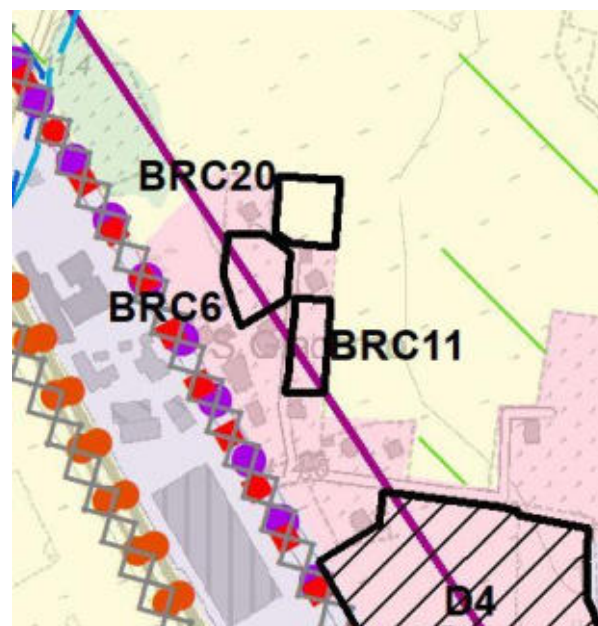
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



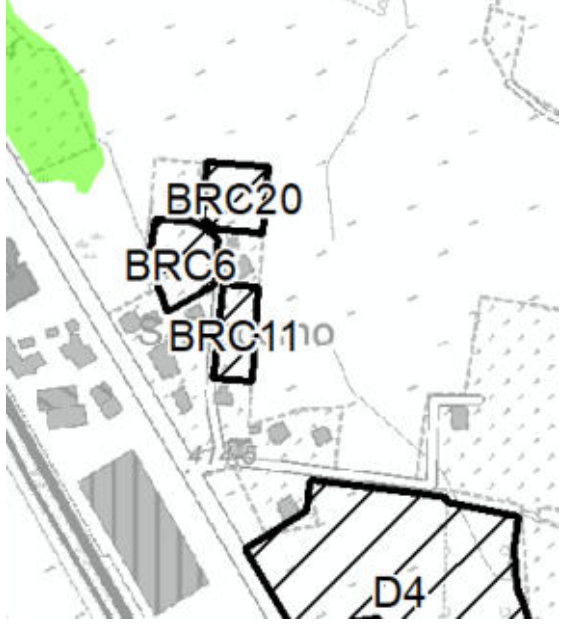
ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.4



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologia insediativa BRC6, BRC11 ricadono in m.i.4. l'area ricade in morfologia m.i.4 -<i>Tessuti discontinui suburbani</i>- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti BRC20 ricade in m.i.10 seppure in fregio al tessuto esistente</li> </ul>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
<p>Le aree BRC11, BRC12 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. L'area BRC20 risulta compatibile essendo posta in continuità su aree in parte già compromesse.</p> <p>Riferimento art. 22 scheda BRC</p>	




**SCHEDA – BRC7, BRC8****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le due aree BRC7 e BRC8 si localizzano presso la frazione di Gratteria. Entrambe si collocano all'interno della porzione di frazione ove l'insediamento si addensa maggiormente lungo la SP237/Strada Gratteria in prossimità della Chiesa.

Si tratta di due piccoli lotti di completamento, limitrofi, posti ove il PRG vigente riconosce un sistema consolidato con parziali completamenti.

Le aree vengono quindi confermate sia rispetto al PRG vigente che rispetto a quanto definito in Proposta Tecnica.

**IMMAGINI AREA****ST BRC7 e BRC8 =0,19 ha****1-Vista da strada Gratteria -SP237 -BRC8****2- Vista da strada Gratteria -SP237 -BRC7****FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG**

ESTRATTO TAV.P4- PPR	ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>	
Morfologia insediativa m.i.4 (BRC3) e m.i.10 (C11) Fasce fluviali minori	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b>
Non vengono interessati beni paesaggistici	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologia insediativa m.i.11- sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna: la previsione risulta parzialmente coerente con la morfologia individuata dal PPR m.i.11 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante). Si richiama il disposto dell'art 40 del PPR comma 5 punto g) e punto c), ove vengono consentite previsioni eccedenti i limiti della m.i.11 <i>'qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti'</i>; cioè presume di non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Tale direttiva viene quindi declinata nel caso presente trattandosi di aree che vengono poste in continuità funzionale ed organizzativa rispetto alla frazione di Gratteria di cui costituiscono completamente interno, dotando le aree di specifica normativa di cui alla scheda per le BRC, che integra quella generale del Titoli IV delle NTA .</li> <li>Fasce fluviali minori: la disciplina estende la tutela propria dei corsi d'acqua maggiori al reticolo minuto (vedi art 37 NTA rete ecologica) rispetto al quale oltre alla necessaria conservazione a cielo libero e/o desigillazione nel caso siano intubati, si prevede la formazione o potenziamento dell'apparato vegetale arboreo/arbustivo</li> </ul>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
Le aree BRC6 e BR7 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 scheda normativa BRC	



**SCHEDA – BRC9****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area BRC9 si localizza di fronte al sito del nuovo Ospedale, a completamento dell'edificato posto di fronte al plesso in affaccio sulla via Vecchia di Cuneo. Si tratta di un'area proposta dalla Variante volta supportare in situ il sistema delle attività accessorie legate al plesso ospedaliero.

L'area BRC9 viene quindi confermata rispetto alla Proposta tecnica che già la prevedeva.

**IMMAGINI AREA****ST =0,34 ha**

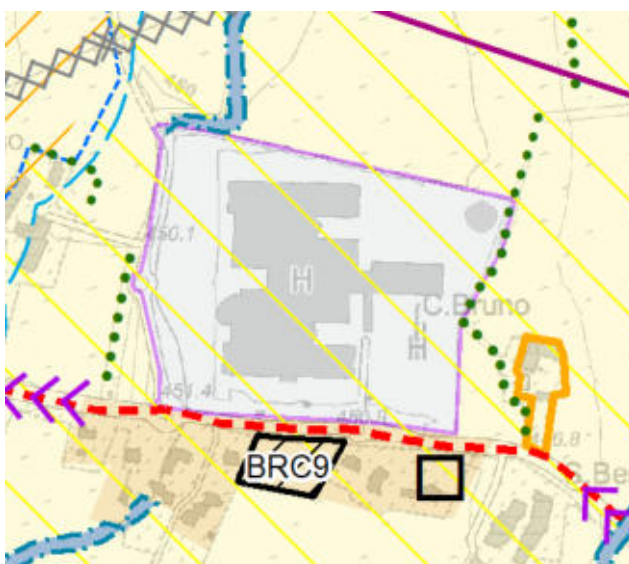
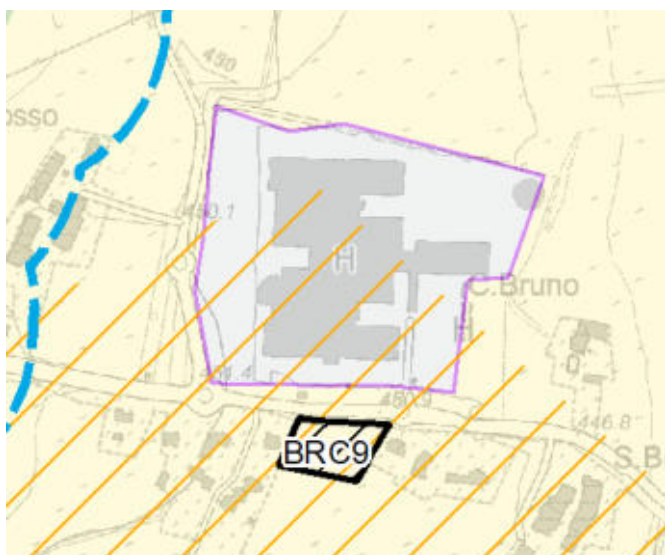
1-Vista da via Vecchia di Cuneo

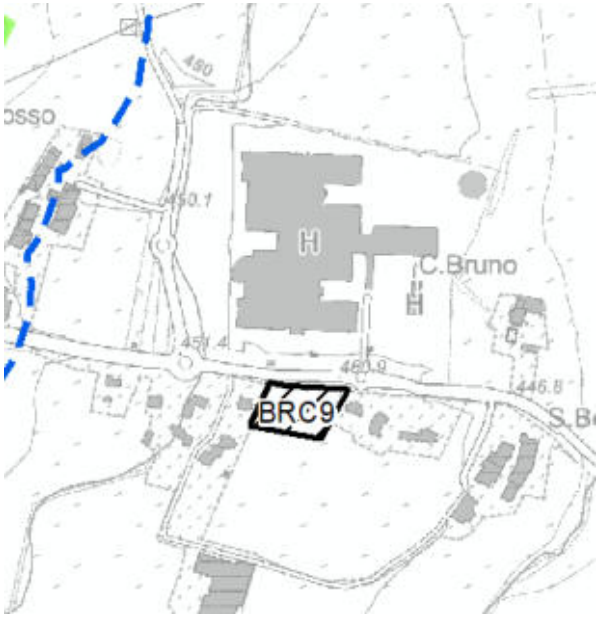
**FOTO AEREA**

ESTRATTO TAV.P4- PPR

**ESTRATTO VARIANTE PRG**

ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



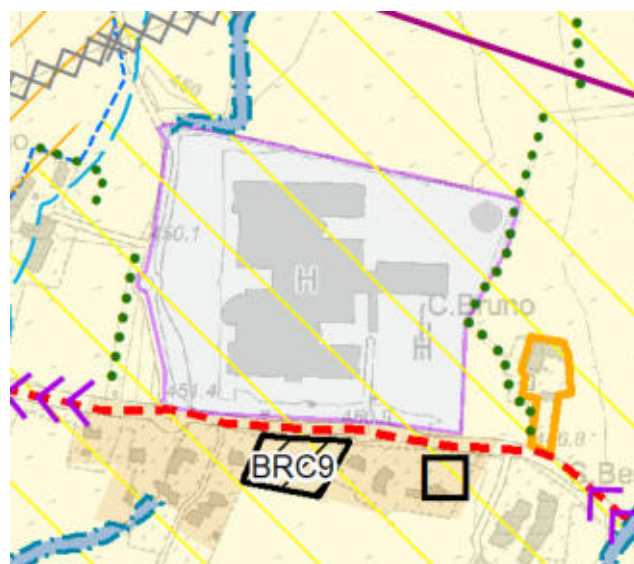
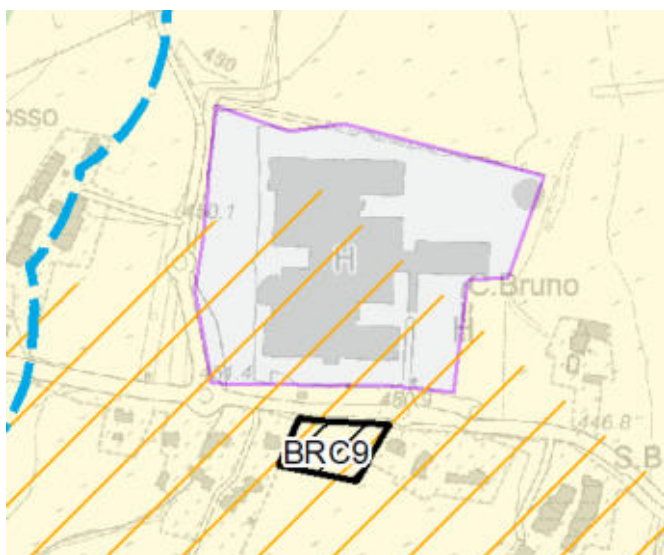
COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE	
Morfologia insediativa m.i.6 Aree ad elevata biodiversità	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Morfologie:</b> la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate sull'altipiano dell'Ospedale. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate a ridotta distanza dai tessuti urbani del quartiere dell'Altipiano  L'area si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</i> L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.  Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV <i>-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> oltrechè specifiche indicazioni riguardanti, parametri urbanistici e tipologia edilizia</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
L'area BRC9 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 scheda BRC	



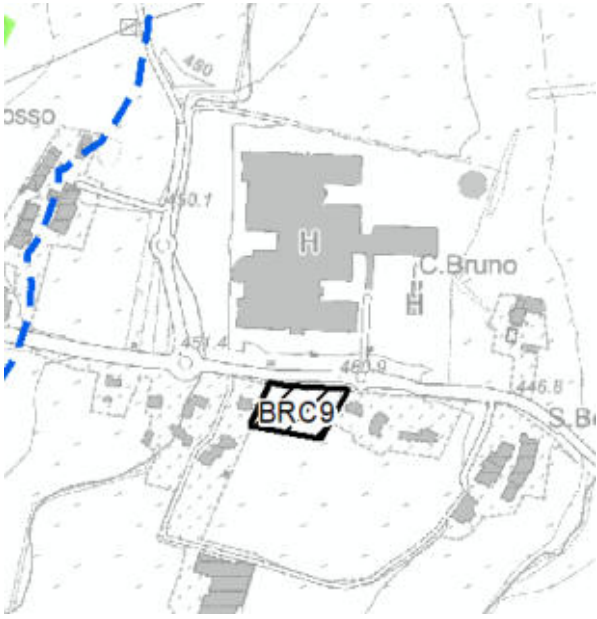
**SCHEDA – BRC9****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area BRC9 si localizza di fronte al sito del nuovo Ospedale, a completamento dell'edificato posto di fronte al plesso in affaccio sulla via Vecchia di Cuneo. Si tratta di un'area proposta dalla Variante volta supportare in situ il sistema delle attività accessorie legate al plesso ospedaliero.

L'area BRC9 viene quindi confermata rispetto alla Proposta tecnica che già la prevedeva.

**IMMAGINI AREA****ST =0,34 ha****1-Vista da via Vecchia di Cuneo****FOTO AEREA****ESTRATTO TAV.P4- PPR****ESTRATTO VARIANTE PRG****ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**



COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE	
Morfologia insediativa m.i.6 Aree ad elevata biodiversità	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Morfologie:</b> la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate sull'altipiano dell'Ospedale. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate a ridotta distanza dai tessuti urbani del quartiere dell'Altipiano  L'area si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</i> L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.  Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV <i>-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> oltrechè specifiche indicazioni riguardanti, parametri urbanistici e tipologia edilizia</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
L'area BRC9 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 scheda BRC	

**SCHEDA – BRC10****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Aree destinate al completamento residenziale di tipo BRC, localizzate in via del Tiro a Segno in prossimità del ponte sul Branzola per andare a Sant'Anna in contiguità con il tessuto residenziale a media densità che caratterizza il quartiere del Tiro a Segno. L'area è di nuova introduzione, e stata proposta in sede di osservazioni (oss n.1). L'area ricade in morfologia m.i.4. ed è posta in fregio al limite urbano.

**IMMAGINI AREA****ST BRC10 =0,13 ha, BRC31 =0,13 ha BRC37= 0,12 ha**

BRC10 -Vista da interni di via del Tiro a Segno



BRC31 -Vista dalla Strada Sant'Anna



BRC37 – Vista dalla Via Sant'Anna

FOTO AEREA



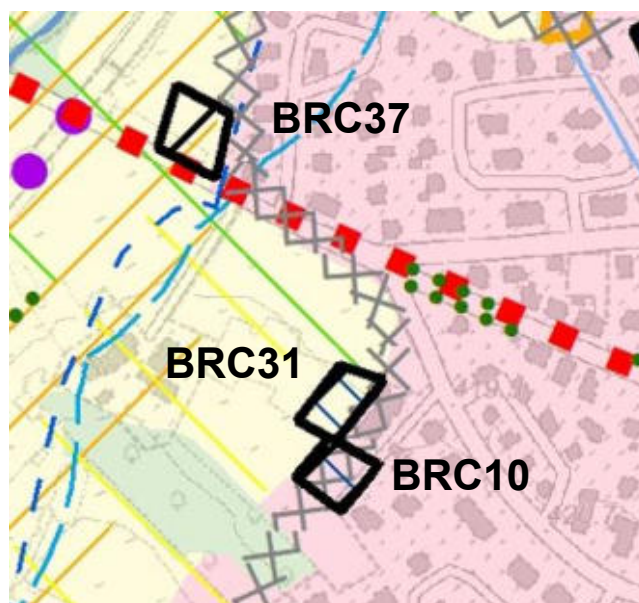
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



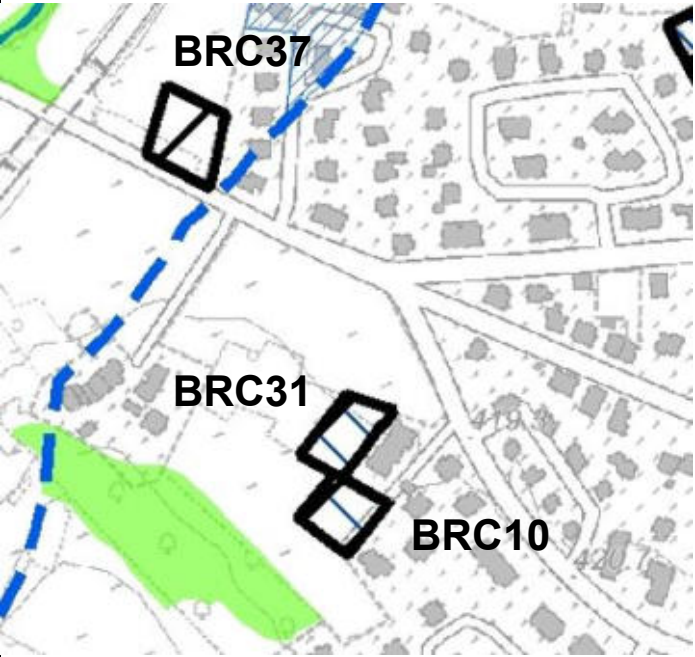
ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.4  
Elemento di criticità lineare



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Presente art 142 Dlgs42/04 fascia fluviale lettc)</p>	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morfologia insediativa</li> <li>• BRC10: m.i.4. l'area ricade in morfologia m.i.4 -<i>Tessuti discontinui suburbani</i>- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti</li> <li>• BRC31, BRC37 m.i.10 le aree ricadono in m.i.10 che attengono in entrambi i casi ad aree agricole libere, seppure del tutto intercluse tra il quartiere del Tiro a segno, la strada Sant'Anna e la tangenziale</li> <li>• Elemento di criticità lineare dato dalla presenza di un bordo urbano non del tutto definito. L'area BRC10 è compatibile con un processo di ricucitura del margine seppure non influisca che in misura marginale.</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>L'area BRC10 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.  Le aree BRC31 e BRC37 risultano compatibili ricadendo in aree agricole m.i.10 contigue al tessuto urbano.  Riferimento art. 22 scheda BRC</p>	

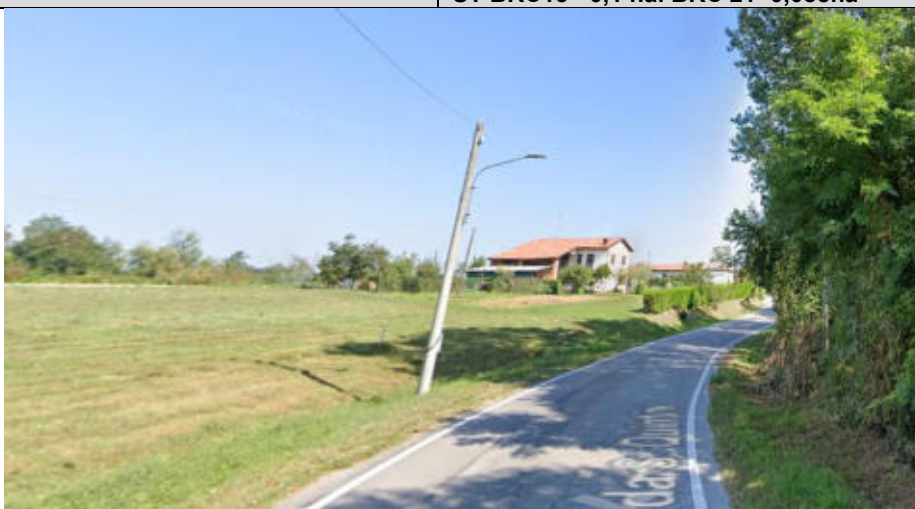
**SCHEDA – BRC13 -BRC21****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Aree destinate al completamento residenziale presso la frazione di San Quintino di tipo BRC, localizzate in strada di San Quintino nella parte più meridionale della frazione, ad ovest dell'asse stradale .

L'area BRC13 , non inserita nella Proposta tecnica in quanto non era stata riconosciuta la parte meridionale della frazione, viene inserita confermando una previsione vigente non attuata, ridimensionandola significativamente rispetto al vigente PRG, e riconoscendo contestualmente la parte meridionale della frazione a partire dalla richieste operate in sede di PTPP (oss.num,4, 72, 108). Si tratta di un lotto intercluso tra le aree già edificate e servito dalla viabilità di strada San Quintino.

L'area ricade in morfologia m.i.6.e si colloca all'interno di un tessuto lungo strada.

L'area BRC21 risulta del tutto ricompresa nel tessuto delle frazione rappresentando un tassello già previsto dallo strumento vigente, non completato , ma in un contesto in fase di completamento.

**IMMAGINI AREA****ST BRC15 =0,1 ha. BRC 21=0,088ha**

BRC13-Vista da via Manzoni verso ovest



BRC21 dalla via San Quintino

**FOTO AEREA**



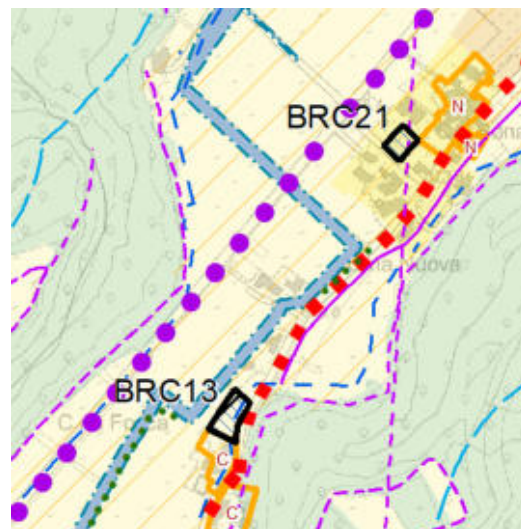
**ESTRATTO VARIANTE PRG**



**ESTRATTO TAV.P4- PPR**



**ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**



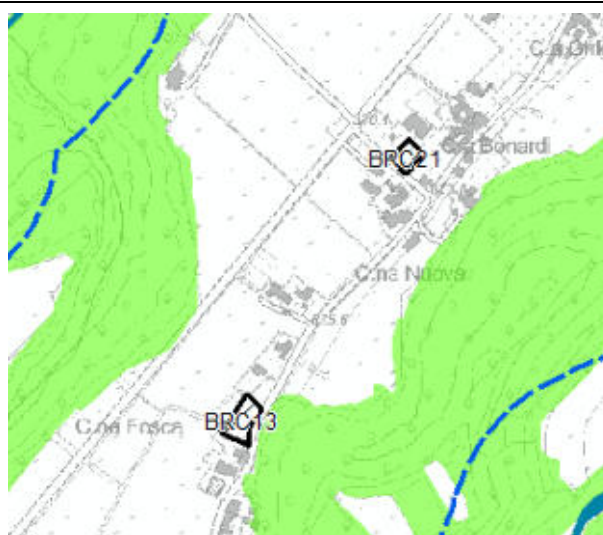
**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.6

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

Non vengono interessati beni paesaggistici

**ESTRATTO TAV.P2**





<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
<p>- Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate sul breve versante che porta all'altipiano dell'Ospedale, dietro San Bernardo delle forche. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate a ridotta distanza dai tessuti urbani del quartiere dell'Altipiano</p> <p>L'area si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale</i>. L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.</p> <p>Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV <i>-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> oltrechè specifiche indicazioni riguardanti, parametri urbanistici e tipologia edilizia</p>
<b>CONCLUSIONI</b>
<p>L'area BRC15 come anche l'area BRC21 risultano quindi risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.</p> <p>Riferimento art. 22 c.6 BRC15</p>

**SCHEDA – BRC16-BRC19-BRC-23-BRC24-BRC27-BRC28-BRC35-BRC36-BRC37****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree si collocano tutte in località Sant'Anna Avagnina di cui costituiscono la conferma di completamenti in parte previsti dal PRG vigente e ricompresi nel tessuto edificato esistente ed in parte ad esso marginali e per questa ragione vengono trattate in un'unica scheda.

Le aree BRC35, BRC27, BRC24, BRC19 sono conferme di aree già classificate dal PRG vigente, mentre le aree BRC16, BRC36, BRC23, BRC28 sono di nuova previsione e sono poste in continuità con i tessuti esistenti e confermati (emerge dalla lettura della tavola di Raffronto PP4.1/2).

Le aree BRC16, BRC19, BRC24, BRC27, BRC23 BRC28, BRC35, BRC36 sono state aggiunte a seguito delle osservazioni al Progetto Preliminare.

Occorre precisare che mentre la situazione urbanistica risulta diversa per le varie aree (aree confermate non attuate, aree ex SUE parzialmente attuate e scadute, aree di nuovo inserimento), il rapporto con il PPR risulta invece simile ed articolato in due tipologie che richiedono una diversa argomentazione:

- le aree interne al tessuto ed alle morfologie insediative m.i.4 ed m.i.6 ovvero le aree BRC27, BRC23, parte della BRC28, BRC24, BRC35, BRC36 e BRC19. Si precisa in questo senso che le aree individuate ricadono internamente alle morfologie insediative proposte in adeguamento, ma anche internamente a quelle individuate dal PPR approvato.
- le aree di margine BRC16 e parte della BRC28, che risultano contigue (o in continuità come nel caso del BRC28) con le morfologie citate ma ricadono in m.i.10. ovvero in area agricola

**IMMAGINI AREA**

BRC16 lungo la via Sant'Anna ad ovest

**ST= 0,1 ha**

BRC24 interni della v. Avagnina verso nord

**ST= 0,12 ha**

BRC36 interni della v. Avagnina verso nord

**ST= 0,13 ha**



BRC23 e BRC28 interni della v. Sant'Anna verso sud

**ST BRC23 = 0,12 ha; ST BRC28= 0,29 ha**



BRC27 interni della v. Sant'Anna verso nord-est

**St= 0,11 ha**



BRC35 lungo via Sant'Anna

**St= 0,13 ha**



BRC19 lungo strada del Mazzucco

**St= 0,44 ha**



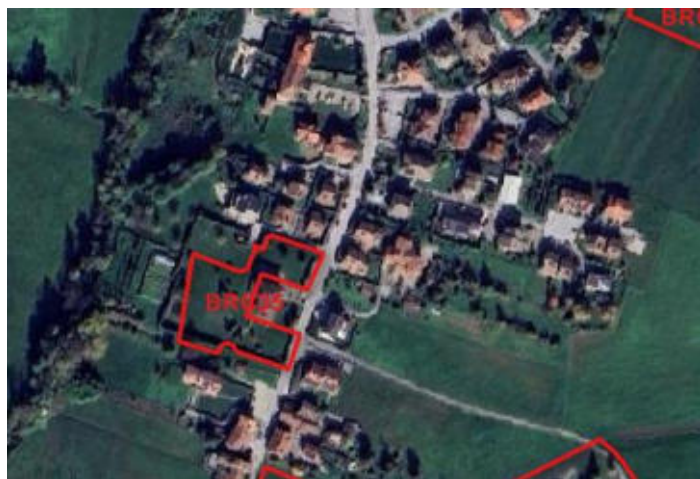
FOTO AEREA



BRC16, BRC24, BRC36



BRC27, BRC23, BRC28, BRC19, BRC37



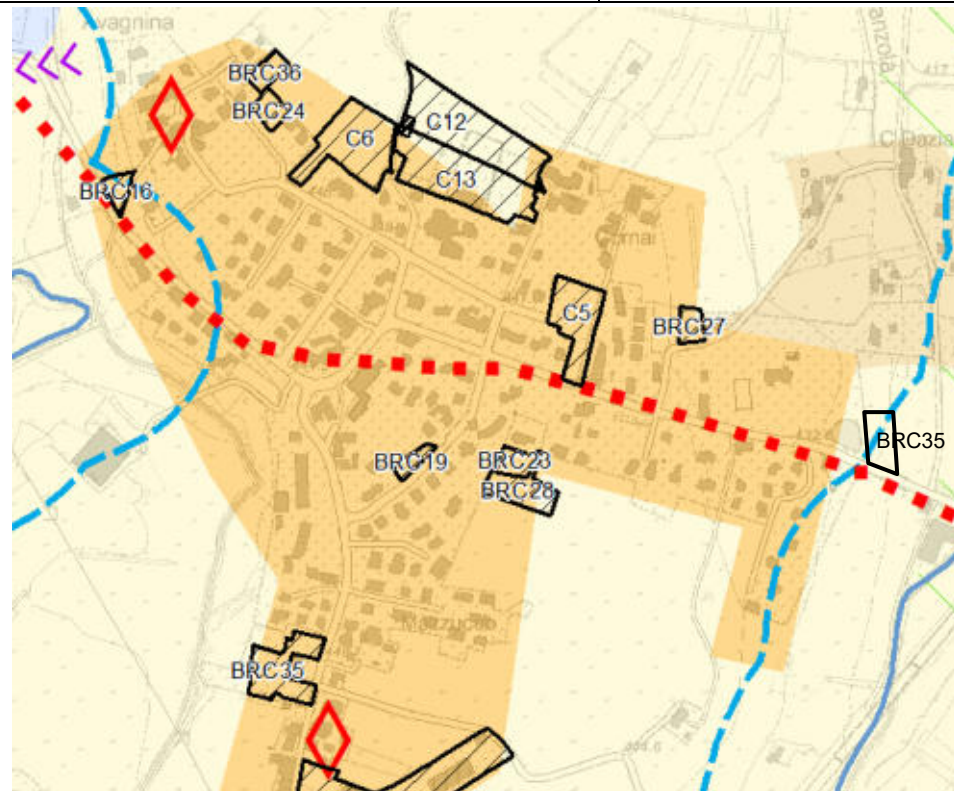
BRC35

ESTRATTO VARIANTE PRG

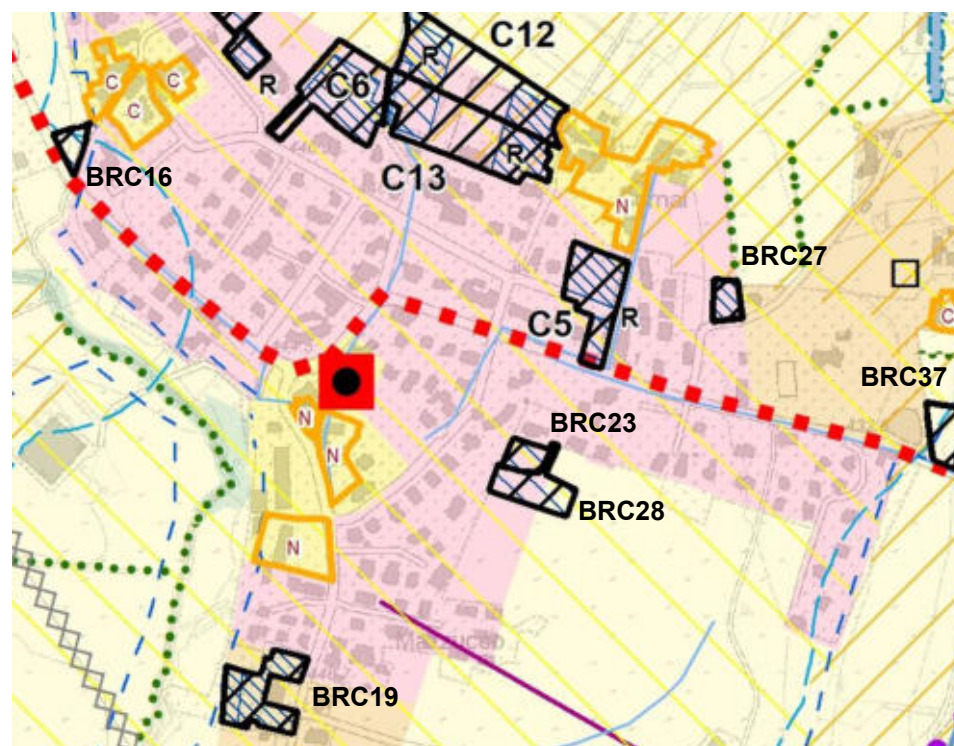




# ESTRATTO TAV.P4- PPR



## ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



## COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

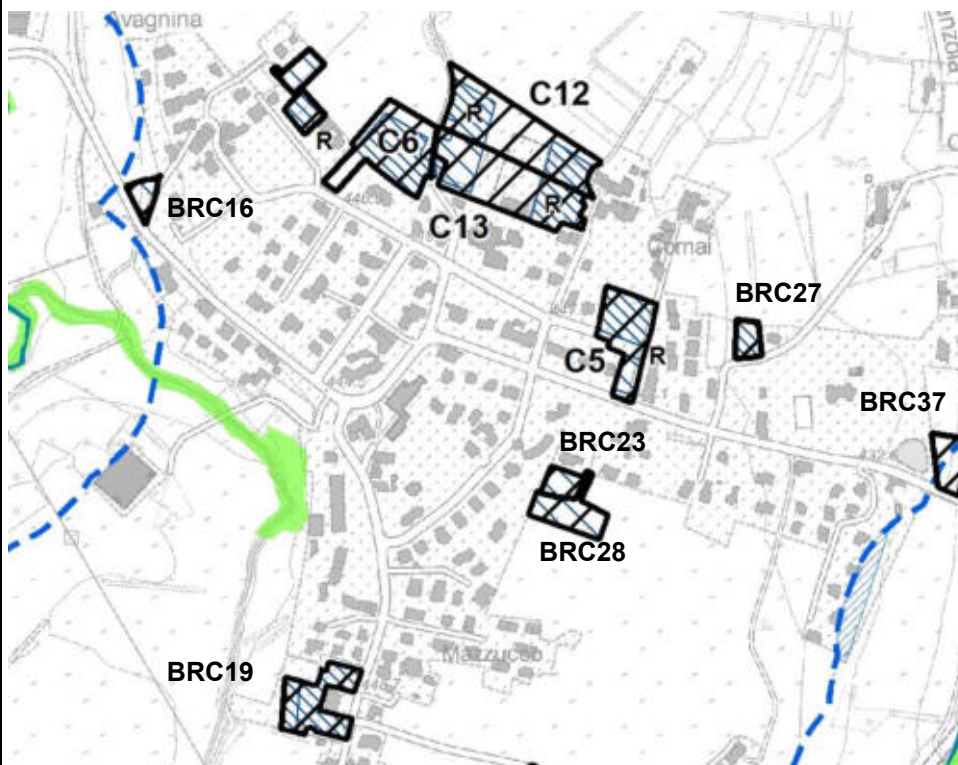
Morfologia insediativa m.i.4, m.i.6

Aree ad elevata biopermeabilità

Viabilità storica minore (lambisce esclusivamente il BRC16)

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI****ESTRATTO TAV.P2**

Presente art 142  
Dlgs42/04 fascia fluviale  
lettc)

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

- Morfologie insediative
  - le aree BRC27, BRC23, parte della BRC28, BRC24, BRC36, BRC24 e BRC19, ricadono nella morfologia insediativa m.i.4 *Tessuti discontinui suburbani*- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti
  - l'area BRC35 ricade nella morfologia insediativa m.i.6 entro la quale le previsioni di completamento sono possibili. L'area si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) *ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale*. Nello specifico è un'area completamente interclusa, soggetta a SUE nel complesso, il cui strumento è scaduto.
  - Le aree BRC16, BRC37 e parte della BRC28 ricadono invece in area agricola nella morfologia m.i.10, trovandosi però in contiguità con i tessuti esistenti , risultando compatibili
- Aree ad elevata biopermeabilità: ecomosaico agricolo con diffusa presenza di elementi naturali, legate nello specifico al sistema delle prime modellazioni collinari e le fasce periferiali. Si tratta di un'identificazione molto estesa che ha racchiuso l'intero abitato di Sant'Anna. In quest'ottica la direttiva per l'area e aree è garantire la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti (art 19 c. 10). La risposta nel caso presente, stante quanto detto già al punto SC1, si potrà attenere ai dispositivi previsti al Titolo IV Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi delle Norme.

**CONCLUSIONI**

Le aree della presente scheda risultano quindi coerenti o compatibili con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.

Riferimento art. 22 c.4 scheda normativa BRC



**SCHEDA – BRC34****DESCRIZIONE DELLE AREE**

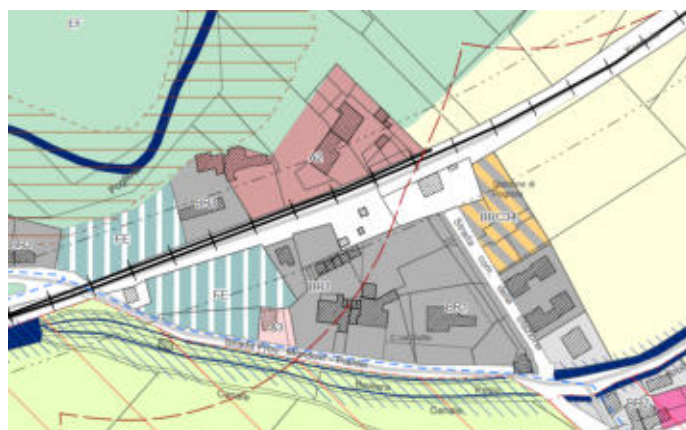
L'area BRC34 si localizza nella frazione di Pogliola, in contiguità con la vecchia Stazione lungo l'asse di accesso alla stessa ed è rappresentata da un'area che il PRG vigente aveva destinato al completamento residenziale il cui SUE andato parzialmente in attuazione è recentemente scaduto.


Si tratta quindi di un'area di conferma delle previsioni del PRG vigente parzialmente attuata e riproposta

L'area BRC34 viene quindi confermata rispetto alla Proposta tecnica che già la prevedeva, prendendo atto del SUE che in quella fase procedurale era ancora operativo e non scaduto. L'area è stata richiesta in conferma con le osservazioni al Progetto Preliminare.

**IMMAGINI AREA****ST =0,2 ha**

1-Vista da via Vecchia di Cuneo

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG****ESTRATTO TAV.P4- PPR****ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE**

<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>	
Morfologia insediativa m.i.6 Ferrovia storica (in prossimità)	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b>
Non vengono interessati beni paesaggistici	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<p>- Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate nella frazione di Pogliola. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate nella frazione in prossimità della vecchia Stazione (dismessa).</p> <p>L'area si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale</i>. L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.</p> <p>Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV <i>-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> oltrechè specifiche indicazioni riguardanti, parametri urbanistici e tipologia edilizia</p>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
<p>L'area BRC34 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.</p> <p>Riferimento art. 22 scheda BRC</p>	



**SCHEDA – BRC25****DESCRIZIONE DELLE AREE**

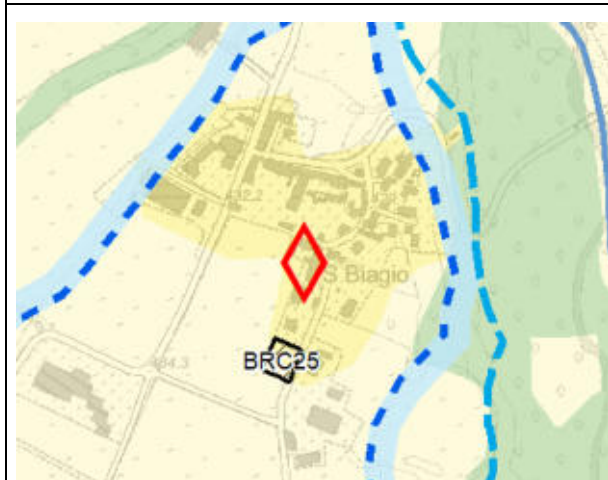
L'area BRC25 si localizza nella frazione di San Biagio, nella parte terminale della Frazione verso sud, in continuità con i tessuti residenziali e misti esistenti.

Si tratta quindi di un'area di conferma delle previsioni del PRG vigente non attuata e riproposta

L'area BRC25 viene quindi confermata diversamente dalla Proposta tecnica che non la prevedeva, non essendo a suo tempo pervenute richieste di conferma, prendendo atto dell'attuale richiesta operata in sede di osservazioni al Progetto Preliminare

**IMMAGINI AREA****ST =0,13 ha**

BRC25 -Vista da via della Bertolina

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG****ESTRATTO TAV.P4- PPR****ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE****COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**



Morfologia insediativa m.i.6  
viabilità storica minore (in prossimità)  
contesto del bene storico culturale (in prossimità)

#### BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI

Non vengono interessati beni paesaggistici

#### ESTRATTO TAV.P2



#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate nella frazione di San Biagio. Si tratta di aree residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità localizzate nella piana che si estende a sud del nucleo storico antico  
L'area si connota come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) *ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale*. L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso.  
Vengono assunte tutte le misure proprie delle norme generali di cui al Titolo IV *-Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi* e misure specifiche che nel caso in oggetto attengono alla verifica dell'inserimento rispetto alla prossimità con il contesto del bene legato al Santuario di San Biagio.

#### CONCLUSIONI

L'area BRC25 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.  
Riferimento art. 22 scheda BRC

**SCHEDA – C1****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area C1 si localizza presso il quartiere di Carassone sull'altipiano all'estremità nord-orientale, lungo la viabilità di via G. B. Ressa. Attiene ad un completamento residenziale in fase attuativa mediante due SUE che si è fermato in ragione di problematiche idrogeologiche legate ad una porzione di versante in sponda dell'Ellero (peraltro non direttamente interessata dall'intervento ma ricadente in SUE) che ha richiesto una Variante urbanistica di tipo parziale (VP26) per poterne ridefinire parzialmente il perimetro a parità di parametri urbanistici.

La Variante conferma la previsione al fine di garantirne la doppia conformità e poter concludere gli interventi in corso.  
Ricade in morfologia m.i.3.


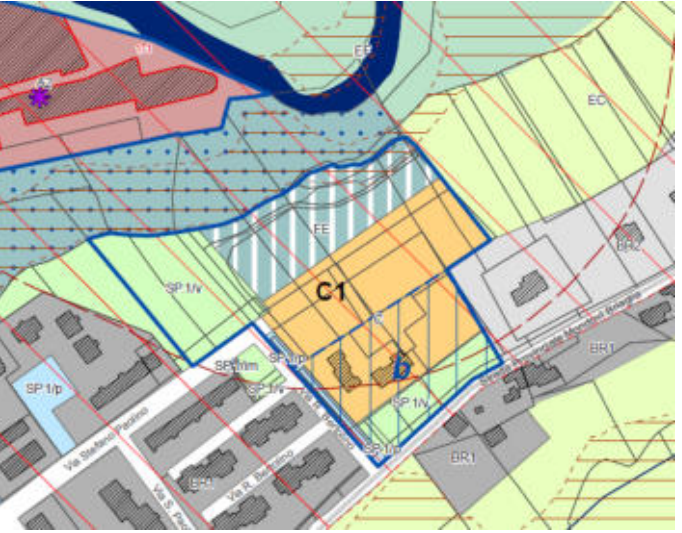
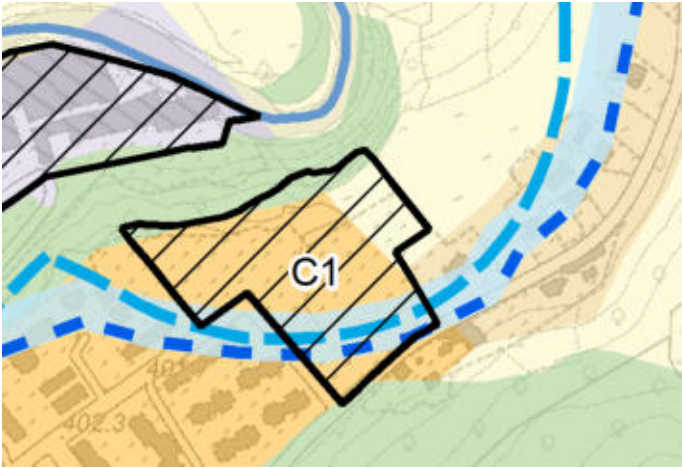
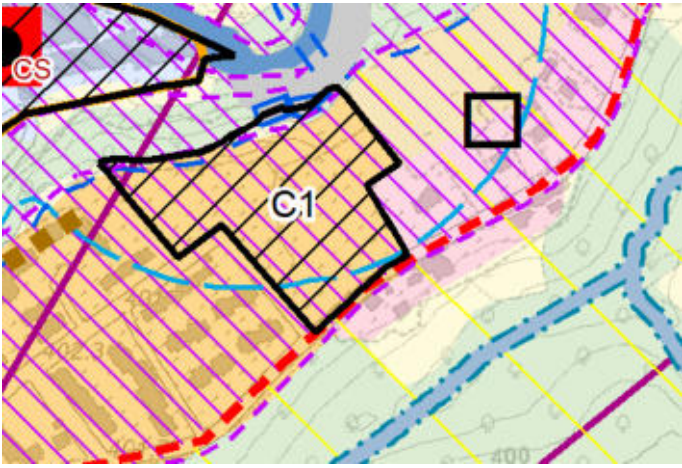
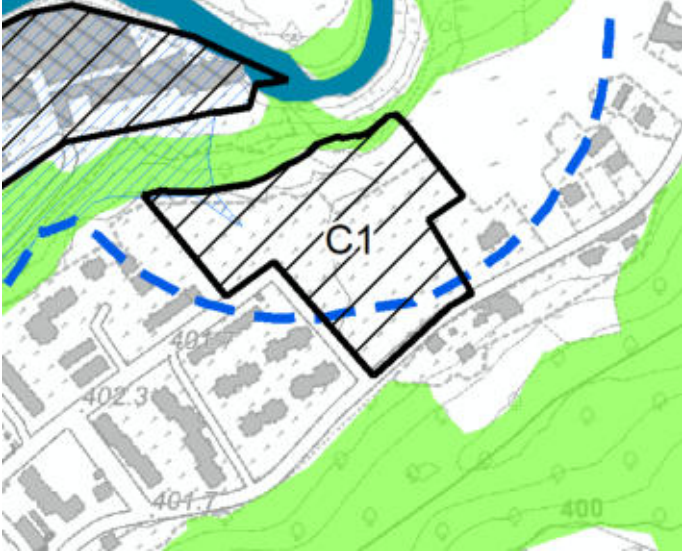
**IMMAGINI AREA**

1-Vista da incrocio Via Giovanni Battista Ressa - Via Stefano Paolino



2-Vista da Via Stefano Paolino



<p><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p> 
<p><b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b></p> 	<p><b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b></p> 
<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p>Morfologia insediativa m.i.3  Zona fluviale interna  Profili paesaggistici  SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi</p>	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p>Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna  In misura marginale : Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art.16)</p> <p>Lo strumento previsto per la C1 sarà quindi assoggettato al parere della CLP.</p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 



<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
Morfologie art 35: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.3 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) . Non presenta quindi incoerenze. Le azioni previste sono in linea con gli obiettivi dell'art 35 comma 5 orientati al recupero ed alla rifunzionalizzazione
SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi : la disciplina definita per rispondere alle direttive della zona fluviale interna risponde anche alle direttive per la SC1
Zona fluviale interna/profili paesaggistici: l'area ricade marginalmente nella fascia fluviale dell'Ellero trovandosi di fatto ad una differente quota (sopra al terrazzo fluviale). La variante prevede lo sviluppo dell'edificio escludendo la parte molto contenuta che ricade in classe 3 e che attiene al dissesto dell'orlo di terrazzo. Il profilo paesaggistico si interfaccia marginalmente sul limite nord-occidentale dell'area essendo relativo appunto al terrazzo fluviale .Le indicazioni per la zona fluviale interna sono valide anche per la componente citata che risulta molto marginale rispetto all'area interessata dallo strumento attuativo.
<b>CONCLUSIONI</b>
L'area C1 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, nonostante si tratti di uno strumento in itinere prevedendo già a livello normativo alcune attenzioni che permettono contemperare le diverse direttive volte principalmente alla salvaguardia della fascia fluviale oltrechè alla sicurezza idrogeologica.

**SCHEDA – C2 – C4****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le due aree C2 e C4 localizzate tra la via Rosa Bianca e la strada del Merlo, in fregio all'edificato del Ferrone sul fronte urbano sud, sono trattate insieme per ragioni di coerenza e sinergia degli effetti e delle implicazioni normative, e si collegano alla scheda D8 (fornace Pilone) che rappresenta il completamento dell'assetto del fronte urbano sud.

Si tratta di due aree previste nel PRG vigente dal 2004 (la C2 in particolare ha subito alcune variazioni mediante varianti specifiche negli anni) che hanno da sempre avuto difficoltà realizzative stante la dimensione (C4), il frazionamento proprietario (C2), ed i rapporti con il sistema dei servizi (C2-piscina).

L'occasione si è quindi posta per cercare di verificare una possibile soluzione che mettesse a regime le tre esigenze concorrenti (C2, C4, D8) e nel contempo valutasse quali elementi assumo il significato di permanenza strutturale nell'area in funzione dell'adeguamento al PPR.

Le due aree sono connesse funzionalmente e fisicamente con il quartiere del Ferrone che fornisce loro la rete di accessibilità, tale da poter escludere la formazione di ulteriore viabilità da sud, mentre la fornace è attualmente servita dalla via Vecchia di Pianfei. Esse interessano lo spazio fisico compreso tra il limite sud del quartiere ed il vasto insediamento produttivo della fornace Pilone oggi occupato da aree libere, non coltivate (prati interclusi tenuti a sfalcio), che vedono la presenza dell'ex specchio d'acqua dell'attività estrattiva e che stanno progressivamente rinaturalizzandosi.

Nella stessa scheda viene inserita anche l'Area di completamento BRC32, delocalizzazione di un'area del vigente PRG, stralciata dalla Variante. Essa rilocalizza una volumetria previgente afferente ad una quota modesta di un più vasto SUE, localizzato a nord ovest della via Vecchia di Pianfei. L'area seppur modesta deve tuttavia essere localizzata a nord della via Vecchia di Pianfei stante l'assetto proprietario.

L'occasione si è quindi posta per cercare di verificare una possibile soluzione che mettesse a regime le diverse esigenze concorrenti (C2, C4, BRC32 ed anche la successiva D8) e nel contempo valutasse quali elementi assumo il significato di permanenza strutturale nell'area in funzione dell'adeguamento al PPR.

**IMMAGINI AREA****ST C2 = 2,8 ha    ST C4 =2,0 ha; ST BRC32 =0,3 ha**

C2 Vista da C.so Alpi



C2-Vista da incrocio Via della Rosa Bianca - Corso Europa



C4- Vista da Via del Merlo



BRC32 vista da v. Vecchia di Pianfei


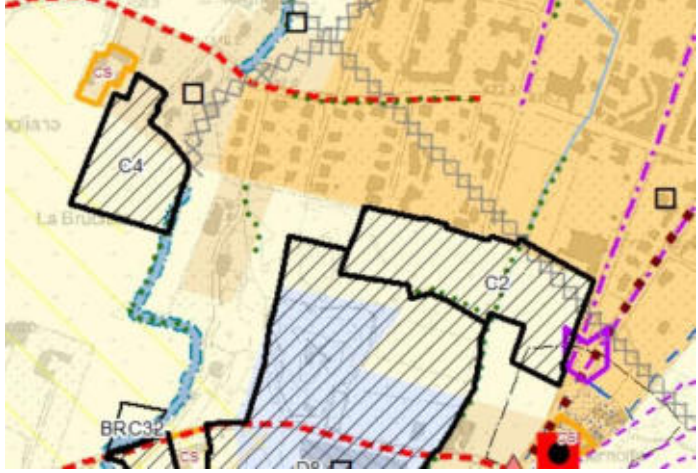

#### FOTO AEREA



#### ESTRATTO VARIANTE PRG





ESTRATTO TAV.P4- PPR	ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b> Morfologia insediativa m.i.3 e m.i.10 Filari Aree a rischio archeologico Fasce fluviali minori Elemento di criticità puntuale	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b> Non vengono interessati beni paesaggistici	<b>ESTRATTO TAV.P2</b> 
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Morfologie: la previsione risulta parzialmente coerente con la morfologia individuata dal PPR m.i.10 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante). Si richiama il disposto dell'art 40 del PPR comma 5 punto g) e punto c), ove vengono consentite previsioni eccedenti i limiti della m.i.10 <i>'qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti'</i>; cioè presume di non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Tale direttiva viene quindi declinata nel caso presente trattandosi di aree che vengono poste in continuità funzionale ed organizzativa rispetto al quartiere del Ferrone, dotando le aree di specifica normativa che ne valuta le ricadute in modo non singolare, ma coerente con l'insieme del fronte urbano sud (aree C4, C2 , D8), prevedendo misure sia compensative che mitigative specifiche.  Le misure attengono alla previsione di quanto segue, in coordinamento con l'intervento di cui alla scheda D8: <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenimento delle densità edilizie e definizione di tipologie edilizie di tipo uni-bifamiliare</li> <li>- contenimento del rapporto di copertura</li> <li>- formazione di fasce FE e/o di fronti verdi (filari, siepi, sistemazioni a verde), ove indicato; conservazione delle formazioni esistenti (filari , fascia lungo il canale Carassona)</li> <li>- conservazione di spazio libero FE che consenta la conservazione del varco tra gli insediamenti residenziali del Ferrone e l'area D8-Fornace Pitone</li> <li>- realizzazione di percorso pedonale rientrante nel progetto di collegamento Beila-Passionisti che consenta la continuità sia funzionale che percettiva dello spazio di cui sopra, formazione di percorsi pedonali della rete urbana prevista dal piano</li> <li>- conservazione del varco visivo dalla via Rosa Bianca, con le connotazioni attuali che ne vedono il fondale definito dalla fascia arborea del canale Carassona.</li> </ul> </li> <li> Aree a rischio archeologico: interessano una porzione contenuta dell'area a servizi prevista a sud-est. Il piano si è dotato di specifica disciplina che senza inibire l'edificabilità, peraltro non prevista nell'area, definisce le condizioni di intervento. l'area è </li> </ul>	

comunque da cedere al comune ed è destinata ad un completamento del sistema del verde e dello sport

- Elemento di criticità puntuale: dato dalla presenza della linea ad alta tensione che difficilmente potrà essere spostata nei tempi medio-brevi. Il piano ha quindi ampliato la previsione dimensionale dell'area a servizi per consentire di lasciare i necessari spazi di salvaguardia (utilizzabili per il verde ma non per destinazioni con permanenza di persone) e consentire ugualmente l'utilizzo dell'area.
- Fascia fluviale minore art 14: tracciato del canale Pistoira che delimita la proprietà ad sudest con fascia arboreo-arbustiva. Le azioni previste di realizzazione di area verde a servizi sono coerenti con la conservazione della fascia

#### **CONCLUSIONI**

Le aree C2, C4 e BRC32 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti per quanto riguarda le relazioni con gli spazi liberi, il completamento a sud, coordinando e collegando gli interventi interni al SUE con le necessarie misure di compensazione e mitigazione da reperire prioritariamente nel contesto collegato all'area stessa.

Tali misure, oltre quanto già detto per le componenti specifiche coinvolte, attengono alla formazione delle aree FE a corona delle aree, alla tutela dell'area naturalizzata (ex bacino estrattivo), alla formazione di un percorso pedonale che rientri nel circuito definito della 'strada del Parco', alla conservazione e completamento del sistema delle fasce a verde di mitigazione.

Riferimento art. 22 c.4 scheda normativa C2, C4, BRC32.

**SCHEDA – C3****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Area di completamento del sistema residenziale in zona Tiro a segno localizzata lungo la via Torino verso nord.  
Attualmente libera non viene coltivata ma sfalcata.  
L'area è in parte di proprietà pubblica ed è prevista dallo strumento vigente. Ricade in morfologia m.i.4 .

**IMMAGINI AREA****STC3 = 0,6 ha**

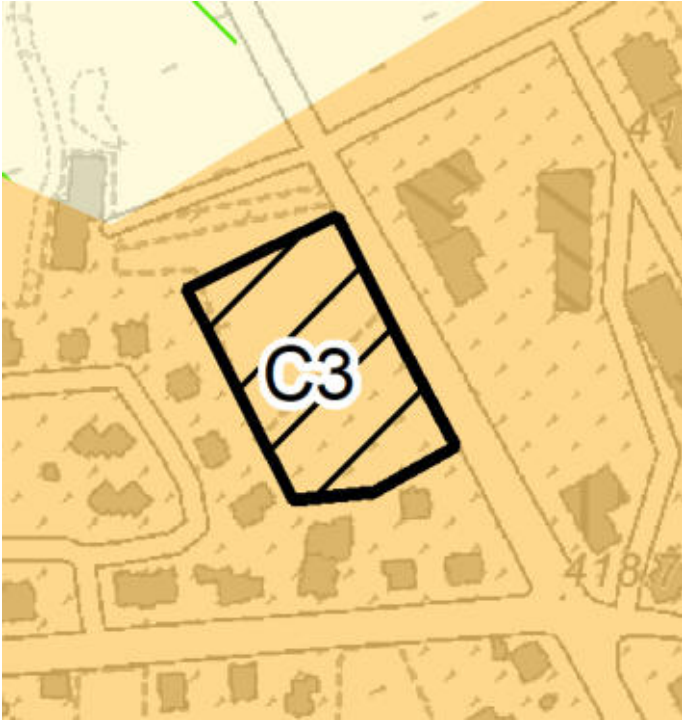
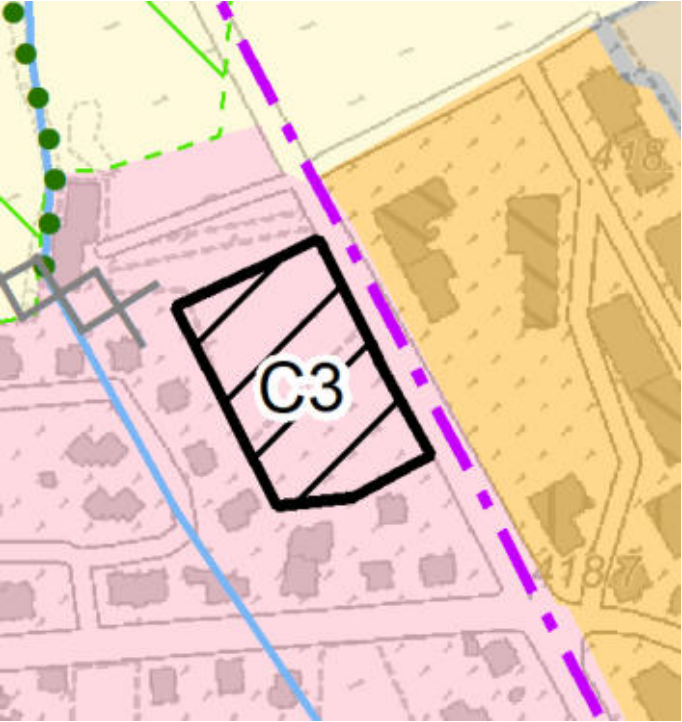
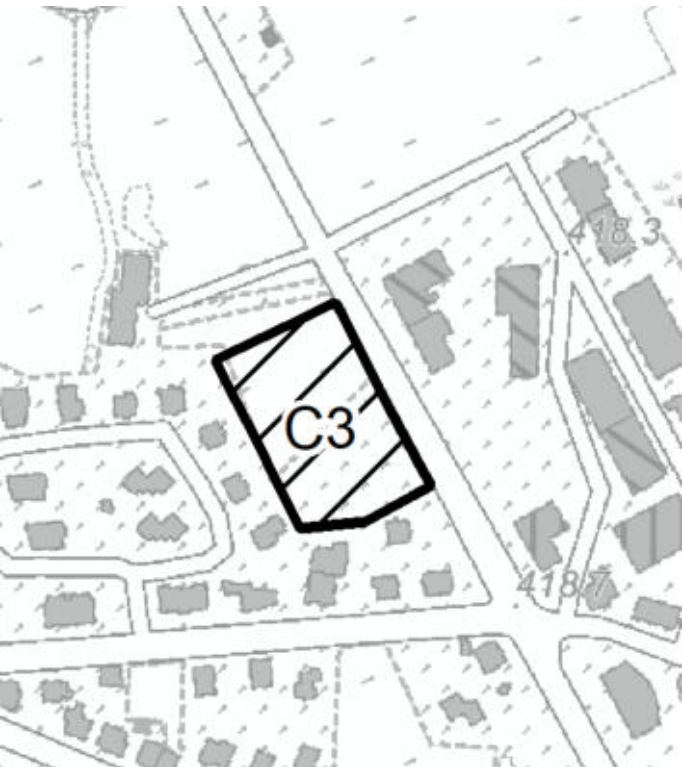
1-Vista da Via Cuneo



2- Vista da Via Cuneo

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG**



ESTRATTO TAV.P4- PPR	ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>	
Morfologia insediativa m.i.4 Assi prospettici	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b>
Non vengono interessati beni paesaggistici	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologia insediativa m.i.4: l'area ricade in m.i.4 -<i>Tessuti discontinui suburbani</i>- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti. La previsione dell'area C3 e le indicazioni della scheda normativa sono compatibili con gli obiettivi di qualità paesistica della morfologia che possono essere assolti applicando le norme d'area e il Titolo IV -Condizioni prestazioni e ambientali degli interventi</li> <li>Asse prospettico: l'asse corrisponde all'asse della via Torino che si allinea sulla vista verso il Monte Regale e Piazza. la disciplina recepisce la componente trasponendola nella norma che regola la formazione degli viali di accesso urbano intesi come spazi principali di accesso su cui attivare specifici programmi di riqualificazione urbana orientata a</li> </ul>	

disegnare l'ingresso nella città storica, con la formazione di:

- spazi per la sosta , con funzioni di attestamento e interscambio,
- aree verdi di filtro tra interno e esterno,
- viali di accesso volti a supportare l'accessibilità della mobilità lenta,
- controllo degli interventi edilizi previsti nelle aree contigue che vi prospettano e/o che si relazionano, demandando la disciplina agli interventi previsti dalle aree urbanistiche di appartenenza.

#### **CONCLUSIONI**

L'area C3 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.

Riferimento art. 22 c.4 scheda C3

**SCHEDA – C5****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area si colloca nell'abitato della località Sant'Anna Avagnina, in prossimità della via di Sant'Anna Avagnina compreso tra via dei Tigli e via dei Glicini. L'area è completamente interclusa nel tessuto edificato e attiene ad una previsione del vigente PRG che la variante conferma a completamento del sistema residenziale e dei servizi.  
Ricade nella morfologia m.i.4.

**IMMAGINI AREA****ST =0,5ha**

1-Vista da Via Sant'Anna



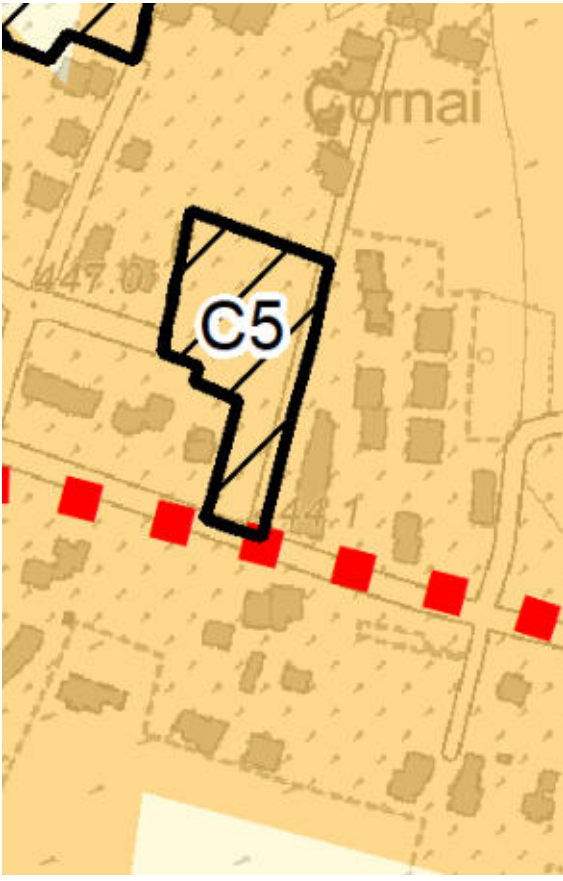
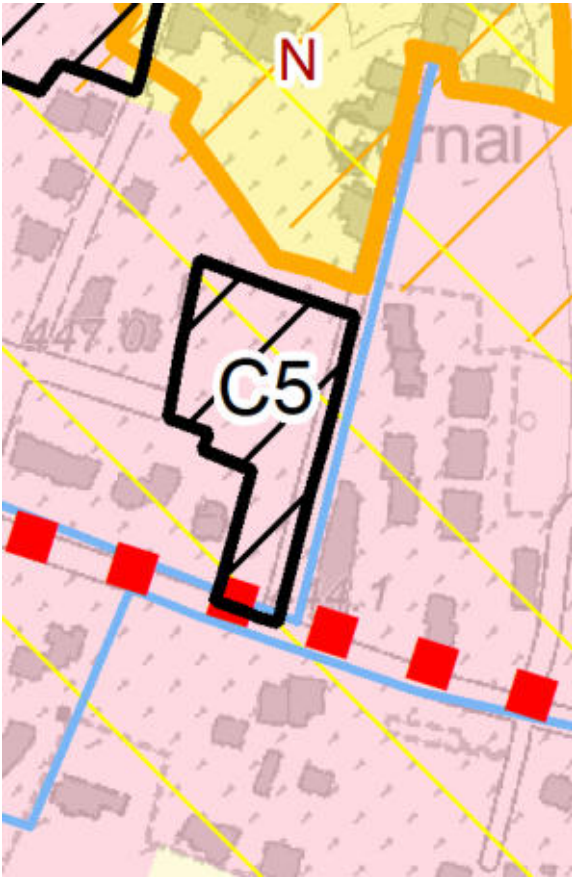


2- Vista da Via dei Tigli

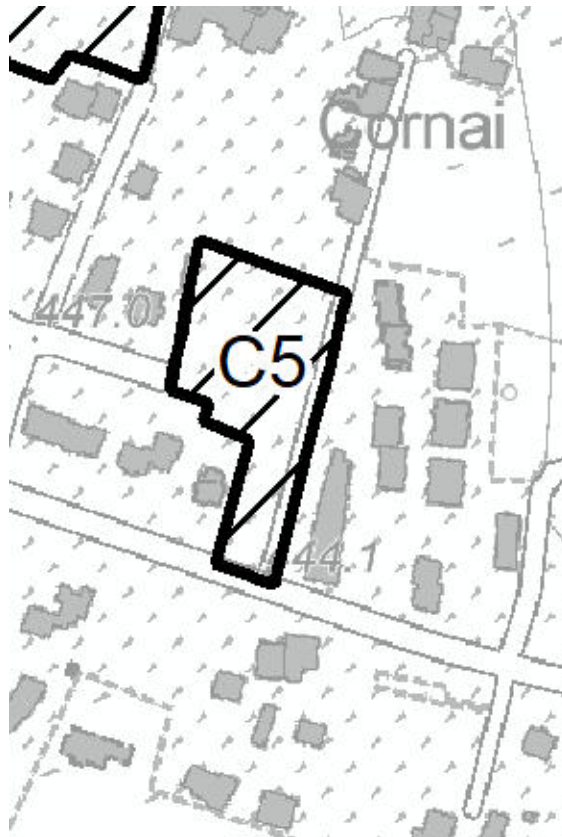


3- Vista da Via dei Glicini



FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV.P4- PPR	ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE
	
COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE	
Morfologia insediativa m.i.4 Aree ad elevata biopermeabilità	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2

Non vengono interessati beni paesaggistici



#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- Morfologia insediativa l'area ricade in morfologia m.i.4 -*Tessuti discontinui suburbani*- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti
- Aree ad elevata biopermeabilità: ecosomaico agricolo con diffusa presenza di elementi naturali, legate nello specifico al sistema delle prime modellazioni collinari e le fasce perfluviali. Si tratta di un'identificazione molto estesa che ha racchiuso l'intero abitato di Sant'Anna. In quest'ottica la direttiva per l'area e aree è garantire la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti (art 19 c. 10). La risposta nel caso presente, stante quanto detto già al punto SC1, si potrà attenere ai dispositivi previsti al Titolo IV Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi delle Norme.

#### CONCLUSIONI

L'area C5 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui.

Riferimento art. 22 c.4 scheda normativa C5



**SCHEDA – C6 – C12 – C13****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree in oggetto vengono trattate insieme essendo localizzate tutte e tre nella parte settentrionale della località Sant'Anna Avagnina tra le via delle Robinie e delle Ginestre, ed essendo poste in contiguità (la C12, C13) e in prossimità (la C6) .

Sono tutte aree presenti nello strumento vigente ed in specifico:

- C12 è uno strumento in corso di attuazione che ha provveduto a cedere in forma anticipata le aree a servizi che sono servite alla realizzazione della piscina comunale . Al momento si sta realizzando la parte ed est mentre sarebbe necessaria una modifica dello strumento sulla parte ad ovest
- C13 non è ancora in attuazione anche se di fatto è già operativo avendo anch'esso ceduto in forma anticipata le aree per realizzare la piscina comunale
- C6 è frutto di un frazionamento avvenuto negli anni di uno strumento realizzato in prossimità lungo la via che si è ritenuto di portare a compimento, a partire dalla richiesta di conferma delle intenzioni avvenuta mediante specifica osservazione presentata sulla proposta tecnica

Si tratta di tre poste in fregio all'area urbana a nord, completamente servite dall'urbanizzazione seppure caratterizzate da una forte correlazione con il paesaggio rurale.

**IMMAGINI AREA****ST C6 = 0,72 ha; C12 =1,0 ha; C13 =0,98 ha**

1-Vista da Via delle Robinie (C6) da nord



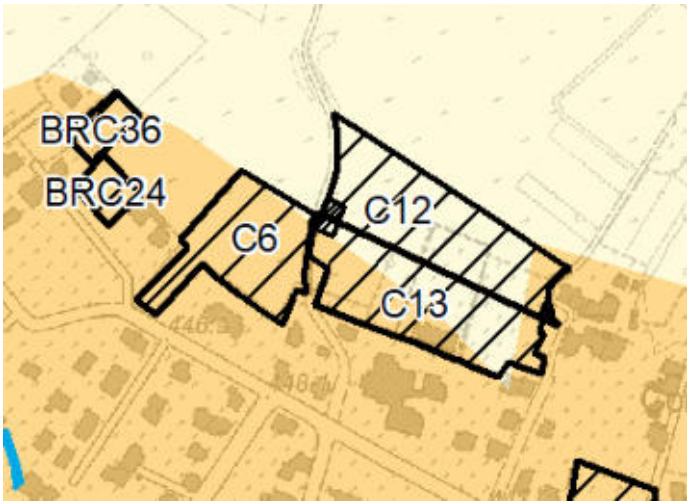
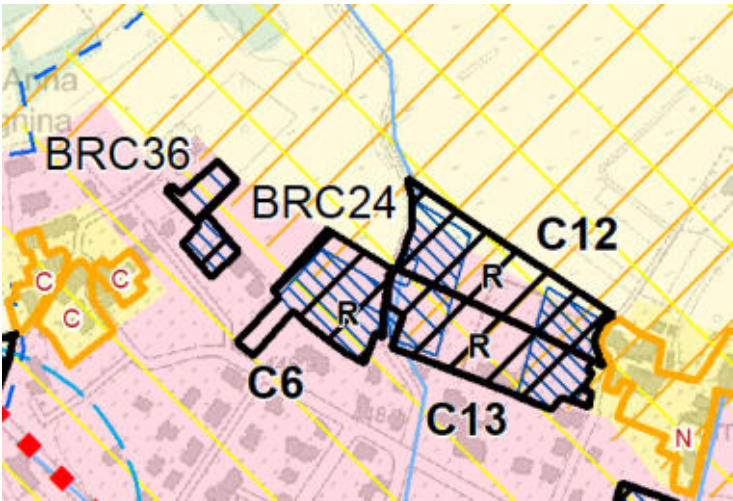



2-Vista da Via delle Robinie (C13– C12) parte ad ovest



3- Vista Via delle Ginestre (C12 – C13) parte est



<p><b>FOTO AEREA</b></p> 	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p> 
<p><b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b></p> 	<p><b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b></p> 
<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p> <p>Morfologia insediativa m.i.4 e m.i.10</p> <p>SV3 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche</p> <p>Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: aree (marginale)</p> <p>Aree ad elevata biopermeabilità</p>	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

- Morfologia insediativa m.i.4 e m.i.10. le aree ricadono per la quasi totalità in morfologia m.i.4 -*Tessuti discontinui suburbani*- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: viene intercettata marginalmente la limitrofa area di impianto storico de nucleo di Cordai di rispetto al quale viene prevista un adeguata distanza e l'introduzione di un fascia a servizi
- Aree ad elevata biopermeabilità: ecomosaico agricolo con diffusa presenza di elementi naturali, legate nello specifico al sistema delle prime modellazioni collinari. Si tratta di un identificazione molto estesa che ha racchiuso l'intero abitato di Sant'Anna. In quest'ottica la direttiva per le aree è garantire la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti (art 19 c. 10). Viene quindi prevista a mitigazione dell'intervento in tutte le tre aree la formazione della profonda fascia di tipo FE che costituisce una valida misura di mitigazione dovendo introdurre una serie ampia di interventi di riequilibrio ambientale da realizzare in sede di attuazione
- SV3 - Sistemi paesaggistici rurali: attiene all'area a corona del crinale collinare su cui si colloca Sant'Anna . In questo caso la direttiva viene ottemperata definendo la modalità localizzativa dell'aree con l'introduzione della citata fascia FE e gli allineamenti interni alle aree considerando in ogni caso la presenza, difficilmente modificabile, dell'impianto sportivo in fase di ultimazione

**CONCLUSIONI**

Le aree C12, C13, C6 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, che prevede sia a livello di zona (C, FE), che a livello normativo, alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti mediante l'introduzione delle misure sopra citate.

Riferimento art. 22 c.4 schede normative C12, C13. C6

**SCHEDA – C7- BRC12****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree C7 e BRC16 si collocano lungo la via Cuneo ricompresa tra l'asse stradale e la linea ferroviaria.

Si tratta di aree attualmente libere tenute a verde. Sono da sempre destinate ad accogliere il previsto dallo strumento vigente PEEP essendo di proprietà comunale per la maggior parte. La variante conferma e disaggrega le due aree originariamente unite per rendere autonomo o il lotto BRC16, la parte non di proprietà comunale.

La conferma avviene con una lieve riduzione delle aree impegnate per l'edificazione e la separazione in due interventi diversi.

Le due aree ricadono entrambe nella morfologia m.i.3 e rientrano nel più esteso sistema di aree a servizi che disegna il fronte urbano verso la ferrovia.

**IMMAGINI AREA****ST C7 =0,86 ha STBRC16 =0,08 ha**

1-Vista da Via Cuneo



2- Vista da Via Cuneo



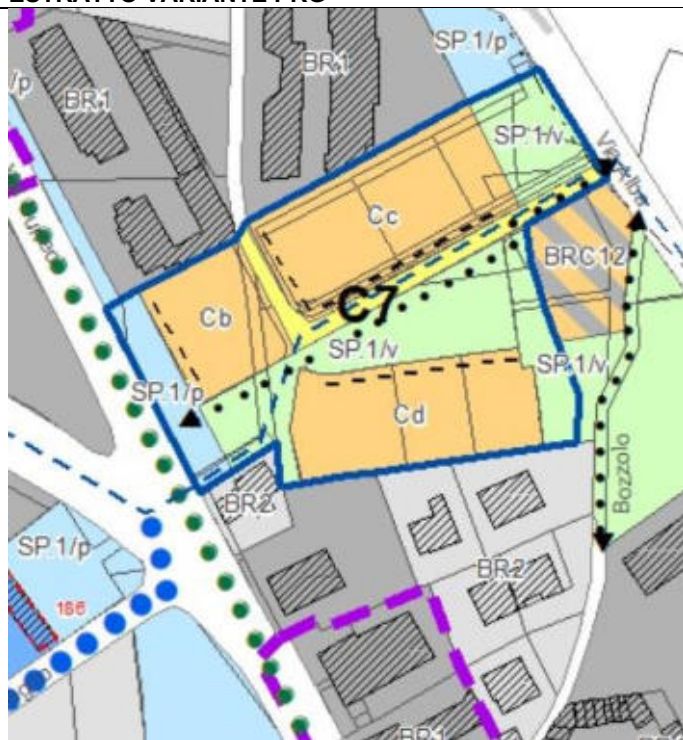
3- Vista da Via Alba



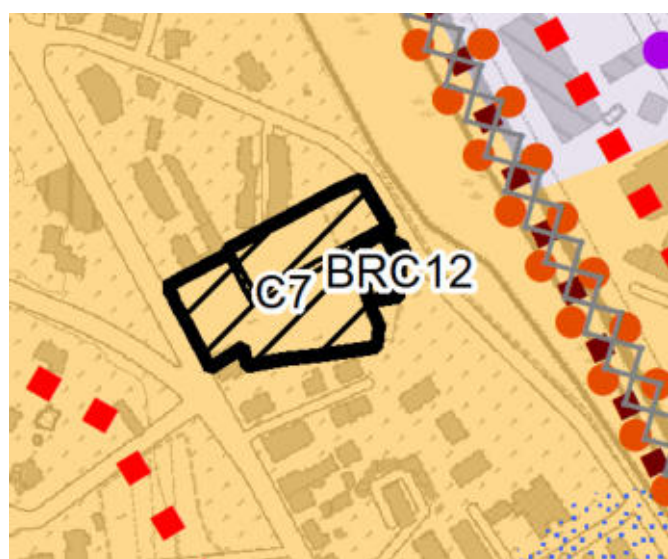
FOTO AEREA



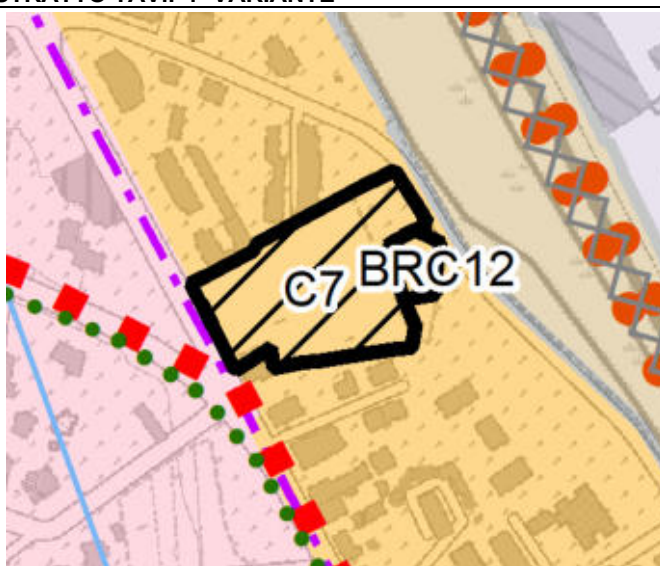
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR

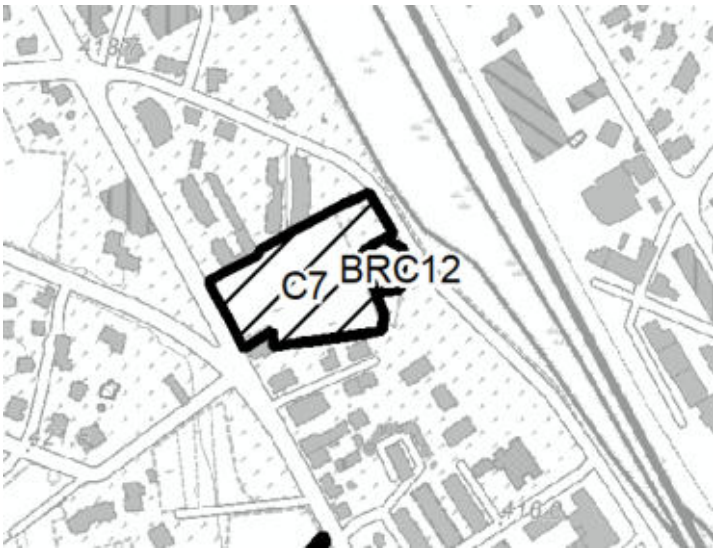


ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i3

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	 <p>The image is an aerial photograph of an urban area. A specific area is outlined with a thick black border and labeled 'C7 BRC12'. The area is situated near a road network and some green spaces. The surrounding area shows various buildings and infrastructure.</p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morfologia insediativa m.i.3-aree urbane consolidate -tessuti urbani esterni ai centri Non sussistono incoerenze. La previsione delle aree C7/BRC16 e le indicazioni della scheda normativa sono compatibili con gli obiettivi di qualità paesistica della morfologia. In ordine alla declinazione degli obiettivi di qualità urbana vengono previste misure specifiche quali: <ul style="list-style-type: none"> <li>-formazione di collegamento viario tra il tratto interno di via Alba e via Alba ad est, con funzione di asse interno e di quartiere per la distribuzione</li> <li>-formazione di area a parcheggio arborato in fregio alla via Cuneo</li> <li>-dotazione di area centrale da attrezzare a piazza alberata con affacci interni delle nuove strutture e di un fronte commerciale (esercizi di vicinato) lungo la via Cuneo</li> <li>-formazione di un collegamento pedonale tra via Cuneo e via Alba ad est</li> <li>-formazione di fronte commerciale (esercizi di vicinato) lungo la via Cuneo</li> <li>-formazione di collegamento pedonale in fregio al confine est lungo l'asse del canale intubato di collegamento tra via Alba e via Cuneo</li> </ul> </li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>Le aree C7 e BRC16, risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, che prevede sia a livello di zona (zone C e zone per servizi) che a livello normativo (scheda normativa e Titolo IV delle Norme), alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti mediante l'introduzione di misure generali e specifiche.</p> <p>Riferimento art. 22 c.4 schede normative C7 e BRC16</p>	



**SCHEDA – C8 – C9****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le due aree si collocano nel quartiere dell'Altopiano nella parte centrale urbana, lungo la via Ortigara. Si tratta di due ampie aree che hanno da sempre connotato lo sviluppo urbano del quartiere e più in generale dell'area dell'area urbana stante la posizione particolarmente baricentrica. Attengono ad un'unica proprietà e hanno subito negli anni un rallentamento in ragione delle complesse problematiche che affliggevano l'altopiano in relazione alla scarsa funzionalità del Canale Carassona che nel tratto urbano in oggetto diventa l'unico recettore delle acque meteoriche e versava da anni in condizioni tali da non poter ammettere più alcun nuovo allaccio. Lo sviluppo, come visibile dall'assetto del corso Stati Uniti (vedi immagine) si è quindi bloccato in attesa di una soluzione (ad oggi in fase di collaudo con il nuovo scolmatore) .

Le due aree vengono al momento tenute libere e sfalciate, non sono presenti attività agricole di coltivazione.

Le due aree in morfologia m.i.4, sono previste dallo strumento vigente ed hanno diverse soluzioni che nel tempo sono state sottoposte all'istruttoria : vengono quindi confermate con alcune modifiche non sostanziali ma funzionali all'adeguamento al PPR.

L'area C9 deve cedere -da sempre- l'ampia area di completamento del Parco Europa, condizione non modificabile.

L'area C8 deve confrontarsi con il passaggio della linea ferroviaria dismessa in interrato che nel primo tratto di interramento si configura come vincolo all'utilizzo della parte soprastante.

**IMMAGINI AREA****STC8 = 4,4 ha ST C9 =4,0 ha****1-Vista da Corso Stati Uniti (C8)****2-Vista da Via Alessandro Manzoni (C8 – C9)****3- Vista da rotonda Via Ortigara - Via Alessandro Manzoni (C9)**



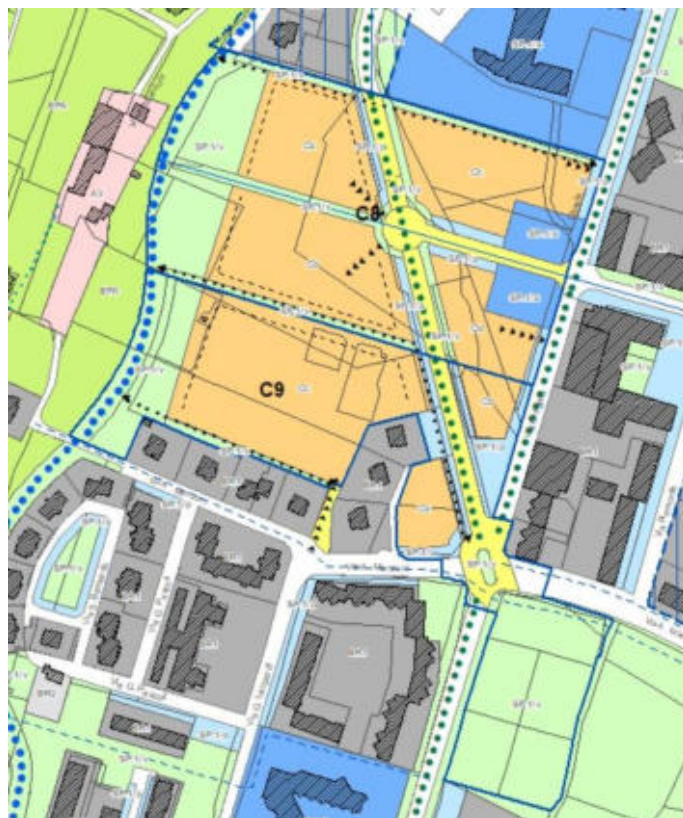


4- Vista da rotonda Via Ortigara - Via Alessandro Manzoni (C9)

#### FOTO AEREA

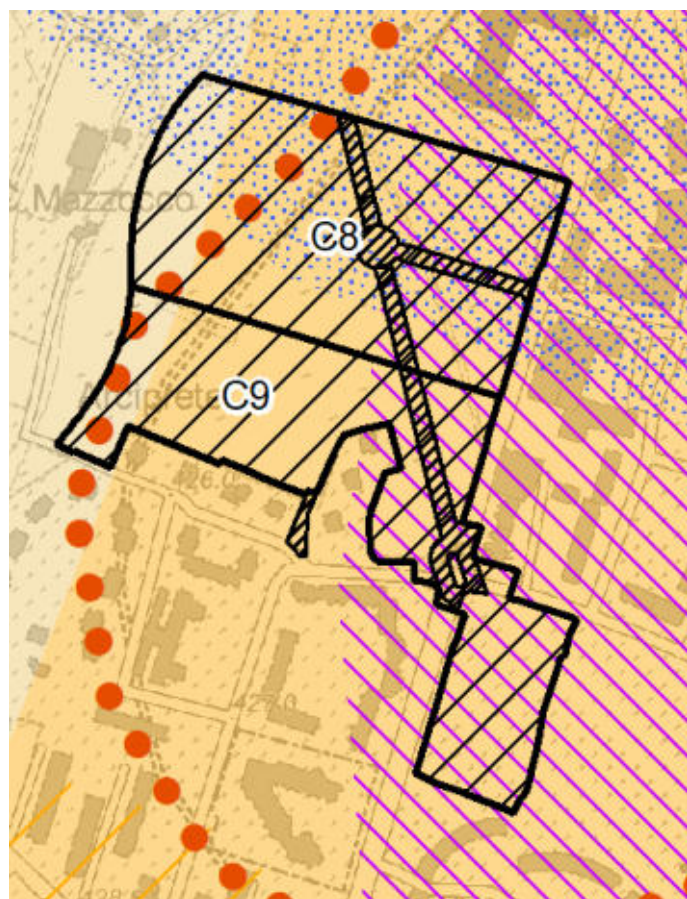


#### ESTRATTO VARIANTE PRG

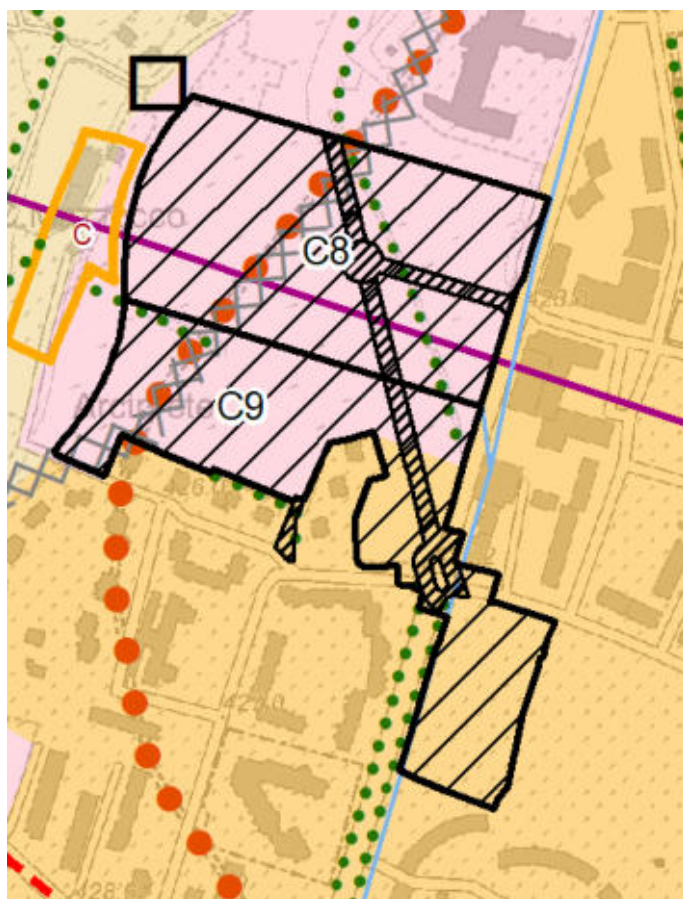




ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.4 e m.i.3

Filari

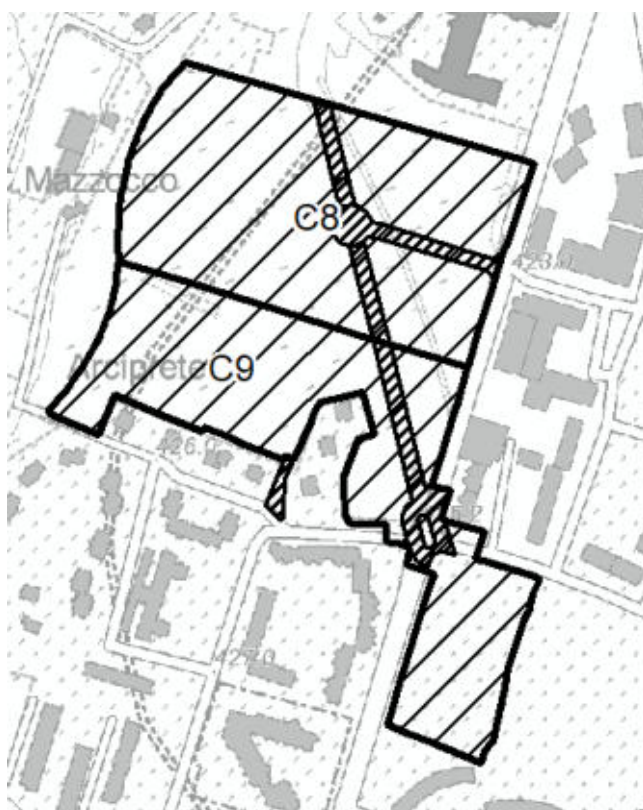
Rete ferroviaria storica

Elemento di criticità lineare

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

Non vengono interessati beni paesaggistici

ESTRATTO TAV.P2



#### **ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

- Morfologia insediativa m.i.4. le aree ricadono in massima parte in morfologia m.i.4 -*Tessuti discontinui suburbani*- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti. L'area C9 ricade in parte anche in morfologia m.i.3-aree urbane consolidate -tessuti urbani esterni ai centri per la porzione che attiene al Parco Europa. Non sussistono incoerenze. La previsione delle aree C8/C9 e le indicazioni della scheda normativa sono compatibili con gli obiettivi di qualità paesistica della morfologia. In ordine alla declinazione degli obiettivi di qualità urbana vengono previste misure specifiche quali:
  - completamento dell'asse viario di C.so Stati Uniti e di v. Alighieri
  - formazione di piazza pedonale con spazi a parcheggio su via Ortigara e disegno di un fronte urbano continuo su via Ortigara da correlare sui due interventi
  - formazione di fascia a verde pubblico ad ovest lungo la strada del Parco con collocazione prescrittiva non modificabile e con formazione di percorso ciclo-pedonale attrezzato
  - possibilità di rimodulare l'assetto dei percorsi e dei servizi ad eccezione del sistema verde sul fronte ovest e della viabilità, in funzione delle possibili interferenze della linea ferroviaria storica interrata.
- Ferrovia storica: il tracciato come si è detto passa in interrato e configura un limite tecnico nelle prima parte del tracciato non avendo profondità sufficiente rispetto la sistema delle fondazioni. In ogni caso non viene messa in gioco dall'intervento ne in alcun modo modificata.
- Elemento di criticità lineare dato dalla presenza di un bordo urbano non del tutto definito. Le due aree arrivano entrambe a ridefinire i margini ovest urbano mediante la formazione di un sistema del verde pubblico lungo il tracciato di quella che è da sempre la 'strada del Parco'.

#### **CONCLUSIONI**

Le aree C8, C9, risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, che prevede sia a livello di zona (zone C e zone per servizi) che a livello normativo (scheda normativa e Titolo IV delle Norme), alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti mediante l'introduzione di misure generali e specifiche.

Riferimento art. 22 c.4 schede normative C8, C9



**SCHEDA – C10****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area C10 si localizza nella frazione di Breolungi, in fregio alla SS28 all'ingresso della frazione.

Attiene ad uno strumento previsto dal PRG vigente, che è da tempo in istruttoria poichè richiedeva un modesto perfezionamento normativo e cartografico volto ad escludere modifiche alla viabilità di strada dei Manelli nell'innesto sulla SS28. Il piano attuale prevede un ampliamento non necessario, che verrà sostituito dal miglioramento dello svincolo di ingresso. Le aree sono attualmente libere e non coltivate.

Lo strumento che ricade in morfologia m.i.4 viene quindi confermato con alcune modifiche che non ne cambiano se non in riduzione perimetro potenzialità

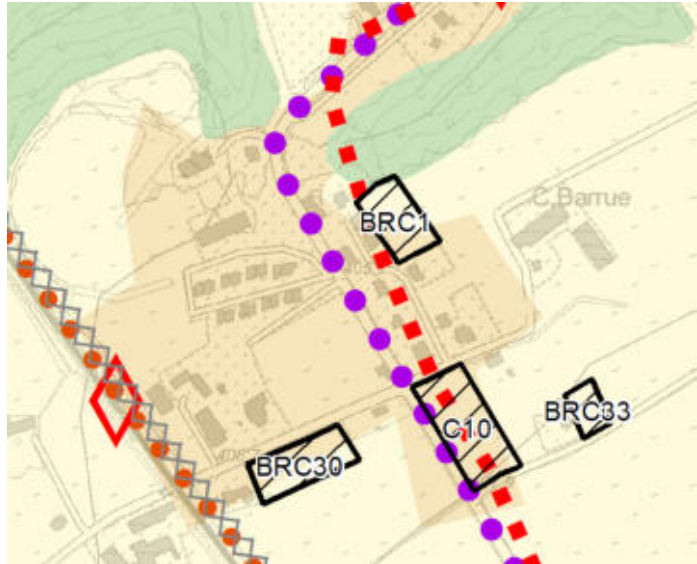


**IMMAGINI AREA****ST =0,67 ha**

1-Vista da incrocio Strada dei Manelli - SS28



2- Vista da incrocio Str. del Gianoglio - SS28

**FOTO AEREA****ESTRATTO VARIANTE PRG**

<b>ESTRATTO TAV.P4- PPR</b>	<b>ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE</b>
	
<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>	
Morfologia insediativa m.i.4 Viabilità storica sui bordi	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>ESTRATTO TAV.P2</b>
Non vengono interessati beni paesaggistici	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologia insediativa l'area ricade in morfologia m.i.4 -<i>Tessuti discontinui suburbani</i>- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti</li> <li>Viabilità storica: si attesta sulla SS28 ed anche sulla dei Maletti, rispetto alle quali, come si è detto all'inizio, non vengono fatte modifiche</li> </ul>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
L'area C5 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 c.4 scheda normativa C10	

**SCHEDA – C11-BRC3****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le due aree C11 e BRC3 si localizzano presso la frazione di San Giovanni Govoni. Entrambe si collocano su margine ovest della frazione, dove il PRG vigente riconosce un sistema coerente e compatto di sviluppo residenziale che nel tempo è andato progressivamente in attuazione, di cui entrambe le aree fanno parte, ma che non si è ultimato:

-l'area BRC3, localizzata negli interni di Strada San Giovanni dei Govoni, rappresenta l'ultimo lotto di uno strumento ormai scaduto, e come si vede anche dall'immagine risulta completamente urbanizzato . era stata inserita in Proposta tecnica in termini più ampi, ma a seguito delle osservazioni è stata perimetrata sulle minime ed effettive esigenze,

-l'area C11, localizzata tra via San Giovanni dei Govoni e strada Curetti, è invece un SUE che necessita di essere riconfermato perché non ha terminato l'iter di istruttoria. Anch'esso era ricompreso nella Proposta Tecnica.

Le aree vengono quindi confermate entrambe ridefinendo il limite ovest della frazione rispetto a quanto definito in Proposta Tecnica.

**IMMAGINI AREA****ST C11 =0,9 ha; BRC3=0,19 ha**

1-Vista da Strada S. Giovanni dei Govoni- C11



2- Str. dei Curetti- C11



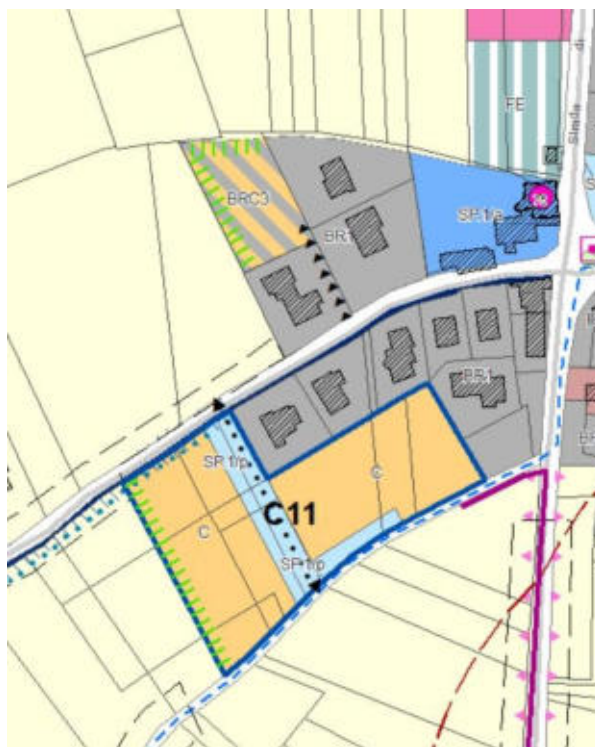
3- Via San Giovanni Govoni interni-BRC3



FOTO AEREA



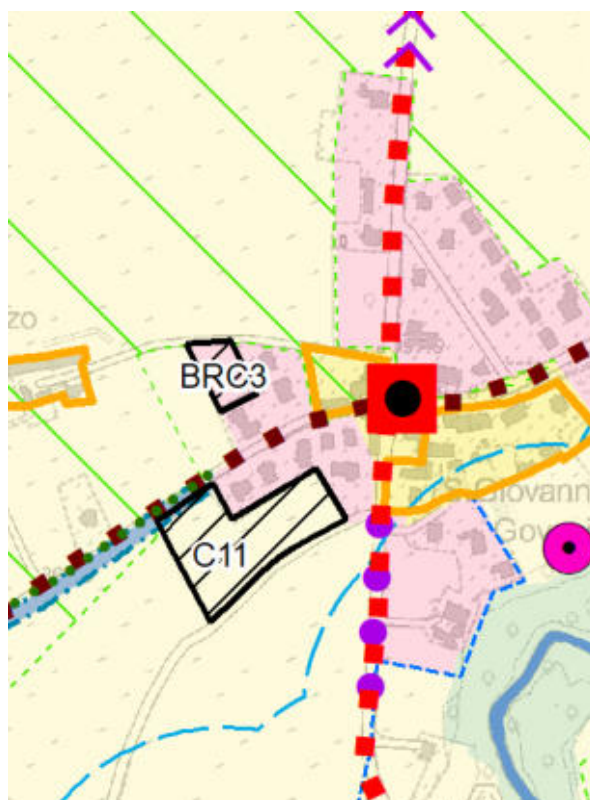
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR

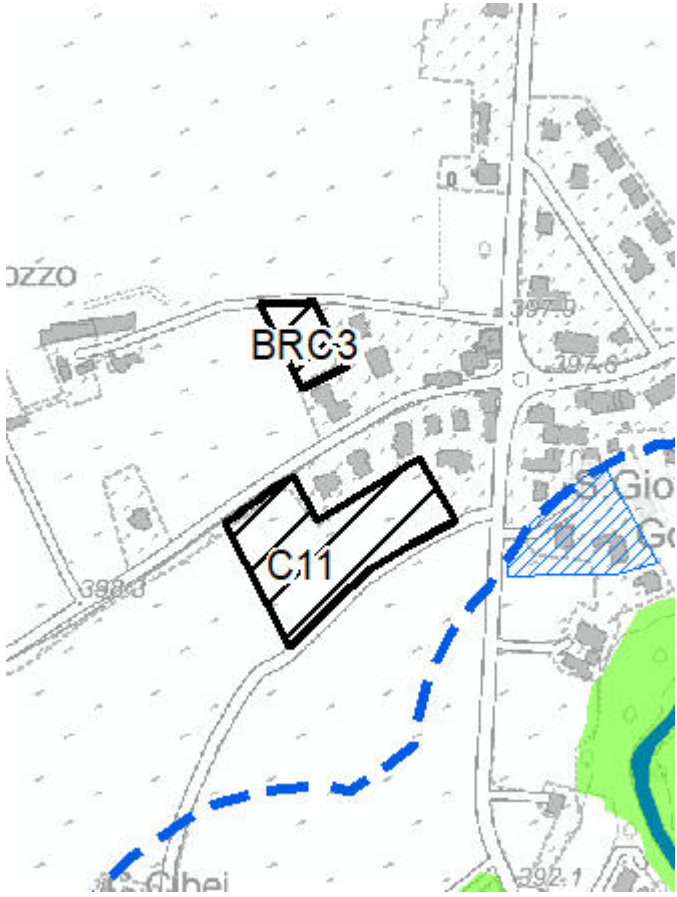


ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

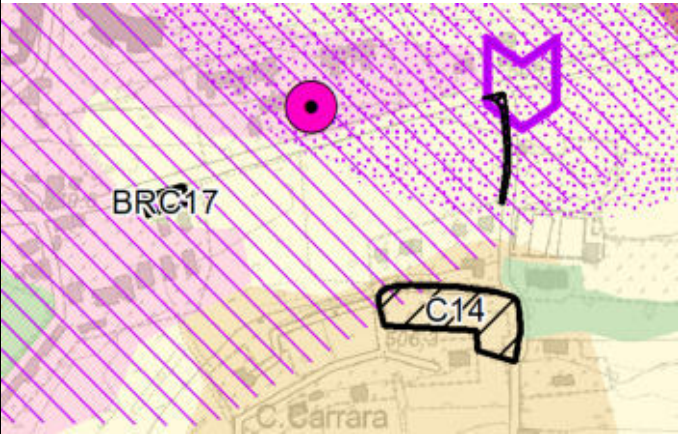
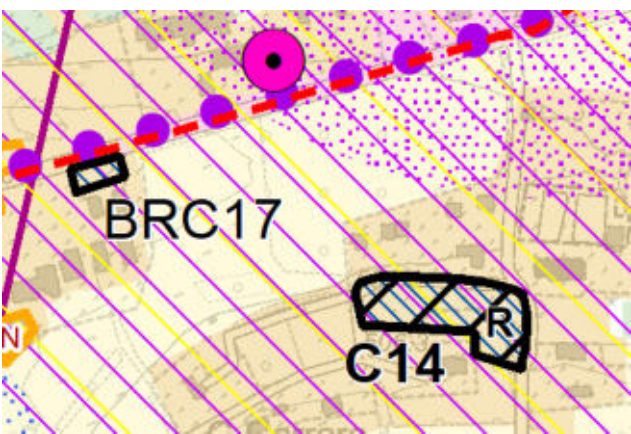
Morfologia insediativa m.i.4 (BRC3) e m.i.10 (C11)  
Fasce fluviali minori


BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BRC3- Morfologia insediativa m.i.4 -<i>Tessuti discontinui suburbani</i>- entro la quale le previsioni di completamento si intendono possibili e coerenti</li> <li>• C11-Morfologia insediativa m.i.10: la previsione risulta parzialmente coerente con la morfologia individuata dal PPR m.i.10 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante). Si richiama il disposto dell'art 40 del PPR comma 5 punto g) e punto c), ove vengono consentite previsioni eccedenti i limiti della m.i.10 <i>'qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti'</i>; cioè presume di non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Tale direttiva viene quindi declinata nel caso presente trattandosi di aree che vengono poste in continuità funzionale ed organizzativa rispetto alla frazione di San Giovanni Govoni, dotando le aree di specifica normativa, che integra quella generale del Titoli IV delle NTA e prevede: <ul style="list-style-type: none"> <li>-formazione di area a verde e servizi interna al nuovo insediamento</li> <li>-formazione di percorso pedonale interno da raccordare con percorsi della frazione da asservire all'uso pubblico ; eventuale formazione di raccordo veicolare privato</li> <li>-formazione di fronte verde sul lato ovest e sud-ovest con fascia perimetrale arborata non inferiore ai 5 m</li> <li>-conservazione e potenziamento della fascia arborea e del canale a cielo libero lungo la via San Giovanni dei Govoni</li> </ul> </li> <li>• Fasce fluviali minori: la disciplina estende la tutela propria dei corsi d'acqua maggiori al reticolo minuto (vedi art 37 NTA rete ecologica) rispetto al quale oltre alla necessaria conservazione a cielo libero e/o desigillazione nel caso siano intubati, si prevede la formazione o potenziamento dell'apparato vegetale arboreo/arbustivo</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>Le aree BRC3 e C11 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 c.4 scheda normativa C11 e scheda normativa BRC</p>	



<b>SCHEDA – C14 – BRC17</b>	
<b>DESCRIZIONE DELLE AREE</b>	
<p>Area destinata al completamento residenziale di tipo C, localizzata in strada della Polveriera, nel tratto iniziale in continuità con il sistema degli impianti sportivi sul versante di fronte al centro storico di Piazza</p> <p>L'area è prevista e vigente nello strumento attuale ed è stata oggetto di strumento ad in fase attuativa prossimo alla scadenza per il quale è stata richiesta la conservazione mediante osservazione alla Proposta Tecnica (oss.n.15). L'area non era quindi inserita in Proposta tecnica .</p> <p>Viene quindi riproposta conservando le stesse condizioni onde consentirne l'attuabilità in regime di doppia conformità.</p> <p>Ricade peraltro in morfologia m.i.6.</p> <p>La scheda comprende anche la contigua area BRC17 di completamento che attiene ad un SUE del vigente PRG scaduto e non completamente attuato, per il lotto in questione. L'area non presente in PTPP e in PP è stata richiesta con osservazioni al Progetto Preliminare.</p>	
<b>IMMAGINI AREA</b>	<b>ST=0,55 ha</b>
	
C14 --Vista da S.da della Polveriera	
	
BRC17 Vista da viale Carboneri (interni)	
<b>FOTO AEREA</b>	<b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b>
	



ESTRATTO TAV.P4- PPR	ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE
	

COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE	
Morfologia insediativa m.i.6 SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi Aree ad elevata biopermeabilità	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologie: le previsioni risultano in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.6 aree a dispersione insediativa localizzate sul versante volto ad est della collina di Santa Croce, residenziali e caratterizzate da insediamenti a bassa densità. Le aree si connotano come da direttive tra quelle di cui all'art 38 comma 3 punto c) <i>ovvero aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale</i>. L'area in questione risulta totalmente interclusa tra l'edificato esistente, di cui di fatto rappresenta il tassello non ancora concluso. L'intervento in entrambi i casi, che va a concludersi rispetto alla progettazione già avviata riprende quindi i dispositivi vigenti e li integra richiedendo alcuni approfondimenti in ordine alla progettazione edilizia (rendering di inserimento)</li> <li>SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi,coltivi. Si tratta di un identificazione molto estesa che ha racchiuso gran parte della collina di Santa Croce. In questo senso l'area nel suo insieme risponde alle caratteristiche proprie del SC1, seppure per singole part (e l'area C14 è una di queste) i caratteri propri della SC1 si siano persi, potendola annoverare tra quelle irreversibilmente compromesse</li> <li>Aree ad elevata biopermeabilità: ecomosaico agricolo con diffusa presenza di elementi naturali, legate nello specifico al sistema delle prime modellazioni collinari. Si tratta di un identificazione molto estesa che ha racchiuso l'intera collina di Santa Croce. In quest'ottica la direttiva per le aree è garantire la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti (art 19 c. 10). La risposta nel caso presente, stante quanto detto già al punto SC1, si potrà attenere ai dispositivi previsti al Titolo IV Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi delle Norme.</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
L'area C14 e l'area BRC17 risultano coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo misure generali applicabili alla fase attuativa e progettuale con attenzioni specifiche che possono permettere di ridurre possibili impatti residui. Riferimento art. 22 c.4 scheda normativa C14	

**SCHEDA – D1****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Area di espansione del sistema produttivo relativo al polo industriale di Mondovì, collocata a nord del PIP realizzato nei decenni passati dal comune, ed attestata sull'asse di corso Inghilterra, attuale margine urbano verso nord-ovest della città.

L'area è già tutta prevista nello strumento vigente seppure con una sagoma parzialmente diversa nella parte di nord-est. Ricade in un settore del territorio agricolo ricompreso tra il corso Inghilterra, la tangenziale, la via Torino e lo stesso polo produttivo, settore quindi intercluso e sostanzialmente separato dal restante territorio agricolo comunale, seppure di discreta estensione.

L'area non è andata in attuazione in relazione ad una problematica connessa al sistema dei sottoservizi (rio Bozzolo) attualmente in fase di risoluzione) e naturalmente in relazione al frazionamento proprietario. La scelta della conferma, determinata dagli orientamenti di fondo di amministrazione e quindi del Piano, volti a consolidare il polo produttivo a fronte di un sostanziale maggiore contenimento della previsioni residenziali (vedi bilancio del consumo di suolo), aveva portato in da subito a operare un confronto ed una scelta ed a privilegiare l'area in oggetto rispetto ad un potenziamento sul fronte est (via Gratteria) in ragione di quanto segue:

- coinvolgimento di un settore agricolo marginale rispetto al settore orientale, che presenta una maggiore estensione ed una sostanziale integrità a partire dalla fascia autostradale fino all'asse di via Gratteria
- infrastrutturazione presente (al netto del problema del rio Bozzolo)
- previsione in essere
- maggiore prossimità rispetto all'accesso in tangenziale.

**IMMAGINI AREA****ST= 16,1 ha**

1-Vista da rotonda C.so Inghilterra – Corso Francia



2-Vista da incrocio C.so Inghilterra – Str. Curetti



3-Vista da Str. Curetti



FOTO AEREA



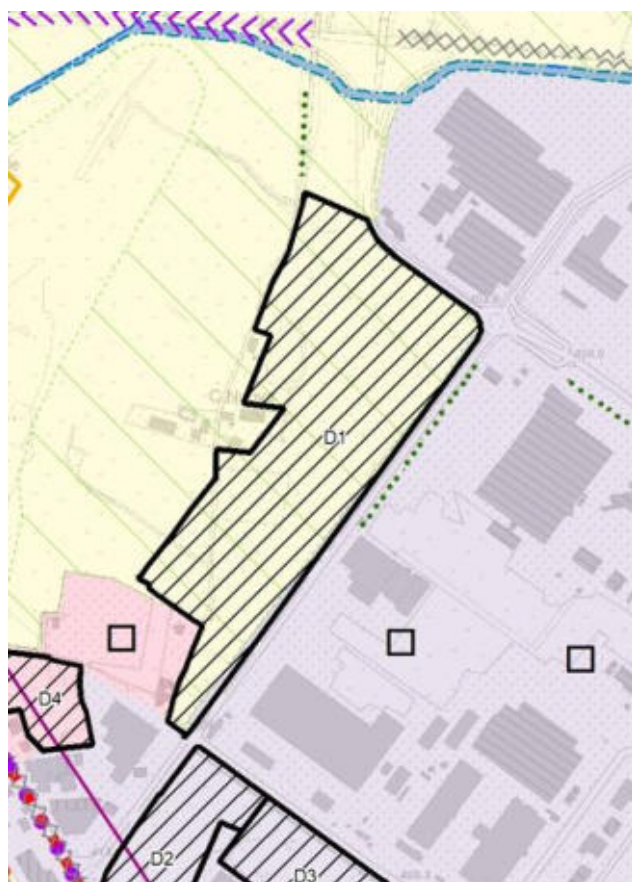
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE

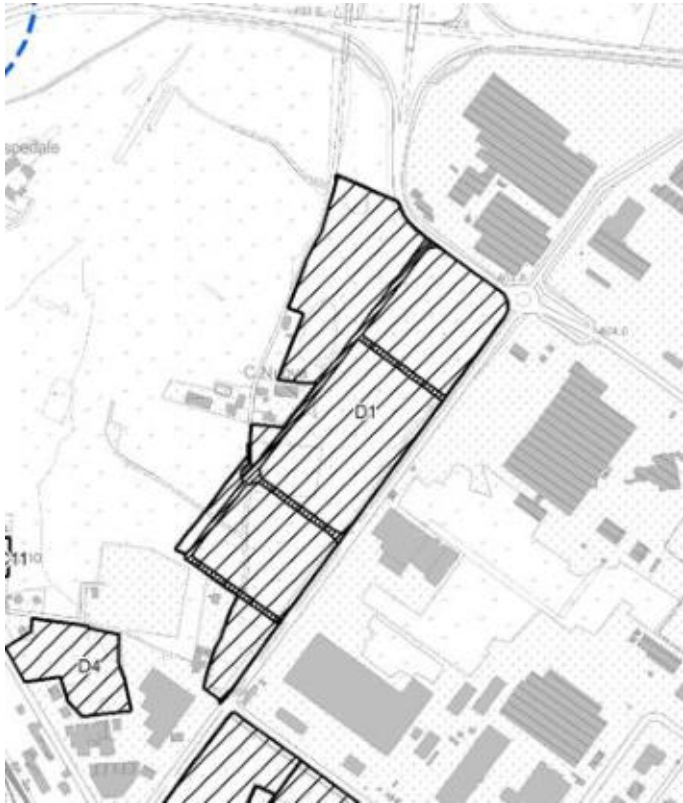


**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.10

Aree di elevato interesse agronomico



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
Non vengono interessati beni paesaggistici	

#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- **Morfologie:** la previsione risulta parzialmente coerente con la morfologia individuata dal PPR m.i.10 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante). Si richiama il disposto dell'art 40 del PPR comma 5 punto g) e punto c), ove vengono consentite previsioni eccedenti i limiti della m.i.10 *'qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti'*; cioè presume di non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Tale direttiva viene quindi declinata nel caso presente trattandosi di aree che vengono poste in continuità funzionale ed organizzativa rispetto al polo produttivo, dotando le aree di specifica normativa che ne valuta le ricadute prevedendo misure sia compensative che mitigative specifiche. Le misure attengono alla previsione di quanto segue, oltre quanto in generale previsto dal punto di vista ambientale ed energetico per tutte le aree D, che non viene qui richiamato:
  - qualificazione e valorizzazione degli affacci verso tutti gli spazi pubblici con formazione di nuovi fronti urbani e con particolare attenzione agli assi di ingresso dalla Tangenziale, all'asse di c.so Inghilterra, e al nuovo asse viabilistico a nord
  - uso di soluzioni a verde di facciata e/o soluzioni che favoriscano un alternanza di verde ed edificato senza penalizzare la funzione produttiva, ma agendo mediante introduzione di filari e/o fasce di verde arboreo arbustivo
  - uso di soluzioni a verde per il sistema di recinzione, distribuendo quindi parte del verde e della permeabilità sulle fasce di bordo
  - articolazione dell'edificato e scelte tipologiche da coordinare all'interno dello strumento attuativo mediante definizione di parametri e tipologie unitarie di riferimento, che dovranno essere declinate nei singoli progetti edilizi
  - articolazione della viabilità tra assi principali (asse nord, asse ovest) e assi interni, su cui organizzare soluzioni di accessibilità ciclopeditone in sede protetta o quantomeno autonoma
  - formazioni di filari arborei lungo tutti gli assi stradali di progetto
  - applicazione delle linee guida regionali di cui agli *'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti -Buone pratiche per la progettazione edilizia'* nella valutazione dei progetti da parte della CE
  - viene prevista la necessaria compensazione in larga misura presso il sito, ovvero a nord dell'area formando un'ampia area di tipo forestato che definisca il nuovo bordo urbano verso nord.

Si aggiunge in ordine alle morfologie che l'intervento in D1, al momento ricadente in m.i.10, di fatto costituisce una nuova morfologia afferente ai disposti dell'art 37 comma 4 punto b). In tal senso si precisa che esso rientra comune entro la soglia del 20% di SL rispetto al polo produttivo (vedi scheda area D2/D3 per la dimostrazione numerica).

Per quanto riguarda invece le condizioni dell'art 37 c.4 punto b), si ritiene che per i diversi sottopunti valga quanto segue:

- I -la scelta sia in linea con quanto affermato per la morfologia m.i.10 (vedi sopra)
  - II -la scelta non interferisce con varchi o corridoi di connessione ecologica o con coltivazioni tipiche. Per la capacità d'uso si rimanda al punto successivo
  - III -non determina per le ragioni di cui sopra e per la localizzazione marginale all'edificato esistente, nuove frammentazioni di spazi agricoli o naturali liberi
  - IV -viene prevista la contestuale e locale mitigazione e compensazione, come sopra descritto (ultimo alinea).
- **Aree di elevato interesse agronomico :** l'area interessa una porzione di territorio ricadente nelle aree individuate dall'art 20.

Occorre precisare che ad oggi la revisione della capacità di uso dei suolo definita dalla regione Piemonte ha rivisto la classi per Mondovì che nello specifico non vedono più la presenza della classe II ma solo della classe III.

L'art 20 viene comunque applicato al caso specifico in funzione di quanto individuato dal PPR vigente e l'area risulta coerente con la direttiva di cui al comma 8 ove è ammesso che *i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti*. Come si è detto l'alternativa di per se non si presenta, all'interno del polo produttivo dove sono presenti aree ancora utilizzabili, ma frazionate e di dimensioni e sagome inadatte all'insediamento o rilocalizzazione di aziende di dimensioni medio grandi.

#### **CONCLUSIONI**

L'area D1 risulta quindi coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo le misure di cui sopra per gli aspetti paesistici oltre quanto prescritto per gli aspetti strettamente ambientali e funzionali.

Riferimento art. 24 c.4 scheda normativa D1.

**SCHEDA – D2 – D3****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Aree di completamento del polo produttivo localizzate nella parte di nord-ovest ed affacciate rispettivamente su c. Inghilterra e su c. Milano. Le aree sono entrambe previste e vigenti con lo strumento attuale e vengono dalla Variante confermate. In sede di conferma si procede anche ad una riorganizzazione degli strumenti in relazione ad un più razionale utilizzo degli spazi. Le aree sono attualmente tenute a prato con una piccola porzione in uso agricolo saltuario e con una tendenza all'abbandono e quindi alla rinaturazione spontanea.

**IMMAGINI AREA****ST D2= 3,9 ha   ST D3 =2,8 ha**

1-Vista da Via Torino (D2)



2-Vista da Corso Inghilterra angolo Corso Milano (D2 – D3)



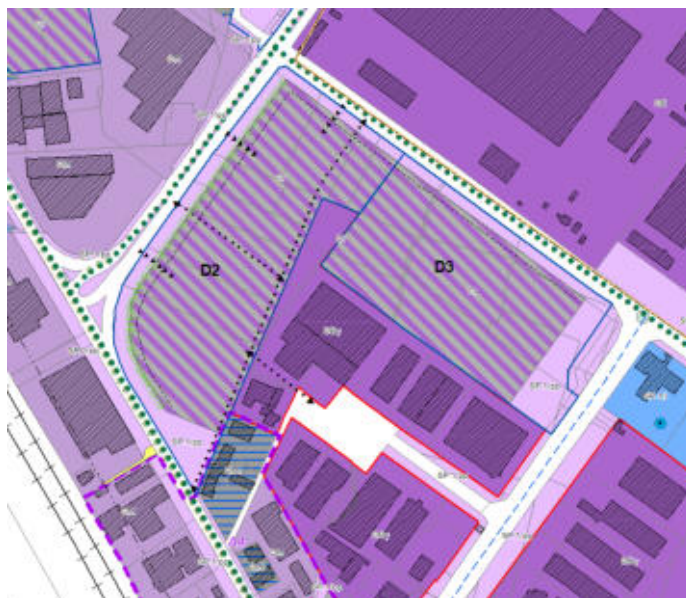
3- Vista da rotonda Corso Milano (D3)



FOTO AEREA



ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.5  
Viabilità storica

<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p> <p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	<p><b>ESTRATTO TAV.P2</b></p> 
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p> <p>Morfologie: la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.5 <b>Insedimenti specialistici organizzati</b> (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) in applicazione della direttiva di cui al comma 4 punto a: <i>' sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr '</i>.</p> <p>La Superficie territoriale della m.i.5 che attiene al polo produttivo è stata utilizzata come dimensione di riferimento per la verifica della Superficie lorda attuale, corrispondendo nei fatti all'area complessivamente destinata a produttivo dal vigente PRG e dalla presente Variante (aree DB, DM) e quindi per la soglia della potenziale nuova SL. Essa assomma a 203,68 ha. Su tale ST incidono al momento 85,56 ha di Superficie lorda stimata a partire dalla superficie coperta esistente (quindi con un margine di tolleranza ampio valutando un solo piano fuori terra, cosa che in molti casi non corrisponde alla realtà, ma che funge comunque da margine di tolleranza in sede di verifica).</p> <p>La soglia risulta quindi pari al 20% di 85,56 ha ovvero <b>17,3 ha</b>.</p> <p>La stima complessiva delle previsioni, tra cui rientrano le due aree D2 e D3 (che comprende nell'insieme le aree D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9), assomma ad una nuova SL pari a <b>9,2 ha</b> valutata in base all'indice territoriale definito in normativa (IT 0,5 mq/mq).</p> <p>La verifica consente quindi di affermare che si rientra nei parametri dimensionali standard dell'art 37 senza dover applicare eccezioni o deroghe. Si precisa che entro la soglia del 20% rientra anche la D1, ancorchè costituisca di fatto un nuovo insediamento rispetto alle morfologie riconosciute, portando il valore della SL prevista da 9,2 ha a <b>15,6 ha</b> minore dei 17,3 ha di soglia.</p> <p>Ciò premesso pare maggiormente utile verificare che non vengano disattesi gli obiettivi dell'art 27 ovvero:</p> <p><i>a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;</i></p> <p><i>b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici.</i></p> <p>Le aree previste, nella specifico la D2 e la D3 rispondono all'obiettivo a), mentre per declinare l'obiettivo b), si richiamano le specifiche norme di zona delle DI di cui all'art 23, valevoli per tutte le diverse aree, le schede normative delle D2 e D3 che puntualizzano alcuni (pochi) aspetti specifici per le due aree in oggetto, le indicazioni di VAS, ma soprattutto il Titolo IV delle norme <i>Condizioni prestazionali e ambientali degli interventi</i> che definisce misure generali da applicare in tutte le trasformazioni al fine di ridurre gli impatti ambientali ed aumentare la qualità urbana.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p>Le aree D2 e D3 risultano quindi coerenti con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo le misure di cui sopra per gli aspetti paesistici oltre quanto prescritto per gli aspetti strettamente ambientali e funzionali.</p> <p>Riferimento art. 24 c.4 scheda normativa D2/D3.</p>	



**SCHEDA – D4****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area si colloca lungo la via Torino quasi alla concorrenza dell'uscita dalla città, poco oltre l'imbocco di corso Inghilterra, asse nord del polo produttivo.

Si tratta di un'area prevista e vigente dello strumento in essere.

Confina verso est con un'area destinata al tempo libero che vede la presenza di un campo di Go-kart., mentre a sud confina si accosta al polo produttivo confinando con le strutture esistenti localizzate lungo corso Inghilterra.

Il tratto di via Torino su cui affaccia è ancora fortemente connotato dalla presenza di un tessuto artigianale frammisto a terziario commerciale che termina in corrispondenza dell'insediamento dei carabinieri.

L'area ricade in morfologia di tipo m.i.4 ovvero Tessuti discontinui suburbani.

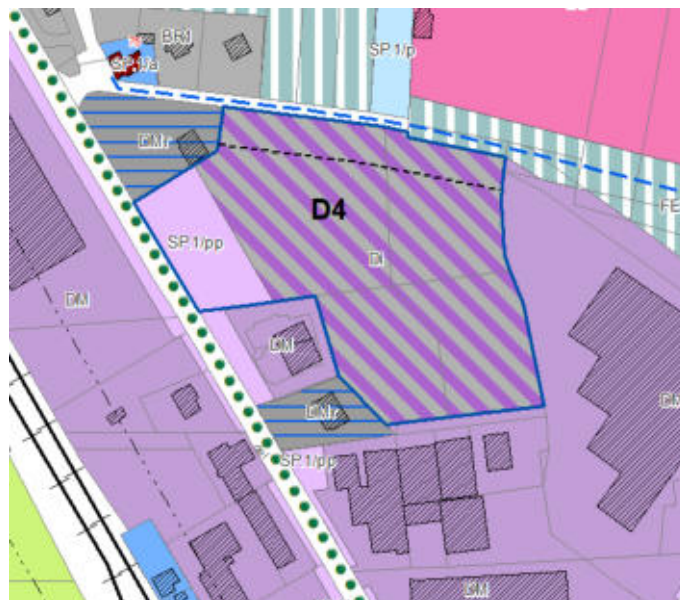
**IMMAGINI AREA****ST D4=1,8 ha****1-Vista da Via Torino****2-Vista da Via Torino****3-Vista da gli interni di via Torino, fronte sede Go kart**



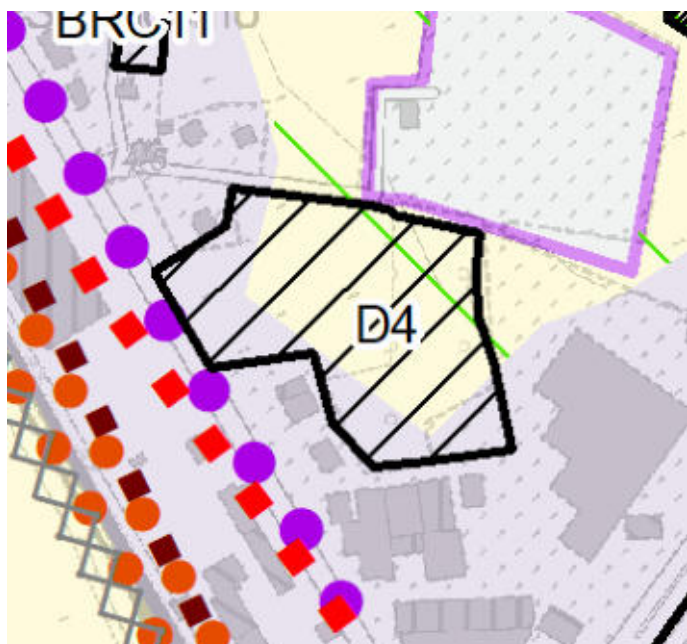
FOTO AEREA



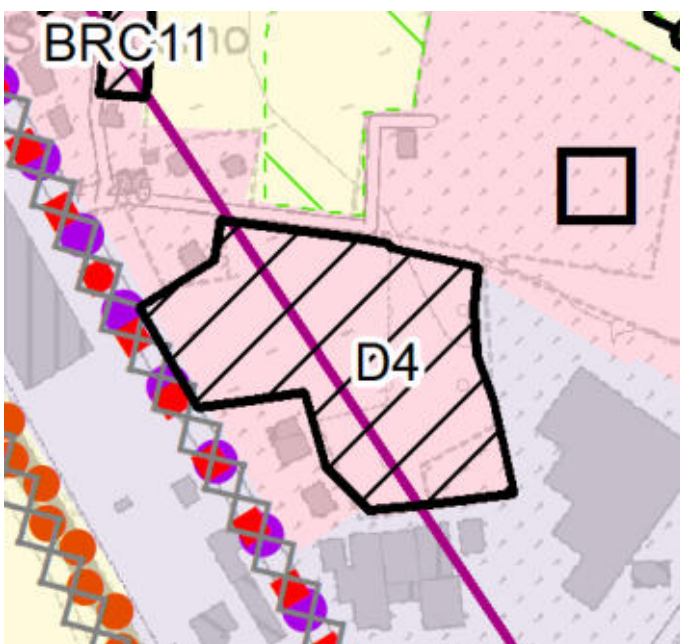
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

Morfologia insediativa m.i.4

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Morfologie: la morfologia riconosciuta m.i.4 ha tenuto conto del mix presente nel contesto che di fatto rende l'area un tassello di un sistema piuttosto confuso e privo di specifica identità .</p> <p>La direttiva di morfologia pone infatti alcuni obiettivi cui la variante ha deciso di rispondere confermando la vocazionalità dell'area legata al settore produttivo/artigianale, slegata invece dalla residenzialità che risulta nel tratto in oggetto del tutto incoerente e quindi operando nel rispetto degli obiettivi in ordine a tali scelte ed in specifico rispondendo all'obiettivo d) che affronta destinazioni e aspetti slegati dalla sola residenzialità: <i>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</i></p> <p>Nel confermare la destinazione vigente a produttivo si aggiunge quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'area D4 rientra nella verifica relativa al completamento del polo produttivo operata e riporta nella scheda D2/D3 cui si rimanda, ai fini del rispetto delle soglie di produttivo previsto dal PPR</li> <li>• vengono ridotte le infrastrutture ad oggi previste chiudendo formalmente e funzionalmente il sistema produttivo su corso Inghilterra e via Torino, senza estendere la rete viabilistica ad est dell'area,</li> <li>• svengono inserite fasce cuscinetto FE volte sia alla mitigazione verso nord dell'area (a nord esiste un piccolo nucleo residenziale) sia verso est in direzione del sito del Go-Kart</li> <li>• si inserisce la parte a servizi verso la via Torino, ove maggiormente possono essere utili al sistema dell'asse viario</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>L'area D4 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, confermando l'obiettivo d dell'art 37 3 prevedendo le misure generali e specifiche per i completamenti produttivi di cui all'art 224 delle norme.</p> <p>Riferimento art. 24 c.4 scheda normativa D4.</p>	

**SCHEDA – D5 – D6 –D7****DESCRIZIONE DELLE AREE**

L'area D5 si colloca lungo l'asse della via Gratteria attuale che poi diventerà il prolungamento di corso Francia fino alla concorrenza della via Tanaro. Le aree D6 e D7 si collocano invece lungo il nuovo asse di via Genova di recente realizzazione che costituisce il limite sud del polo produttivo

Si tratta di un punto particolare del sistema urbano che più di altri subirà modifiche al fine di completare il polo nella sua parte est e ridefinire il limite ultimo verso nord est del territorio urbanizzato.

Le aree D5 sono già tutte previste nello strumento vigente e vengono confermate; analogamente è previsto dal 2004 e viene confermato, il prolungamento di corso Francia, la cui realizzazione si ferma al momento all'incrocio con via Gratteria.

I tre interventi D6, D5, concorrono fattivamente alla realizzazione dell'infrastruttura, della quale in carico all'amministrazione resterebbe solo la rotonda di innesto sull'asse di via Tanaro.

Si completa così anche l'asse di via Genova su cui affacciano sia la D6 che la D7 a compimento di un fronte che ha visto negli ultimi anni la localizzazione di aziende di media dimensione legate all'auto-motive, in controtendenza con la contrazione e la recessione di altre realtà regionali, in linea con il settore produttivo cuneese. La caratterizzazione dei recenti investimenti è legata ad un livello tecnologicamente elevato ed una qualità delle strutture decisamente diverso dal passato, come visibile lungo la via Genova (ditta Raicam)

Le morfologie insediative coinvolte sono in questo caso solo due la m.i.5 afferente al polo produttivo e la m.i.10 che si distacca dalla via Gratteria verso est.

Nell'area sono avvenute inoltre alcune delle scelte importanti che hanno condotto all'eliminazione della vasta area destinata a commercio (L2) localizzata appena a nord dell'asse di corso Francia.

**IMMAGINI AREA****ST D6= 1,9 ha STD7= 1,6 ha STD5=3,0 ha**

1-Vista da Strada di Gratteria (D9)



2-Vista da Via Genova (D9 – D5)





3- Vista da Via Genova (D6)

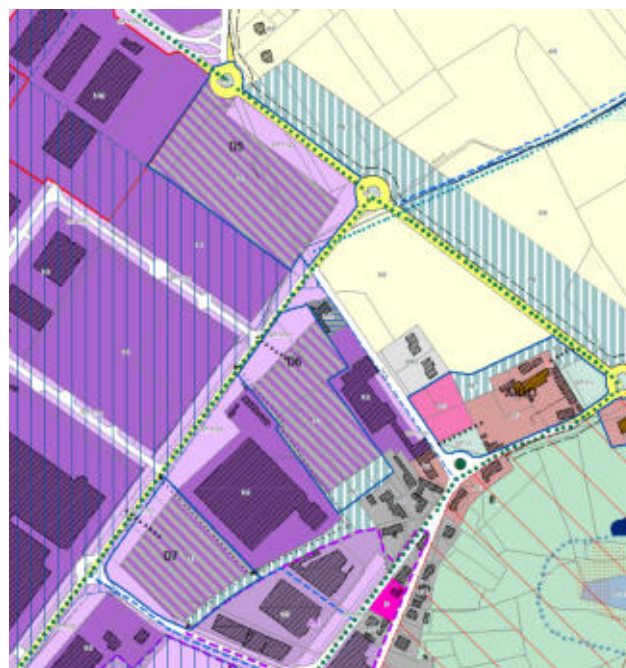


4 vista da via Genova (D7) sullo sfondo l'intervento Raicam

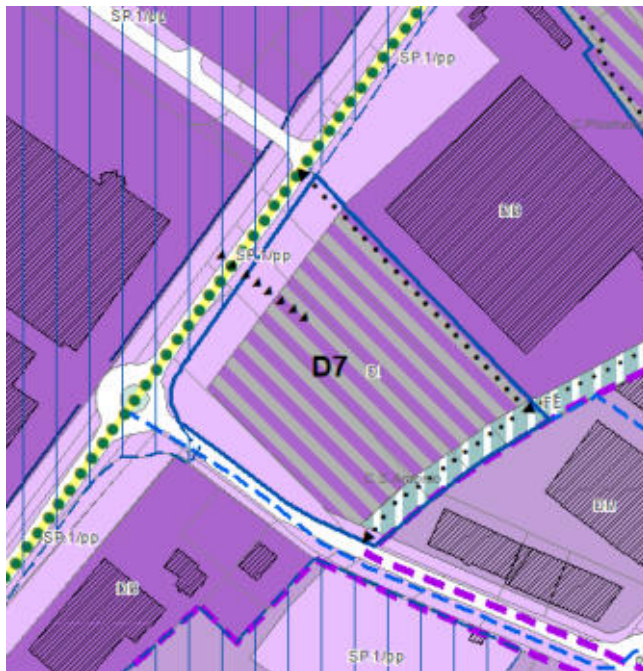
#### FOTO AEREA



#### ESTRATTO VARIANTE PRG

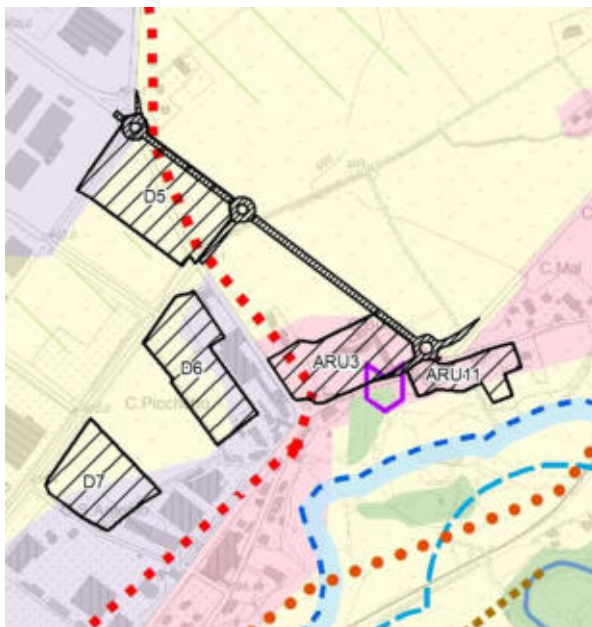






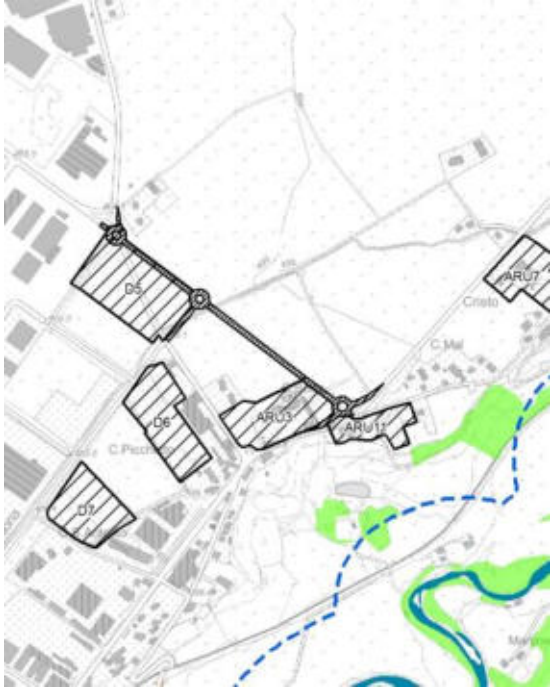
ESTRATTO TAV.P4- PPR

ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE



#### COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

Morfologia insediativa m.i.5 e m.i.10  
 Viabilità storica minore  
 Filari  
 Elemento di criticità puntuale

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>Non vengono interessati beni paesaggistici</p>	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Morfologie: la previsione risulta parzialmente coerente per l'area D5 con la morfologia individuata dal PPR m.i.10 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante). Si richiama il disposto dell'art 40 del PPR comma 5 punto g) e punto c), ove vengono consentite previsioni eccedenti i limiti della m.i.10 <i>'qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti'</i>; cioè presume di non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Le misure sia per la D5 che per la D6 e D7 attengono alla previsione di quanto segue, oltre quanto in generale prescritto dal punto di vista ambientale ed energetico per tutte le aree D, che non viene qui richiamato: <ul style="list-style-type: none"> <li>qualificazione e valorizzazione degli affacci verso tutti gli spazi pubblici con formazione di nuovi fronti urbani e con particolare attenzione agli assi di ingresso alla città e nello specifico dalla tangenziale a nord e dall'autostrada da via Tanaro</li> <li>uso di soluzioni a verde di facciata e/o soluzioni che favoriscano un alternanza di verde ed edificato senza penalizzare la funzione produttiva, ma agendo mediante introduzione di filari e/o fasce di verde arboreo arbustivo</li> <li>uso di soluzioni a verde per il sistema di recinzione, distribuendo quindi parte del verde e della permeabilità sulle fasce di bordo</li> <li>formazioni di filari arborei lungo tutti gli assi stradali di progetto</li> <li>applicazione delle linee guida regionali di cui agli <i>'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti -Buone pratiche per la progettazione edilizia'</i> nella valutazione dei progetti da parte della CE</li> <li>viene prevista la necessaria compensazione in larga misura presso il sito, ovvero a nord dell'area formando un'ampia area di tipo forestato che definisca il nuovo bordo urbano verso est oltre il nuovo asse stradale.</li> </ul> </li> </ul> <p>Si aggiunge in ordine alle morfologie che tutti gli interventi rientrano entro la soglia del 20% di SL rispetto al polo produttivo (vedi scheda area D2/D3 per la dimostrazione numerica).</p> <p>Per quanto riguarda invece le condizioni dell'art 37 c.4 punto b , si ritiene che per i diversi sottopunti valga quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I -la scelta sia in linea con quanto affermato per la morfologia m.i.10 (vedi sopra)</li> <li>II -la scelta non interferisce con varchi o corridoi di connessione ecologica o con coltivazioni tipiche . Per la capacità d'uso si rimanda al punto successivo</li> <li>III -non determina per le ragioni di cui sopra e per la localizzazione marginale all'edificato esistente, nuove frammentazioni di spazi agricoli o naturali liberi</li> <li>IV -viene prevista la contestuale e locale mitigazione e compensazione, come sopra descritto (ultimo alinea).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viabilità storica, della via vecchia di Pianfei, il tracciato viene eliminato nel solo tratto compreso tra l'innesto su corso Francia e via Gratteria e sostituito funzionalmente dal corso Francia.</li> <li>Elementi critici dati dallo a presenza di un profilo urbano estremamente dequalificato verso le aree agricole: la proposta di variante è coerente con l'obiettivo della riduzione delle due criticità identificate</li> </ul>	
CONCLUSIONI	
<p>Le aree D5, D6, D7 risultano quindi coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, prevedendo le misure di cui sopra per gli aspetti paesistici oltre quanto prescritto per gli aspetti strettamente ambientali e funzionali.</p> <p>Riferimento art. 24 c.4 scheda normativa D5, D6, D7.</p>	



**SCHEDA - D8****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Ampia area produttiva esistente isolata localizzata in fregio alla via della Rosa Bianca/SP5 da Villanova di Mondovì, esito degli sviluppi nel secolo scorso di una fornace di laterizi (Fornace Pilone) storicamente localizzata in fregio alla via Vecchia di Pianfei (vedi foto 2). L'area completamente inviluppata da un sistema a verde in parte di tipo naturale (parte a nord verso la città), in parte frutto di piantamenti mirati (aree di bordo lungo viabilità), si localizza al piede di un modesto rilevato collinare, risultando, seppure di rilevanti dimensioni, quasi impercettibile dalla viabilità di accesso alla città (vedi foto 1). Il fronte est e sud sono infatti racchiusi dal sistema della vegetazione, mentre il fronte ovest risulta mascherato dalla modellazione del suolo data dal rilevato collinare (vedi foto 6). Il fronte ovest presenta la peculiarità di accogliere i cumuli di materia prima (argilla) ormai racchiusi dallo sviluppo della vegetazione spontanea (vedi foto 3).

L'area è attualmente accessibile dalla via Vecchia di Pianfei, tracciato di modeste dimensioni che serve il sistema rurale posto ad ovest della SP5 e che attualmente attraversa l'area produttiva, la quale presenta la criticità della separazione che vede a nord della via il deposito materie prime (cumuli di argilla) ed a sud lo stabilimento, con conseguenti problemi sia per la viabilità pubblica (sicurezza, interferenze) che per la funzionalità dell'attività (vedi foto 4/5). La criticità dell'area è legata anche all'incrocio della via Vecchia di Pianfei con la SP5 che risulta stretto e con ridotta visibilità.

L'area è correlata alle aree C2 e C4 a nord funzionalmente e fisicamente legate al quartiere del Ferrone, da cui è separata mediante lo spazio seminaturale compreso dalla via Vecchia di Pianfei e il limite sud del quartiere. Spazio oggi occupato da aree libere, non coltivate (prati interclusi tenuti a sfalcio), che vedono la presenza dell'ex specchio d'acqua dell'attività estrattiva e che stanno progressivamente rinaturalizzandosi.

**IMMAGINI AREA****ST =19,1 ha**

1-Vista da SP5-via della Rosa Bianca da sud imbocco viabilità rurale (zona futura rotonda)



2-Vista da SP5-via della Rosa Bianca da nord, imbocco via Vecchia Pianfei



3-Vista da via della Rosa Bianca verso ovest



4-Vista da via Vecchia di Pianfei verso est : i due affacci dello stabilimento



5-Vista da via Vecchia di Pianfei verso ovest : i due affacci dello stabilimento

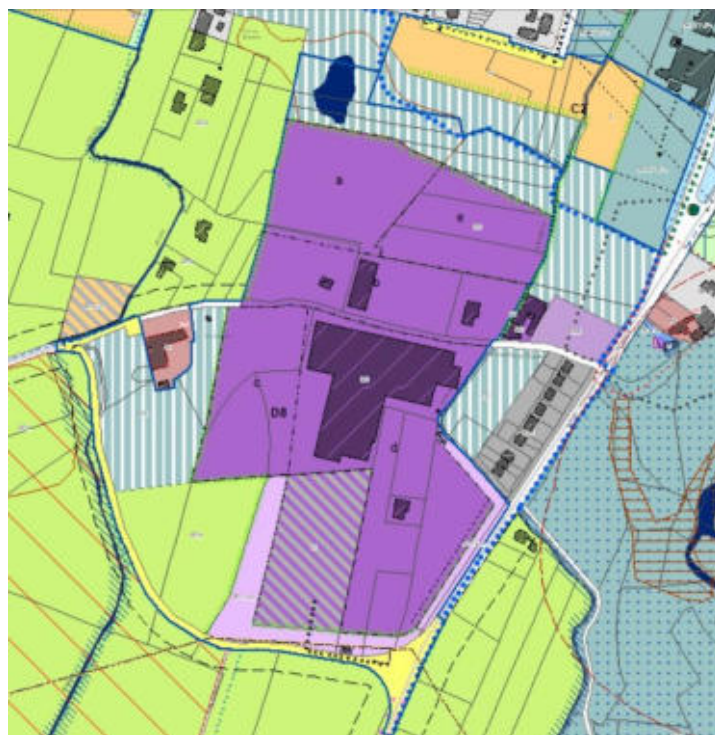


6-Vista dall'arrivo da ovest via vecchia di Pianfei, dal rilevato collinare. Lo stabilimento, pur essendo molto vicino, non risulta visibile essendo posto a valle del rilevato collinare incassato al piede della collina

#### FOTO AEREA

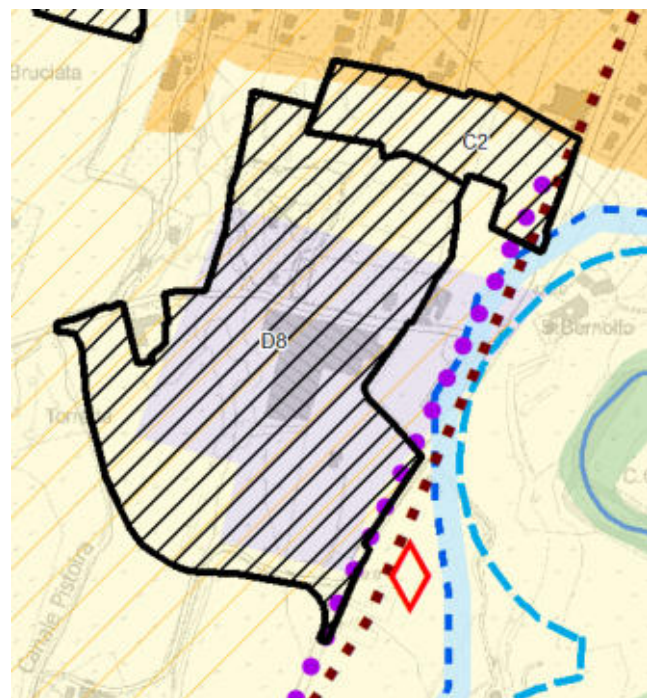


#### ESTRATTO VARIANTE PRG

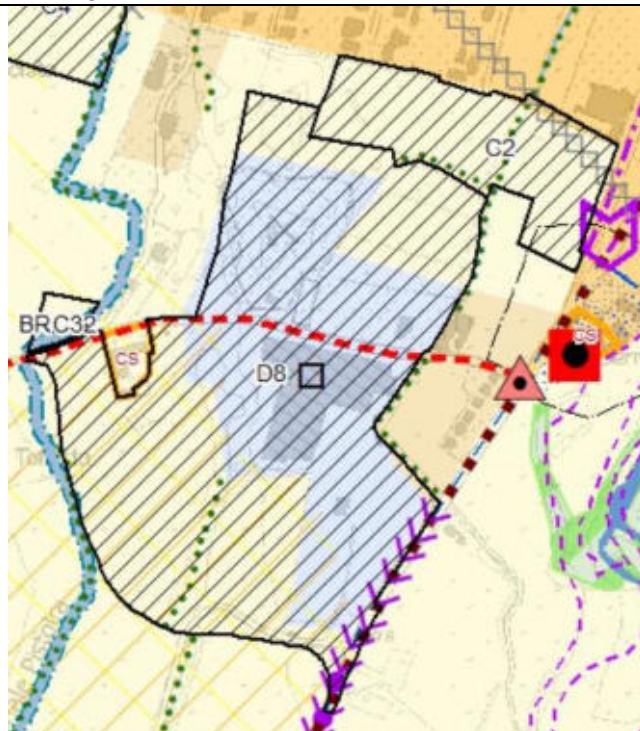




ESTRATTO TAV.P4- PPR



ESTRATTO TAV.P4- VARIANTE

**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

Morfologia insediativa m.i.7 e m.i.10

Viabilità storica minore

Filari

Percorsi panoramici

Varco

Aree ed impianti della produzione industriale storica

Luogo identitario

SV3 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche

Elemento di criticità puntuale

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

Non vengono interessati beni paesaggistici

ESTRATTO TAV.P2





#### ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

- **Morfologie:** la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 (come perfezionata nella tavola di adeguamento della Variante) al netto delle parti in ampliamento, che confermano le previsioni attualmente vigenti nelle porzioni di sud-sud-ovest, andando ad interessare la m.i.10 a sud e parte della componente SV3 posta sul lato sud dell'area D8. La conferma della previsione ricade nel disposto dell'art 40 c.5 lett.g)  
Le direttive di cui alla m.i.10 vengono quindi declinate nel caso presente trattandosi di aree che vengono poste in continuità funzionale ed organizzativa rispetto al quartiere del Ferrone, dotandole di specifica normativa che ne valuta le ricadute in modo non singolare, ma coerente con l'insieme del fronte urbano sud (aree C4, C2, D8), prevedendo misure sia compensative che mitigative specifiche.  
Le misure attengono alla previsione di quanto segue, in coordinamento con l'intervento di cui alla scheda C2:
  - Formazione di fasce FE e/o di fronti verdi (filari, siepi, sistemazioni a verde) ove indicato
  - Conservazione di spazio libero FE che consenta la conservazione del varco tra gli insediamenti residenziali del Ferrone e l'area D8
  - Realizzazione di percorso pedonale rientrante nel progetto di collegamento Beila-Passionisti che consenta la continuità sia funzionale che percettiva dello spazio di cui sopra.
- **Viabilità storica minore,** della via vecchia di Pianfei, il tracciato non viene eliminato, ma sostituito funzionalmente dal nuovo tracciato posto a sud per la percorrenza pubblica. Il vecchio tracciato deve essere conservato.
- **Percorsi panoramici:** il tratto interessato è quello che entra da sud in città e che presenta una panoramicità legata alla visibilità verso est (collina di Gorzegna e di San Lorenzo). La vista ad ovest è mascherata dalla presenza della fascia arborea a filtro dello stabilimento esistente, per la quale si prevede la conservazione e/o il potenziamento
- **Varco :** il varco identificato dalla Variante lungo la SP5 attiene all'area agricola ad est, e viene confermato dalle previsioni della Variante in dx della SP5 fino alla concorrenza con il bene storico della Chiesa di San Bernolfo. Viene inserito inoltre con la disciplina della Variante un varco a nord dello stabilimento che è volto a confermare l'attuale esclusione di nuova edificazione per la parte produttiva interessata dai cumuli (vedi immagine dettaglio in scala 1:2000)
- **Aree ed impianti della produzione industriale storica e luogo identitario:** la fornace Pilone, seppure ormai priva di strutture edificate risalenti all'originario impianto, rappresenta per il patrimonio identitario comunale un sito significativo, per il quale la Variante ha teso a confermare il significato attraverso il consolidamento delle previsioni in essere ed il contenimento delle criticità ed interferenze con il contesto.
- **SV3 - Sistemi paesaggistici rurali:** attiene all'area a sud della D8 e interferisce in misura molto contenuta con l'area confermata dalla Variante. Risulta interessata dalla previsione del nuovo tracciato della via Vecchia di Pianfei per il quale la disciplina della Variante prevede un inserimento coerente sia con la modellazione (percorso su curva di livello) sia con gli elementi propri del paesaggio collinare (sistema del verde/filari, sistema delle acque, patrimonio storico), da verificare mediante simulazioni idonee in sede di SUE.
- **Elemento di criticità puntuale:** dato dalla presenza dello stabilimento che per dimensione e per il conflitto nelle relazioni lungo la viabilità della via Vecchia di Pianfei è stato individuato in sede di PTPP. L'individuazione ha condotto alle attenzioni progettuali che hanno determinato la normativa dell'area D8.

#### CONCLUSIONI

L'area D8 risulta coerente con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, e prevede a livello normativo alcune attenzioni specifiche che permettono di ridurre possibili impatti per quanto riguarda la viabilità da spostare, il completamento a sud e la conservazione del deposito materie prime a nord, coordinando e collegando gli interventi interni al Sue con le necessarie misure di compensazione e mitigazione da reperire nel contesto immediatamente esterno all'area stessa.  
Tali misure, oltre quanto già detto per le componenti specifiche coinvolte, attengono alla formazione delle aree FE a corona dell'area, alla tutela dell'area naturalizzata (ex bacino estrattivo) a nord dell'area cumuli alla formazione di un percorso pedonale che rientri nel circuito definito della 'strada del Parco', alla conservazione e completamento del sistema delle fasce a verde di mitigazione. Riferimento art. 24 c.4 scheda normativa D8.

**SCHEDA – DSs2****DESCRIZIONE DELLE AREE**

Area posta sul versante in sx fluviale dell'Ellero lungo la v. Fracchia destinata ad impianti sportivi privati a prevalenza di impianti outdoor, recepita in sede controdeduttiva a partire da un'osservazione presentata sia in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare che di Progetto Preliminare.

L'area non era prevista dal Piano vigente, attualmente ricade in classe IIIa, situazione per la quale viene riproposta in sede controdeduttiva a partire da un approfondimento specifico, la classe IIb di pericolosità che interessa la maggior parte dell'area.

L'area risulta ad oggi boscata in ragione di neoformazioni derivanti dalla trasformazione del versante un tempo a coltivo e frutteto, ad oggi comunque consolidate come formazioni boschive.

La proposta recepita in questa sede vede la formazione di un centro sportivo con prevalenti spazi per attività sportive outdoor e una volumetria estremamente contenuta per i servizi minimi a supporto, l'accessibilità dall'attuale ingresso e la ridotta modifica del versante per l'introduzione dei campi previsti (tennis).

L'area ricade in morfologia di tipo m.i.10 e più in specifico in territori coperti da boschi.

**IMMAGINI AREA****ST DSs2 ≈1,6 ha**


1-Vista da Via Torino



2-Vista da Via Torino





BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	ESTRATTO TAV.P2
<p>fascia fluviale art 142 dl42/04 (t. Ellero)</p> <p>aree boscate art 142 dl42/04</p>	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Morfologie: la morfologia riconosciuta risulta la m.i.10 che nell'area e nel contesto della stessa vede la diffusa presenza delle superfici boscate. La situazione specifica richiede quindi una condizionalità significativa rispetto alla componente paesaggistica richiamata, che nello specifico prevede la limitazione della rimozione del bosco alle sole aree per le attività sportive, allocabili ove perimetrate perimetrate in sede di Piano, e la conservazione e la qualificazione delle restanti parti boscate</p> <p>SC1 - Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi. La componente di caratterizzazione, richiamata dalla presenza del contesto paesaggistico a livello normativo, richiede la predisposizione di uno specifico progetto di inserimento paesaggistico, valutato da CLP, che terrà conto nella progettazione delle strutture, delle aree libere e del sistema vegetazionale, dei criteri di cui al titolo IV (art 34-37), delle componenti paesaggistiche interessate (art 33 e 32) e dei vincoli presenti (art 38). Gli edifici dovranno avere impronte a terra adeguate ad una localizzazione che segua le curve di livello. Ai fini della verifica dell'inserimento nel contesto paesaggistico individuato nell'area dovrà essere predisposta una valutazione specifica con simulazioni, considerando i punti di vista presenti presso i centri storici di Piazza e Carassone, e che tenga conto anche della presenza delle coperture pressostatiche.</p> <p>Fascia fluviale interna determinata dalla presenza dell'Ellero, posto al piede del versante, che richiede sia dal punto di vista formale che sostanziale, l'autorizzazione paesaggistica che dovrà verificare sia la tutela dello stato dei luoghi che l'adeguato inserimento delle nuove strutture sportive, riducendo al minimo le rimodellazioni del versante e che dovrà tenere conto delle .</p>	
CONCLUSIONI	
<p>L'area DS2 risulta solo parzialmente compatibile con i principi di fondo del PPR, recepiti con l'adeguamento, necessitando dell'applicazione delle misure generali e specifiche di cui all'art 25 scheda DSs e dell'eventuale maggiore dettaglio delle stesse da valutare in sede di SUE a partire dal progetto.</p> <p>Riferimento art. 24 c.4 scheda normativa D4.</p>	

# VARIANTE GENERALE AL PRG COMUNE DI MONDOVI'

PTPD- Proposta Tecnica Progetto Definitivo

Relazione Illustrativa

Allegato 1- Appendici 1 e 2

dicembre 2025



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, collaborazione pian.terr P. Franco

## APPENDICE 1

ESTRATTI DAL PRG/1981 (vigente nel 1985)

utilizzati per definire le aree escluse dall'applicazione del vincolo ai sensi dell'art 142 lett.c) Dlgs42/04  
tavole serie D5/a,b,c,d,e con legenda



Legenda	
	<b>Bs</b> AREA A CAPACITA' IMEDIATA ESAURITA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
	AREA DI COMPLETAMENTO INERITA SUL 1° P.P.A./OGGETTO DI APPROVAZIONE EX L.N. 44/87/DE P.S.G.C./ (A DESTINAZIONE RESIDENZIALE)
	<b>C</b> AREA DI NUOVO IMPIANTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
	<b>Ds</b> AREA PRODUTTIVA ESISTENTE
	<b>Ds*</b> AREA PRODUTTIVA ESISTENTE A NORMATIVA SPECIALE
	<b>Dr</b> AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO
	<b>Di</b> AREA PRODUTTIVA DI NUOVI IMPIANTI
	<b>Br/Cr/Ab</b> AREA A DESTINAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
	<b>Dt/Dd</b> AREA PRODUTTIVA TECNOLOGICA DOLATA/AREA TECNOLOGICA-DISTRIBUTIVA (LE AREE A SERVIZIO, NELLA MISURA DEL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, SARANNO PRODOTTE IN REDE DI BENEFICIO URBANISTICO ESECUTIVO)
	<b>Dc</b> AREA PRODUTTIVA A CAVA
	<b>Ct</b> AREA TERZIARIA
	AREA A SERVIZI PER FUNZIONI DI LIVELLO COMUNALE
ESISTENTE PROGETTO	
	<b>Asella verde</b>
	<b>Scuola materna</b>
	<b>Scuola elementare</b>
	<b>Scuola media</b>
	<b>Attrezzature sportive</b>
	<b>Attrezzature civili</b>
ESISTENTE PROGETTO	
	<b>Verde attrezzato</b>
	<b>Verde attrezzato in aree produttive</b>
	<b>Parcheggio in aree produttive</b>
	<b>Parcheggio in aree residenziali</b>
	<b>Impianti tecnologici di tipo generale/ris</b>
	<b>Impianti tecnologici di tipo generale/ris</b>
	<b>Aree metalli</b>
	<b>Verde non attrezzato</b>
	<b>F</b> SPAZI PUBBLICI PER FUNZIONI DI LIVELLO SOVCOMUNALE
ESISTENTE PROGETTO	
	<b>FIS</b> DESTINAZIONE URBANISTICA
	<b>FO</b> ATTIVITA' SOCIALE, RICREATIVA E COMMERCIALE
	<b>FT</b> SERVIZI TECNICI/PRODOTTI
	<b>FP</b> PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPRENSORIALI
	<b>FCM</b> AREA URBANISTICA
	<b>FRT</b> AREA FUNZIONALE ALL'ATTIVITA' DI TURISMO VERDE
	<b>FIP</b> AREA PER ATTIVITA' PRIVATE O INTERESSE GENERALE
	PENETRAZIONE DELL'AREA DI RISPETTO DEL CENTRO
	PENETRAZIONE DEL CENTRO STORICO
	AREA SOGGETTA A P.L.L.P. EX LEGGE 197/1992
	PENETRAZIONE AREA URBANA
	VIANIMITA' PRIVATA/AREA PEDONALE
	AREA FERROVIARIA F.B. E FASCIA DI RISPETTO
	VIANIMITA' VEICOLARE DI PROGETTO/FASCIA DI RISPETTO STRADALE
	<b>Ad</b> AREA DI RISPETTO ALL'AREATO
	<b>Ac</b> AREA DI INTERESSE PAESISTICO, AMBIENTALE, NATURALISTICO
	<b>SUE</b> STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

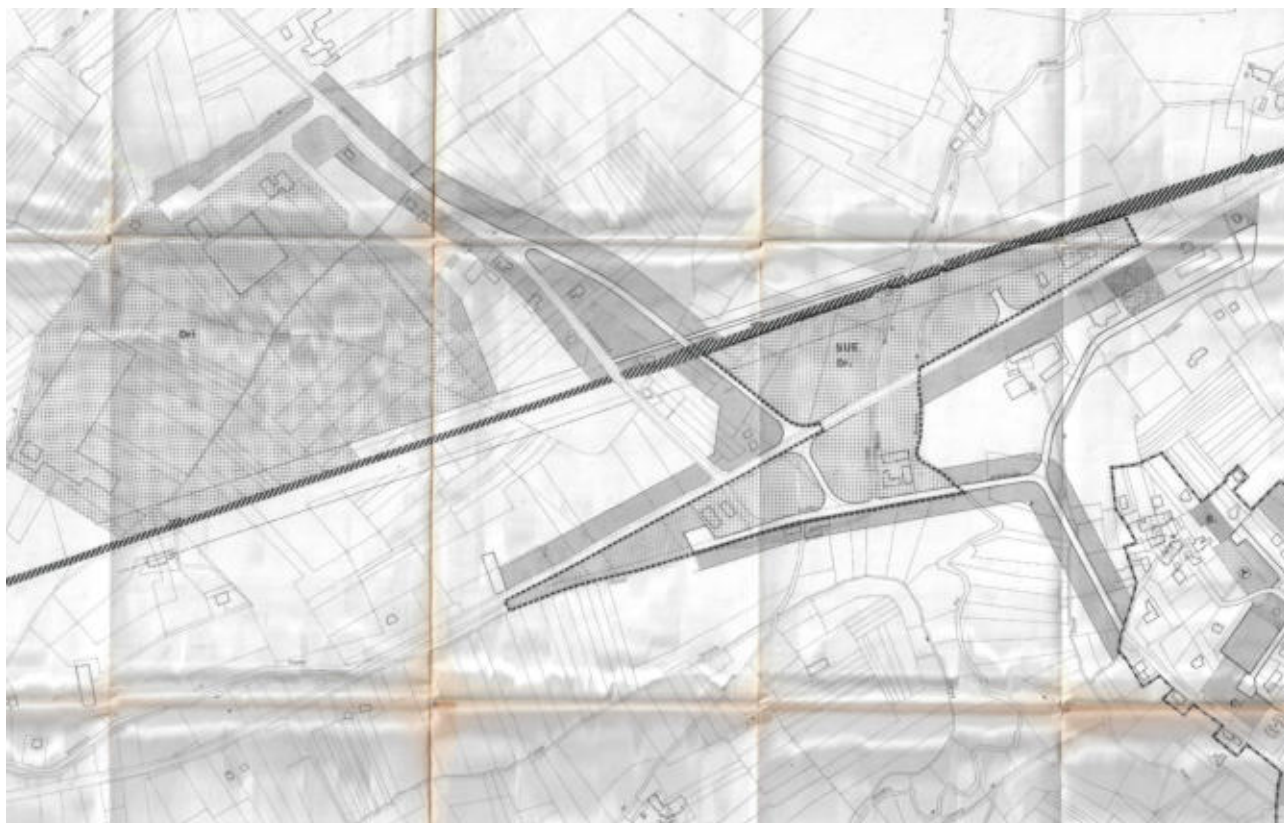


TAVOLA D5/a



TAVOLA D5/b



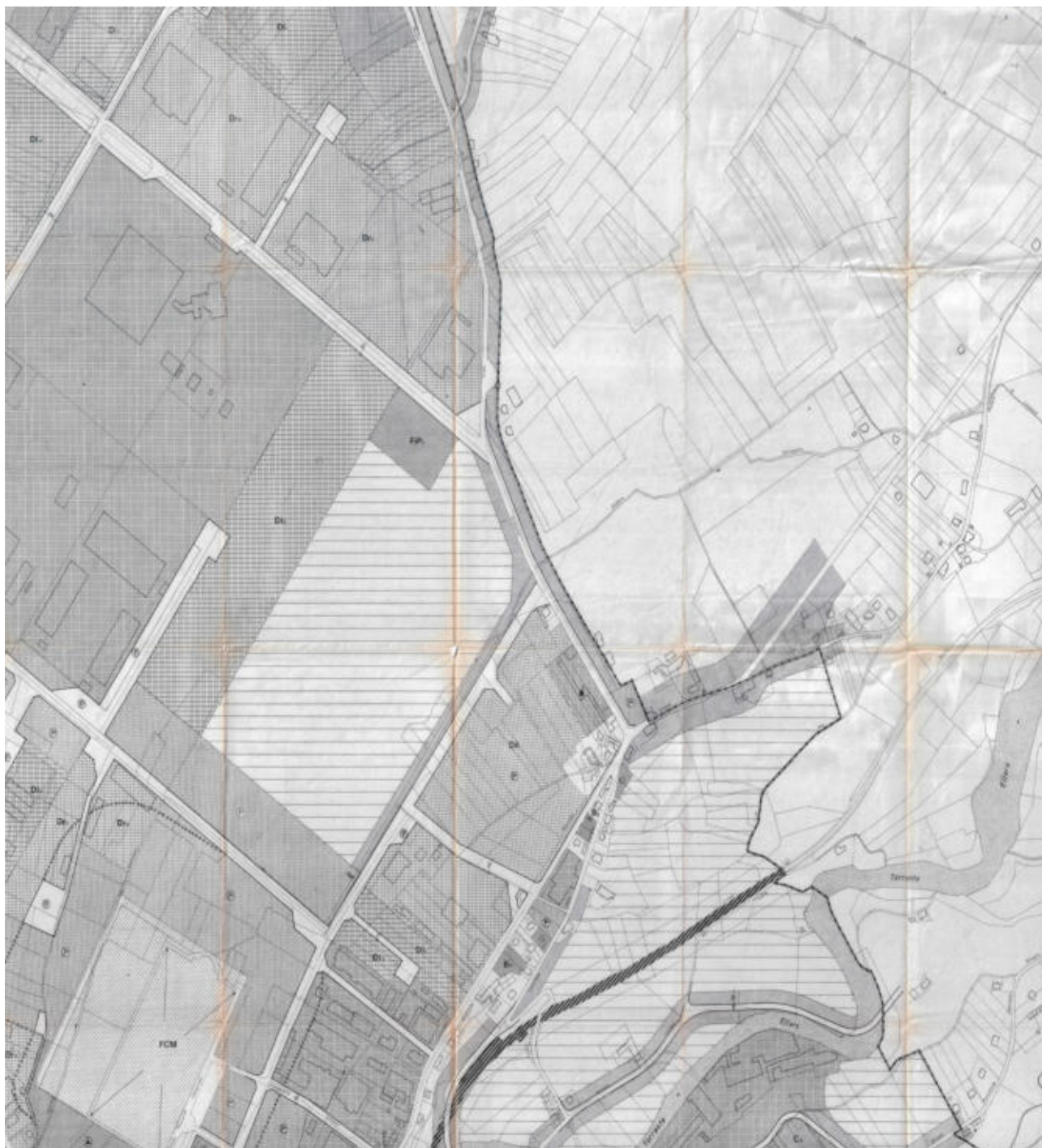


TAVOLA D5/c

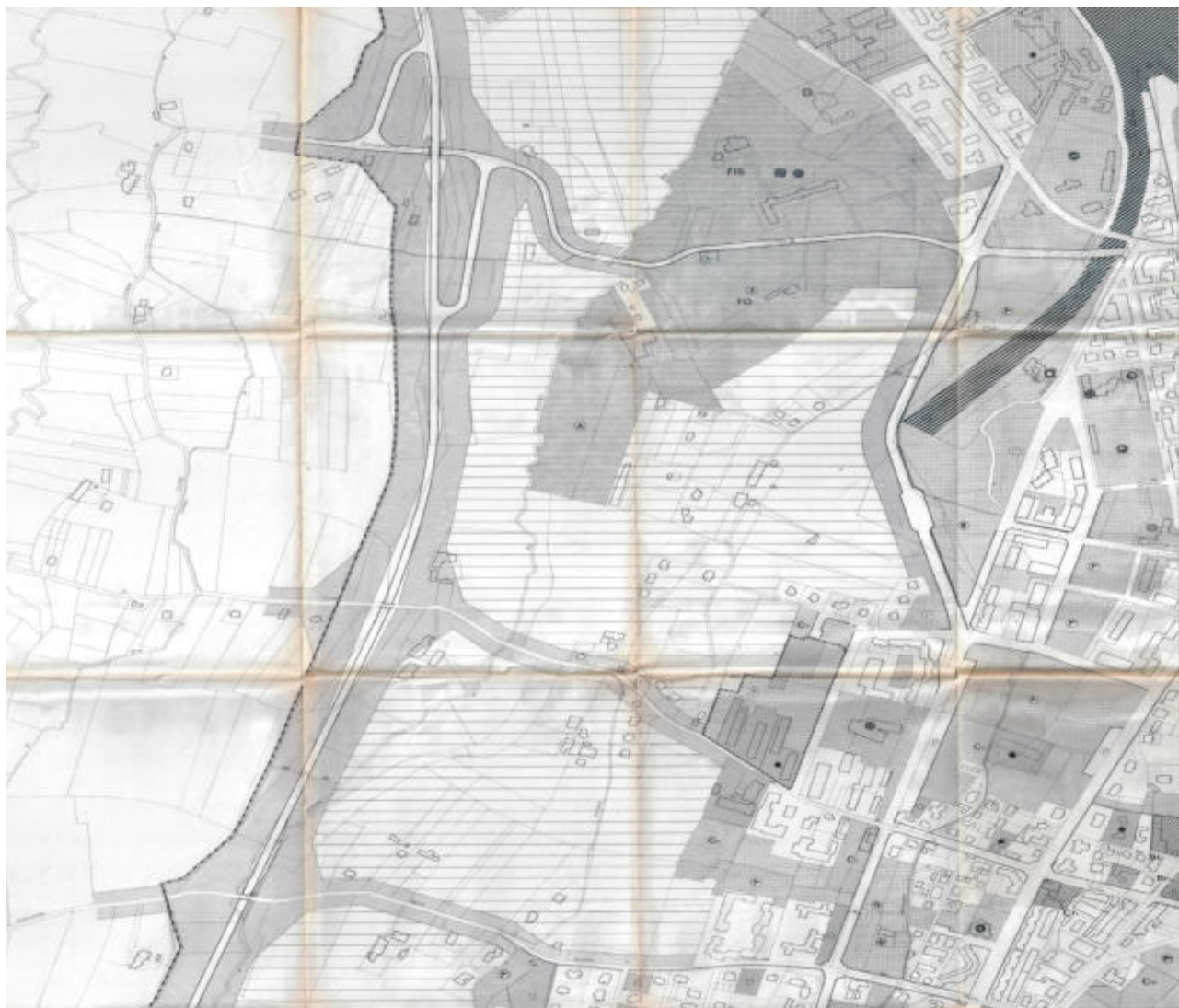


TAVOLA D5/d



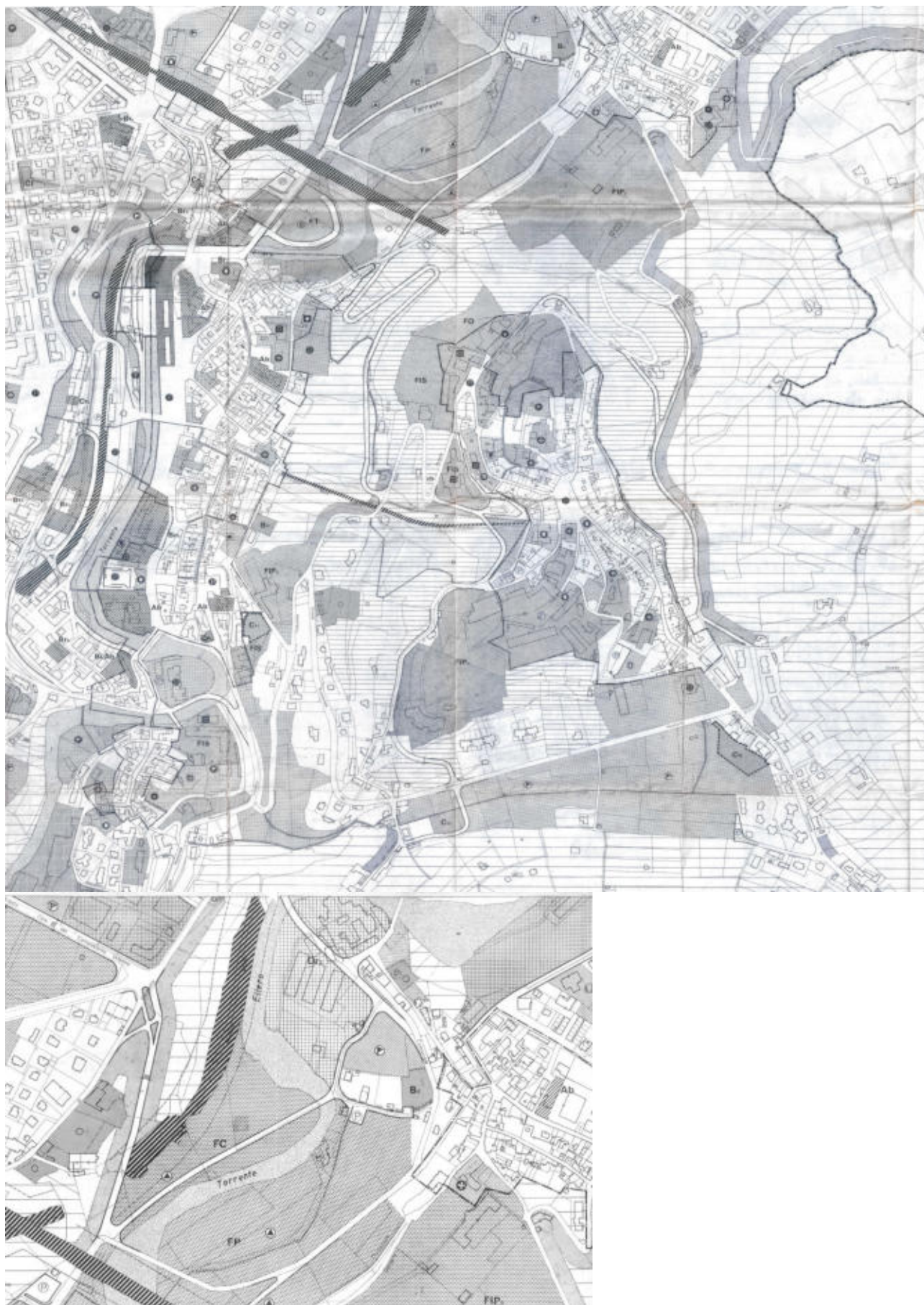


TAVOLA D5/e



**APPENDICE 2: Esiti del tavolo tecnico propedeutico di esame degli elaborati prodotti in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale della variante generale del Piano Regolatore comunale di Mondovì (CN)**



*Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Settore Territorio e Paesaggio  
piano.paesaggistico@regione.piemonte.it*

**Oggetto: Esiti del Tavolo Tecnico propedeutico di esame degli elaborati prodotti in adeguamento al Piano paesaggistico regionale (Ppr) della variante generale del Piano regolatore comunale del Comune di Mondovì (CN)**

Sono presenti in data 31 marzo 2021 in modalità videoconferenza su piattaforma Jitsi:

Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Settore Territorio e Paesaggio: arch. Alfredo Visentini (referente d'area), arch. Barbara Gamalero  
Settore Copianificazione Urbanistica area Sud Est: arch. Alessandro Mola (Dirigente del Settore), arch. Roberto Porcari, arch. Raffaella Riba  
Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate: arch. Lorenza Racca

Ministero della Cultura MiC:  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti Cuneo: arch. Simona Borla, dott. Gianbattista Gambarino  
Segretariato regionale del MiC per il Piemonte: dott.sa Francesca Restano, dott.sa Carlotta Fierro

Comune di Mondovì:  
Assessore Urbanistica e Lavori Pubblici: Sandra Carboni  
Area Gestione del Territorio: arch. Aimo Manuela

Progettisti incaricati: arch. Raffaella Gambino, Federica Thomasset

**Elenco dei dati inerenti l'adeguamento (aggiornati a dicembre 2020) ed inviati con PEC e FileZilla il 17 e 19 marzo 2021-04-06 in formato pdf e shape**

- Relazione adeguamento al Ppr
- Tav. A5.a.1.1 Confronto boschi, sc. 1:10.000
- Tav. A5.a.1.2 Confronto boschi, sc. 1:10.000
- Tav. A5.a.1 Beni paesaggistici, sc. 1:10.000
- Tav. A5.a.2 Beni paesaggistici, sc. 1:10.000
- Tav. A5.b.1.1 Confronto morfologie, sc. 1:10.000
- Tav. A5.b.1.2 Confronto morfologie, sc. 1:10.000
- Tav. A5.b.2.1 Componenti paesaggistiche del Ppr, sc. 1:10.000
- Tav. A5.b.2.2 Componenti paesaggistiche del Ppr, sc. 1:10.000
- Tav. A5.b.1 Componenti paesaggistiche del PRG, sc. 1:10.000
- Tav. A5.b.2 Componenti paesaggistiche del PRG, sc. 1:10.000
- Tav. A5.c.1 Percezione visiva, sc. 1:10.000
- Tav. A5.c.2 Percezione visiva, sc. 1:10.000
- Tav. A5.d.1 Confronto ipotesi variante, sc. 1:10.000
- Tav. A5.d.2 Confronto ipotesi variante, sc. 1:10.000

#### **Iter procedurale**

Nel corso del 2017 furono effettuati i primi incontri tra i progettisti e il Settore Territorio e Paesaggio, proseguiti poi dopo una sospensione amministrativa nel corso del 2020 anche con il Settore Copianificazione. Gli elaborati previsti dal Regolamento di Attuazione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) necessari per la Proposta Tecnica sono stati aggiornati. Con note n. 8979 e 8980 del 17 marzo 2021 l'Amministrazione Comunale ha richiesto la convocazione del tavolo tecnico propedeutico ed ha contestualmente specificato la modalità di invio degli elaborati sopra elencati.

### **Illustrazione degli elaborati**

La riunione inizia con l'illustrazione degli elaborati conoscitivi da parte dell'arch. Gambino che precisa che per quanto riguarda l'elaborato di raffronto si tratta di una tavola ancora suscettibile di ulteriori modifiche nel proseguo dell'iter della variante. Inoltre specifica che sono state inserite due serie di tavole di approfondimento e confronto sulle aree boscate e sulle morfologie insediative. Sono state individuate, oltre alle cinque unità di paesaggio presenti nell'ambito di riferimento, ulteriori ambiti paesaggistici locali quali i paesaggi delle fasce fluviali, il paesaggio della città storica, il paesaggio della città moderna strutturata, il paesaggio moderno destrutturato, i paesaggi dei terrazzi dell'Alta Pianura, i paesaggi pedecollinari, i paesaggi collinari. Essi hanno avuto una ripercussione in termini di scelte di piano. La Relazione contiene un confronto tra gli obiettivi di qualità paesaggistica del Ppr e delle azioni individuati per l'ambito 60 e quelli della variante. Vengono successivamente presentate le tavole inerenti l'adeguamento e quelle di approfondimento.

### **Tavola dei beni paesaggistici**

Le aree presenti nella Carta Forestale Regionale ed. 2016 sono state verificate mediante l'indagine condotta da un Dottore Agronomo e Forestale ed ha portato a molteplici difformità rispetto al dato iniziale. Per tale motivo i progettisti si riservano di confermarla o meno negli elaborati della variante.

### **Tavola delle Componenti paesaggistiche**

Oltre alla trasposizione e al perfezionamento delle componenti del Ppr sono state aggiunte delle componenti paesaggistiche minori quali le fasce fluviali minori, i filari arborei, aree di specifico interesse naturalistico e geomorfologico derivate dalla carta della rete ecologica in via di revisione da parte regionale, luoghi identitari, belvedere e relazioni visuali ed alcuni elementi di valore storico-culturale della rete viaria minore, della funicolare di Mondovì Piazza, e l'implementazione dei sistemi delle testimonianze storiche del territorio rurale. Non sono stati perimetrati i centri storici. Inoltre in Relazione una tabella specifica la ricaduta di ogni singola componente sulle norme di attuazione. Per le morfologie insediative il lavoro di precisazione alla scala di maggior dettaglio ha portato a numerosi perfezionamenti delle perimetrazioni. In alcune frazioni le morfologie di dispersione insediativa sono state ricondotte ai nuclei rurali. La tavola della percezione visiva è stata implementata con il DTM e con le visuali presenti dal Belvedere di Piazza (ora ampliate sino a 10Km), oltre ai punti di vista privilegiati sulla città, i fronti urbani di maggior significato, lo skyline di Piazza, e sono stati aggiunti i crinali della Collina di San Lorenzo. I varchi liberi sono stati verificati e confermati. Infine sono stati inseriti i luoghi di interesse identitario. Occorre forse riportare le componenti percettive solo nella specifica tavola o inserirle anche nella tavola delle componenti paesaggistiche? La tavola della rete di connessione paesaggistica ha preso avvio dalla rete ecologica regionale e rappresenta una tavola di progetto della variante in quanto i suoi elementi sono entrati nelle tavole di piano come progetto strategico.

Viene inoltre descritto il processo di condizionamento delle scelte della variante determinato dal quadro strutturale ai sensi dell'art. 14bis della Lr 56/77 e smi della proposta tecnica del progetto preliminare che rappresenta la prima tavola della proposta tecnica. Essa riprende tutti gli elementi presenti nelle componenti paesaggistiche e negli ambiti di paesaggio descritti con specifiche schede che sono alla base delle scelte progettuali. Le indicazioni specifiche ricadono all'interno della componente strutturale che sarà presentata nella Proposta Tecnica. La tavola di raffronto delle componenti paesaggistiche è in fase di perfezionamento e rappresenta le aree non ancora attuate e quelle di nuova introduzione con la ridefinizione del margine tra tessuto urbano e rurale sia nel concentrico che nelle frazioni definito come limite delle aree urbane. Esso è più ampio ma ben definito nel polo produttivo verso nord ovest per i futuri ampliamenti della destinazione produttiva





Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Settore Territorio e Paesaggio  
[piano.paesaggistico@regione.piemonte.it](mailto:piano.paesaggistico@regione.piemonte.it)

confermata. La tavola riporta anche le previsioni precedenti che vengono stralciate dalla variante parziale già approvata. A sud è confermata un'area adiacente al polo sportivo per completamento residenziale. Inoltre è prevista la riqualificazione del complesso della Madonnina in raccordo con il complesso di Piazza. Non viene al momento confermato l'ampliamento dell'Ospedale. Infine viene inserito il terzo lotto della tangenziale ANAS ora in fase di avanzata progettazione con un tratto in galleria a chiusura dell'anello esistente.

#### Osservazioni

Per la Tavola dei Beni Paesaggistici si richiede l'invio del materiale inerente la situazione del PRGC del 1985 per poter accertarne la sussistenza.

Per le aree boscate tutelate per legge è fondamentale decidere in breve tempo se mantenere o meno le modifiche effettuate alla carta forestale. Occorrerà inviare le modifiche effettuate (in formato shape file) al Settore Forestale Regionale per poter aggiornare la successiva edizione della carta forestale regionale.

Per i corsi d'acqua tutelati per legge si richiedono chiarimenti sul Canale Fenestrera, il cui tracciato è stato modificato, allungandone il percorso rispetto alle cartografie del Ppr: durante l'incontro emerge infatti che se il tracciato è stato modificato sulla base del testo del RD non occorre nessun atto aggiuntivo, dal momento che il Ppr individua i corsi d'acqua per il loro intero percorso, indipendentemente dal tratto effettivamente soggetto a tutela (da individuarsi sulla base dei limiti indicati negli Elenchi di cui al R.D. 1777/1933), che viene poi specificato dai Comuni in sede di adeguamento del Piano regolatore al Ppr, unitamente all'effettiva estensione delle fasce di 150 m., da calcolarsi sulla base dei criteri di cui all'Allegato C delle norme di attuazione del Ppr stesso (cfr. art. 14 c. 6 e 9 NdA Ppr) - il Canale Fenestrera risulta infatti tutelato *"dallo sbocco alla strada che da c. Strava va a c. Peralasca per c. Conte"*. Se invece è stato riscontrato un errore di rappresentazione rispetto all'individuazione operata da Ppr, la Regione dovrà prendere atto della modifica del tracciato inserendo la nuova perimetrazione in una DGR condivisa con il Ministero; in questo caso dovranno essere fornite le basi cartografiche, storiche o attuali, sulle quali è stata affrontata l'istruttoria della modifica del tracciato del corpo idrico.

Viene riscontrata una modifica anche sul tracciato del Rio Riffredo, tutelato *"dalle origini presso Cascina Stefanini allo sbocco nel Torrente Branzola. Affluente destra"*: si richiede lo stesso tipo di specificazione, al fine di definire una procedura univoca per la modifica dei percorsi dei corpi idrici tutelati per legge.

Si rileva inoltre che i tracciati dei corpi idrici tutelati per legge sono stati rappresentati in cartografia con uno shapefile lineare, mentre dovrebbero essere disegnati in modo areale (specialmente per quanto riguarda i corsi idrici maggiori dalle cui sponde calcolare la fascia dei 150 metri) per definire l'effettiva consistenza del bene, così come definito dall'Art. 14 delle NdA del Ppr, che prevede che in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle NdA del Ppr.

Si chiede infine di specificare sempre ogni modifica apportata ai dati originari da Ppr nei .dbf associati agli shapefile.

Il .dbf del dato relativo agli usi civici dovrebbe essere debitamente compilato, se possibile, con le tipologie di uso civico presenti sul territorio, rappresentando in cartografia i poligoni con un colore diverso dal viola (che individua abitualmente le zone di interesse archeologico nella tavola dei Beni paesaggistici del Ppr).



*Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Settore Territorio e Paesaggio  
piano.paesaggistico@regione.piemonte.it*

La perimetrazione del centro storico ai sensi dell'articolo 24 della Lr 56/77 e smi deve essere inserita nella tavola delle componenti paesaggistiche.

Il comune di Mondovì risulta in parte in aree di elevato interesse agronomico: si chiede di specificare la fonte del dato utilizzato per l'allestimento delle Tavole, ricordando che è disponibile il dato aggiornato in scarico:

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/agroambiente-meteo-suoli/suoli-paesaggi-agrari-piemonte> che dovrà essere ridefinito sulle perimetrazioni delle morfologie insediative approfondite alla scala locale in questa sede, raccordandolo con le morfologie densamente edificate.

Per quanto riguarda le Testimonianze del patrimonio rurale ai sensi dell'art. 25 del Ppr è necessario trasformare il dato puntuale in dato areale in aderenza al progetto USC da riportare nella Tavola delle Componenti.

Per quanto riguarda i Beni Culturali verificati rispetto al PRGC vigente e quelli aventi oltre 70 anni gli uffici della Soprintendenza sono a disposizione per le verifiche dei casi critici prima di inserirli nella tavola dei vincoli.

Per le aree archeologiche di interesse e a rischio archeologico ai sensi dell'art. 23 del Ppr il funzionario della Soprintendenza competente si accorda con i progettisti per la trasmissione dei dati aggiornati in formato shape file.

#### **Conclusioni**

Quanto sopra indicato potrà essere comunque oggetto di ulteriori specifiche e valutazioni nel corso del processo di variante, anche alla luce del successivo approfondimento istruttorio e dei contributi che verranno formulati a supporto del parere unico regionale e nell'ambito della Conferenza di copianificazione e valutazione per l'approvazione dello strumento urbanistico. Si concorda alla fine della riunione che il presente tavolo propedeutico è quello conclusivo, i professionisti incaricati effettueranno le modifiche così come concordato in riunione e alla luce del presente verbale e proseguiranno l'iter previsto dal Regolamento di attuazione del Ppr n. 4/R.

Torino, 9 aprile 2021

Esiti a cura di Barbara Gamalero e Alfredo Visentini

APPENDICE 3: Relazione forestale  
*Dott. for. Mattia Busti – Studio Silva*



# VARIANTE GENERALE AL PRG COMUNE DI MONDOVI'

PTPD- Proposta Tecnica Progetto Definitivo

Relazione Illustrativa

Allegato 1- Appendice 3 – Relazione forestale

dicembre 2025



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, collaborazione pian.terr P. Franco

**COMUNE DI MONDOVÌ**  
**VARIANTE GENERALE AL PRGC**  
**ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (Ppr)**

**CARTOGRAFIA DEI TERRITORI COPERTI DA BOSCHI**

Con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R è stato approvato il Regolamento regionale recante: *"Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr."*

Il regolamento, con i suoi allegati, definisce nel dettaglio la procedura di adeguamento dei Piani.

Le foreste e i boschi sono individuate sia nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., che nella Tavola P4

La Tavola P2 del Ppr riporta i beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 157 e 142 del Codice

La Tavola P4 rappresenta le componenti paesaggistiche suddivise negli aspetti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico-insediativi. Le componenti rappresentate sono connesse agli elementi presenti nell'elaborato "Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio", nel quale vengono descritte puntualmente; a ciascuna componente è associata una specifica disciplina, dettagliata nelle Norme di attuazione.

La Tavola P4 costituisce il principale elaborato di riferimento per l'attuazione del Piano nella fase di adeguamento al Per della pianificazione provinciale, locale e settoriale.

Ai fini dell'adeguamento al Ppr è necessario procedere ad una prima analisi conoscitiva dei caratteri paesaggistici del territorio, ovvero censire le componenti di paesaggio effettivamente presenti sul territorio comunale, individuate attraverso la consultazione degli elaborati di Ppr.

Nel caso dei beni individuati ai sensi dell'articolo 142 del Codice, la normativa di riferimento è costituita dalla disciplina per componenti contenuta nei diversi articoli delle NdA del Ppr; per quanto riguarda le superfici coperte da bosco si fa riferimento a:

- art. 142, c. 1, lettera g. – territori coperti da boschi

Ricordiamo che per le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004), laddove vi sia contrasto tra la rappresentazione cartografica del bene e la presenza di fatto dello stesso (da rilevare sulla base dei requisiti stabiliti dalle diverse norme di riferimento), prevale quest'ultima, essendo la tutela ex lege determinata dalla **presenza di fatto del bene indipendentemente dalla sua individuazione nel Ppr**.

Relativamente all'individuazione dei territori coperti da boschi (D.lgs. 42/2004, art. 142, c. 1, lettera g), bisogna fare riferimento a quanto previsto all'art. 16 del Regolamento di attuazione del Ppr; per quanto riguarda la loro rappresentazione cartografica nelle tavole del Ppr per il Comune di Mondovì, le aree coperte da boschi sono state individuate a partire da quanto individuato nel Piano forestale regionale e degli altri strumenti di pianificazione forestale previsti dalla l.r. 4/2009, utilizzando i dati della Cartografia forestale, al momento aggiornata al 2016, così come consultabile dal geoportale della Regione Piemonte.

Ricordiamo inoltre, riguardo alla dinamicità del vincolo di cui all' "art. 142, c. 1, lettera g" quanto riportato all'art. 16 delle NTA del Ppr, comma 4:

*Sino all'adeguamento dei piani locali al Ppr, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, l'individuazione del bosco di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g, del Codice, avviene applicando la definizione contenuta nella normativa statale e regionale vigente; **tali disposizioni costituiscono altresì riferimento, anche successivamente all'adeguamento, in relazione alla dinamicità del bene, qualora lo stato di fatto risulti, nel tempo, modificato rispetto alle individuazioni del piano locale.***

E' possibile, in sede di adeguamento al Ppr, rilevare eventuali scostamenti rispetto al dato della Carta forestale, dovuti alla correzione di errori non conseguenti a mere specificazioni di scala, oppure ad eventuali variazioni che comportano un aumento della superficie boscata o una diminuzione supportata da relativa autorizzazione paesaggistica; la nuova perimetrazione del bosco deve essere certificata da un tecnico forestale abilitato.

Il sottoscritto **Busti Mattia**, nato a Novara il 29/11/63, residente a Novara, viale Roma 43a, Dottore Forestale, libero professionista, **con iscrizione all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali delle Province di Novara e Verbano Cusio Ossola al n. 46 dal 12.08.1989**, legale rappresentante amministratore delegato e direttore tecnico della StudioSilva S.r.l., con sede in Bologna via Mazzini 9/2, CF e Partita IVA n. 02780350365, ha pertanto proceduto alla perimetrazione dei territori coperti da boschi, così come definiti dall'art. 142, lettera g) del D.lgs. 42/2004, rilevabili all'interno dei confini amministrativi del Comune di Mondovì.

Per quanto riguarda la individuazione dei confini amministrativi del Comune di Mondovì, poi utilizzato per tutti i calcoli delle superfici territoriali di seguito riportate, è stato utilizzato il confine derivante dalla mosaicatura dei fogli catastali (base di riferimento per tutte le cartografie del P.R.G.), che pertanto, nel dettaglio, risulta difforme rispetto ai confini comunali riportati della cartografia tecnica regionale (CTR), ed invece utilizzata per le cartografie del Ppr.

La perimetrazione dei boschi è stata eseguita con fotointerpretazione delle foto aeree disponibili su GOOGLE al 08-2017; è stata quindi scaricata dal portale della Regione Piemonte la Carta forestale aggiornata al 2016, che costituisce la base su cui sono stati cartografati i boschi nella Tavola P1 e Tavola P4 del Ppr.



Ai fini della classificazione a bosco, e quindi ai fini della individuazione del perimetro delle aree boschive da vincolare ai sensi dell'art. 142, lettera g) del D.lgs. 42/2004, sono state applicate le definizioni contenute nel D.lgs 03/04/2018 n. 34 - Testo unico foreste – di cui all'art. 3, comma 3:

*“Per le materie di competenza esclusiva dello Stato, sono definite bosco le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento”.*

Pertanto, per quanto caratterizzati da presenza di copertura arboreo/arbustiva, non sono stati classificati a bosco filari, fasce boscate, siepi arboree/arbustive, ecc. di larghezza inferiore ai 20 metri, così come le macchie arboree/arbustive isolate all'interno della matrice agricola, ed aventi superficie inferiore ai 2.000 mq.

Sulla base del confronto delle due perimetrazioni dei boschi (perimetrazione boschi allo stato attuale e Carta forestale Regione Piemonte 2016), ed in seguito a specifici approfondimenti a scala di dettaglio, è stato possibile distinguere le differenze dei due perimetri, e individuare così le seguenti tipologie di correzione ed adeguamento relativamente alla Carta Forestale 2016:

- errori materiali di perimetrazione dei boschi della Carta forestale 2016 (ovvero riscontro di superfici non classificabili a bosco già al 2016) ;
- superfici non boscate all'attualità, ma con effettiva copertura boschiva nel 2016 (ovvero superfici che hanno subito una trasformazione d'uso)
- superfici boscate non cartografate nella Carta Forestale 2016.

Di seguito, in sintesi, la quantificazione di quanto rilevato sul territorio del Comune di Mondovì relativamente all'inventario delle superfici delle aree coperte da boschi (in calce alla presente anche una schematica rappresentazione cartografica):

- superficie totale territori coperti da boschi, come da Carta forestale Regione Piemonte: **1.456,3 ettari**
- superficie totale territori coperti da boschi, come da fotointerpretazione alla attualità (uso reale del suolo): **1.533,5 ettari**
- superfici non classificabili a bosco al 2016 (errori materiali CF 2016): **47,3 ettari**
- superfici non boscate all'attualità, ma classificate a bosco nel 2016 (superfici trasformate): **27,6 ettari**

Al netto quindi degli errori materiali riscontrati nella delimitazione dei boschi rispetto alla Carta forestale della Regione Piemonte 2016 e delle superfici trasformate da bosco ad altro uso del suolo, la superficie forestale del comune di Mondovì ad oggi risulta incrementata, per circa 152,1 ettari.

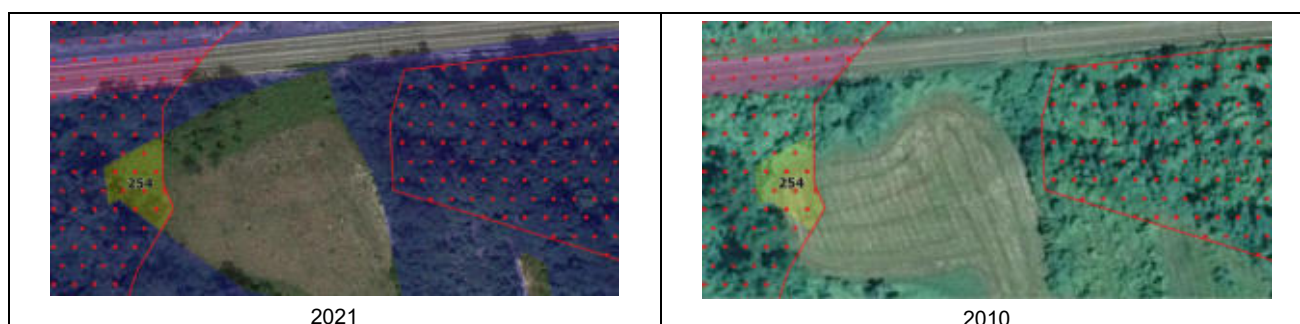
Entrando nello specifico delle differenze riscontrate rispetto alla perimetrazione dei boschi della Carta forestale 2016, la maggior parte degli errori materiali è dovuto ad scostamenti della poligonazione dei boschi dovuti al cambiamento di scala, ed alla accuratezza con cui sono stati individuati i margini boschivi in fase di “disegno” dei poligoni rispetto ai margini delle coltivazioni agricole; circa il 70 % dei poligoni identificati come “errori” ha una superficie inferiore a 1.000 mq; sono anche stati evidenziati errori nella attribuzione di “bosco” a infrastrutture lineari che attraversano aree boscate (strade, autostrade, ferrovie, ecc.); altri errori sono dovuti alla classificazione a bosco di superfici occupate da “arboricoltura” (pioppeti, frutteti, ecc.), così come in molti casi erano state classificate a bosco pertinenze di zone residenziali e agricole (giardini, parchi, aie, piazzali, ecc); sebbene in questi ultimi casi la maggior parte superfici erroneamente classificate a bosco

sono singolarmente di piccola estensione, ad una scala di maggiore dettaglio sono state correttamente “scorporate” della superficie dei boschi ad essi limitrofi.

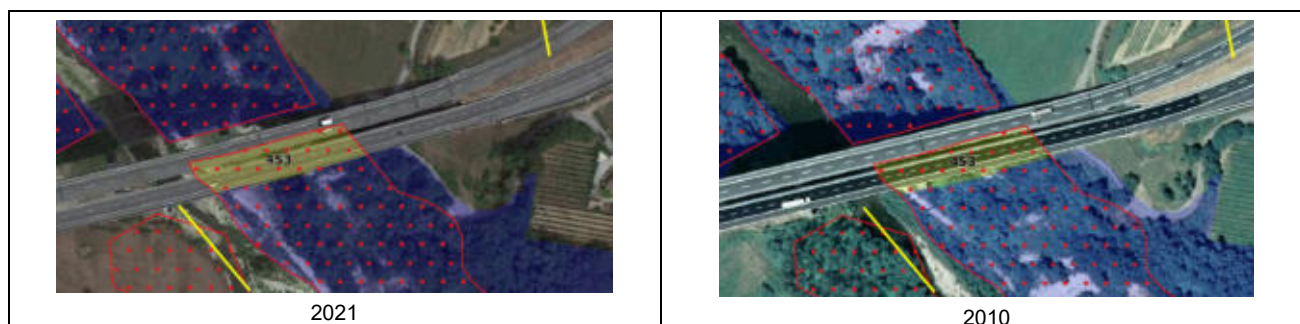
Di seguito riportiamo la tabella riassuntiva degli “errori materiali” riscontrati, ordinati per classi di superficie.

da	a	num. poligoni	sup totale mq	sup totale ha	% num	% sup
0	500 mq	207	57.716,15	5,77	44%	12%
501 mq	1000 mq	125	89.821,52	8,98	27%	19%
1001 mq	2000 mq	85	119.592,80	11,96	18%	25%
2001 mq	3000 mq	25	58.631,98	5,86	5%	12%
3001 mq	4000 mq	11	37.389,14	3,74	2%	8%
4001 mq	5000 mq	5	22.872,62	2,29	1%	5%
oltre 5000 q		9	87.090,54	8,71	2%	18%
	<b>TOTALE</b>	<b>467</b>	<b>473.114,75</b>	<b>47,31</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

Di seguito alcuni esempi circa le tipologie di “errori materiali” riscontrate.



**Errore materiale: poligono 254 (sup. 296 mq) – margine agricolo erroneamente classificato a bosco nella Carta forestale 2016 (retino rosso)**



**Errore materiale: poligono 453 (sup. 1.763 mq) – infrastruttura lineare erroneamente classificata a bosco nella Carta forestale 2016 (retino rosso)**



2021



2010

**Errore materiale: poligono 4 (sup. 2.143 mq) – pertinenza residenziale (parco/ giardino) erroneamente classificata a bosco nella Carta forestale 2016 (retino rosso)**



2021



2010

**Errore materiale: poligono 71 (sup. 3.535 mq) – margine erroneamente classificato a bosco nella Carta forestale 2016 (retino rosso)**



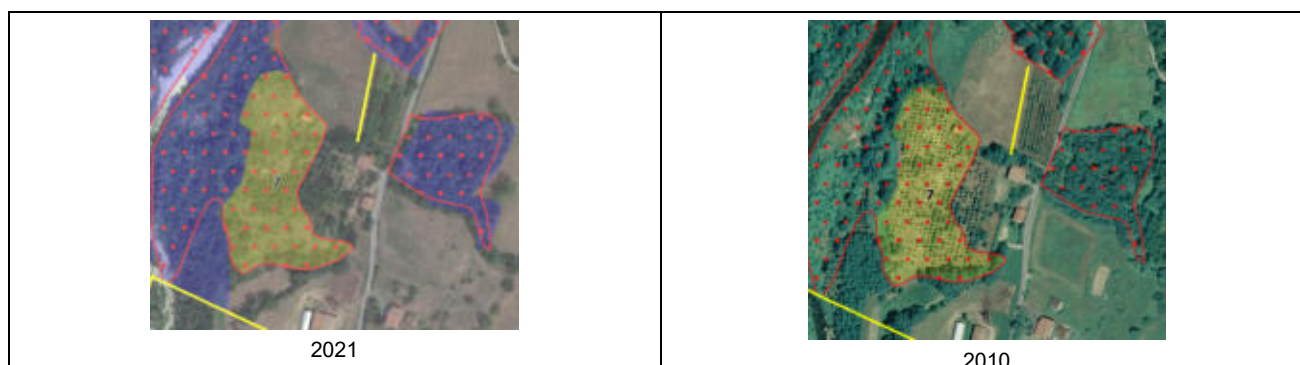
2021



2010

**Errore materiale: poligono 450 (sup. 4.763 mq) – arboricoltura (frutteto) erroneamente classificata a bosco nella Carta forestale 2016 (retino rosso)**





**Errore materiale: poligono 7 (sup. 12.420 mq) – arboricoltura (frutteto) erroneamente classificata a bosco nella Carta forestale 2016 (retino rosso)**

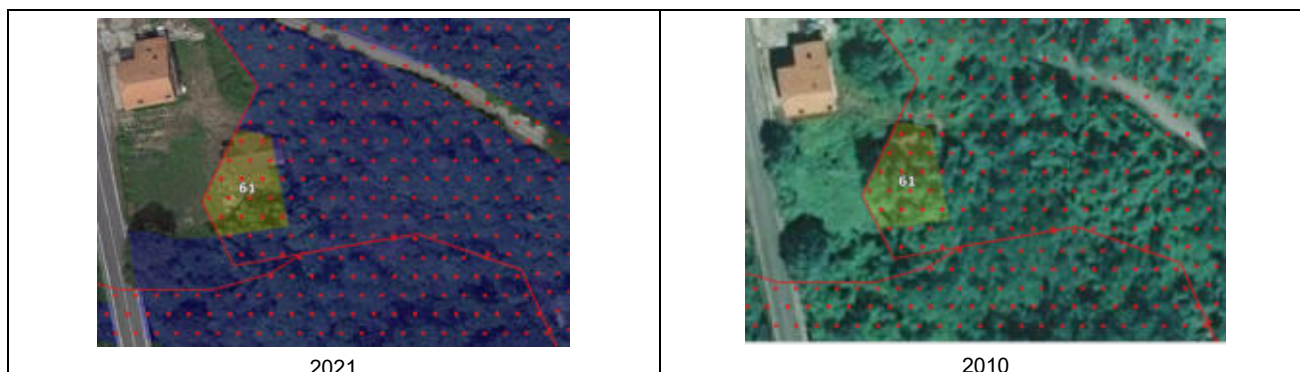
Per quanto riguarda le **aree che risultano ad oggi trasformate in altro uso del suolo**, ovvero le aree che non risultano boscate all'attualità, ma che invece risultavano classificate a bosco nel 2016, in totale abbiamo evidenziato 96 poligoni, per una superficie totale di circa 27,6 ettari; per la loro individuazione e classificazione come aree "trasformate" è stata confrontata l'ortofoto più recente rispetto, per lo stesso territorio, quanto rilevabile da foto aree storiche (per la maggior parte datate al 2010).

E' stato analizzato l'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate dal Comune di Mondovì, e fornito dallo stesso, a partire dall'anno 2016 fino al 2023, e nessuna autorizzazione concessa riguarda direttamente la trasformazione di aree classificate a bosco.

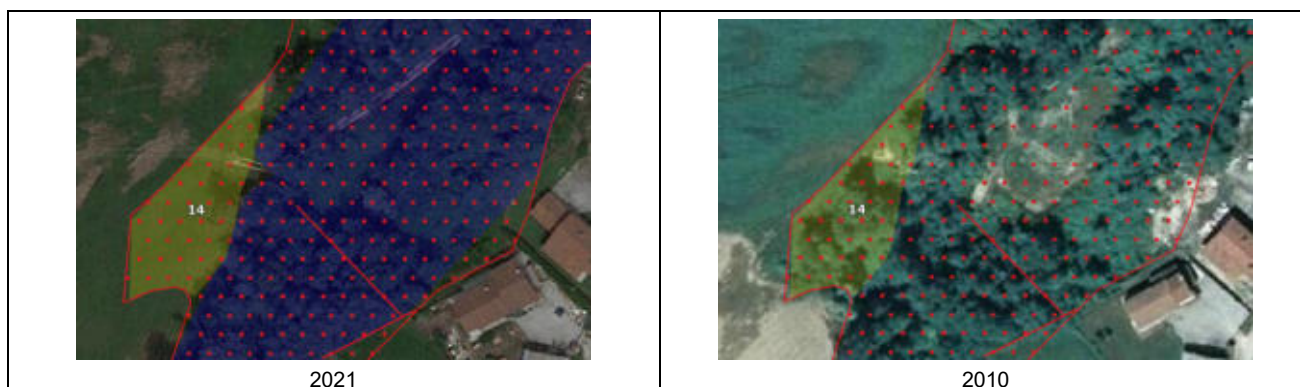
Di seguito riportiamo la tabella riassuntiva delle aree "trasformate" in altro uso del suolo, ordinate per classi di superficie.

da	a	num. poligoni	sup totale mq	sup totale ha	% num	% sup
0	500 mq	18	5.726,09	0,57	19%	2%
501 mq	1000 mq	14	9.837,10	0,98	15%	4%
1001 mq	2000 mq	23	31.527,18	3,15	24%	11%
2001 mq	3000 mq	17	43.123,60	4,31	18%	16%
3001 mq	4000 mq	6	20.693,10	2,07	6%	7%
4001 mq	5000 mq	2	8.754,22	0,88	2%	3%
oltre 5000 q		16	156.509,49	15,65	17%	57%
	<b>TOTALE</b>	<b>96</b>	<b>276.170,78</b>	<b>27,62</b>		

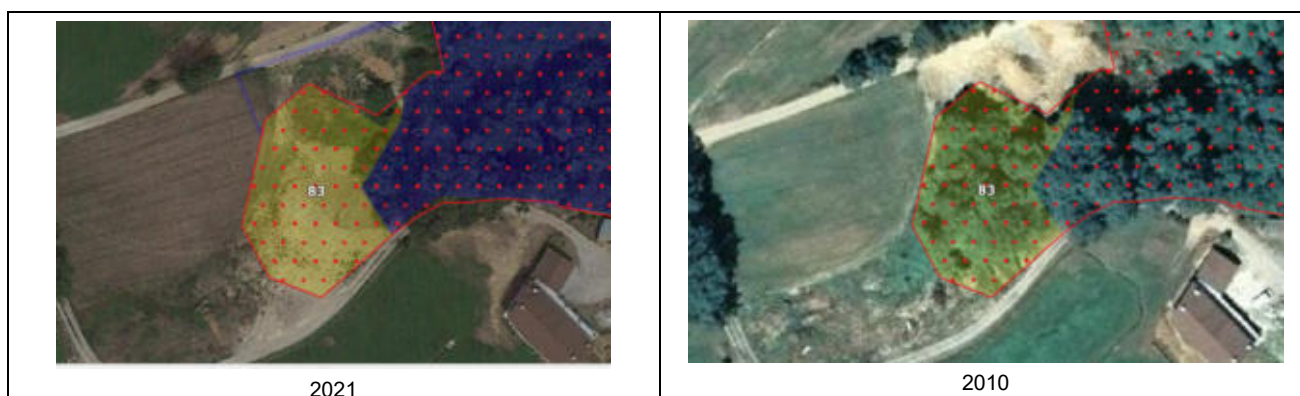
Di seguito alcuni esempi circa le tipologie di "trasformazione" riscontrate.



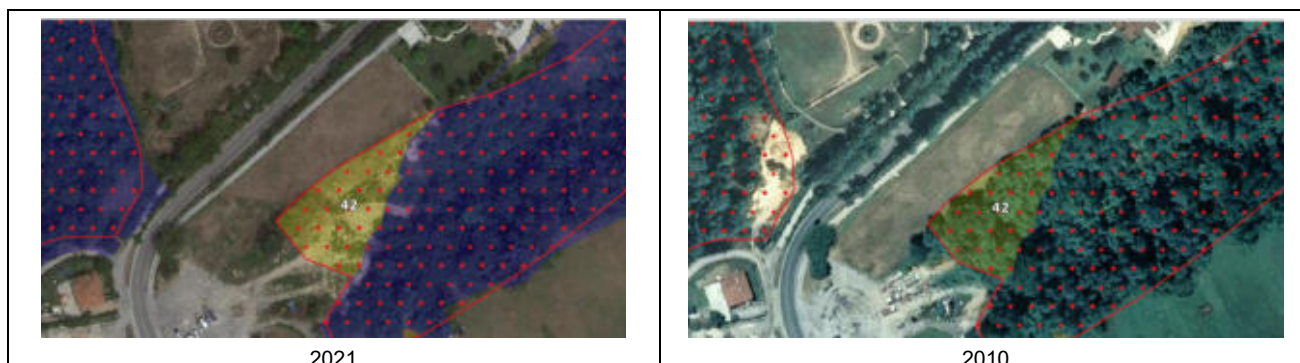
**Poligono 61 (sup. 411 mq) – Superficie trasformata per nuova costruzione (Carta forestale 2016 - retino rosso)**



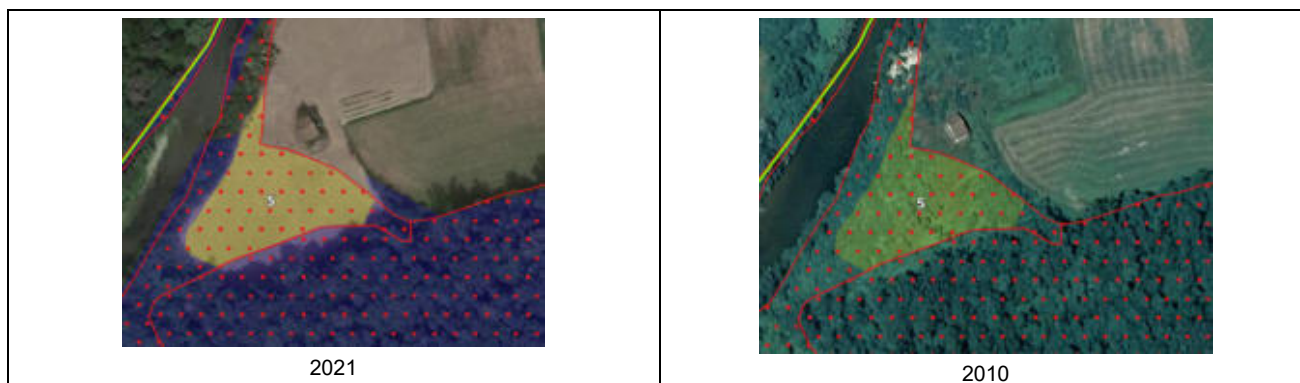
**Poligono 14 (sup. 911 mq) – Superficie trasformata per nuova superficie agricola (Carta forestale 2016 - retino rosso)**



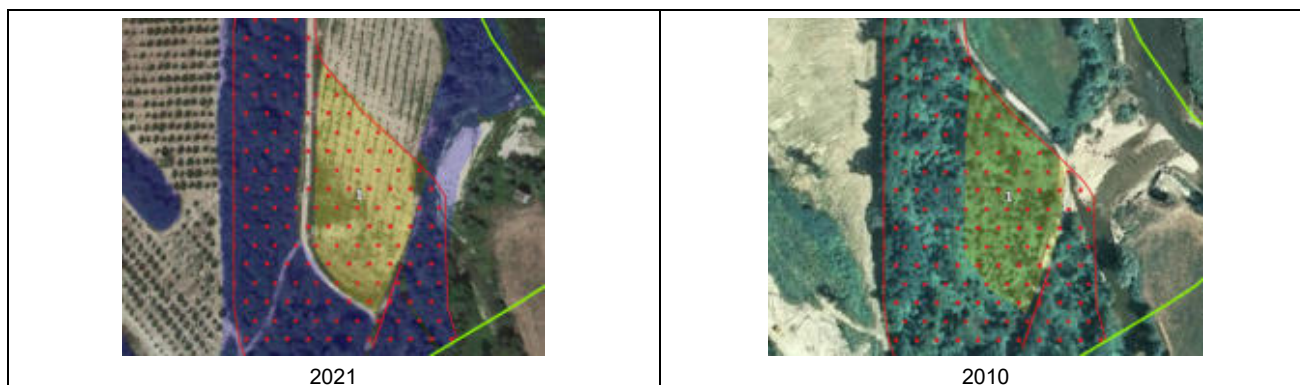
**Poligono 83 (sup. 1.407 mq) – Superficie trasformata per piazzale / area nuda (Carta forestale 2016- retino rosso)**



**Poligono 42 (sup. 2.501 mq) – Superficie trasformata per piazzale / area nuda (Carta forestale 2016- retino rosso)**

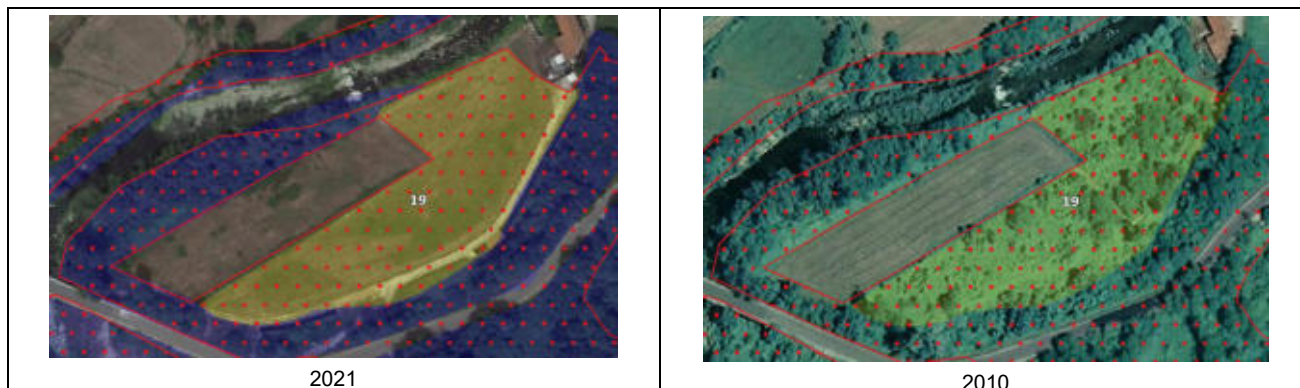


**Poligono 5 (sup. 3.681 mq) – Superficie trasformata per nuova superficie agricola (Carta forestale 2016- retino rosso)**



**Poligono 1 (sup. 4.300 mq) – Superficie trasformata per nuova superficie agricola (Carta forestale 2016- retino rosso)**





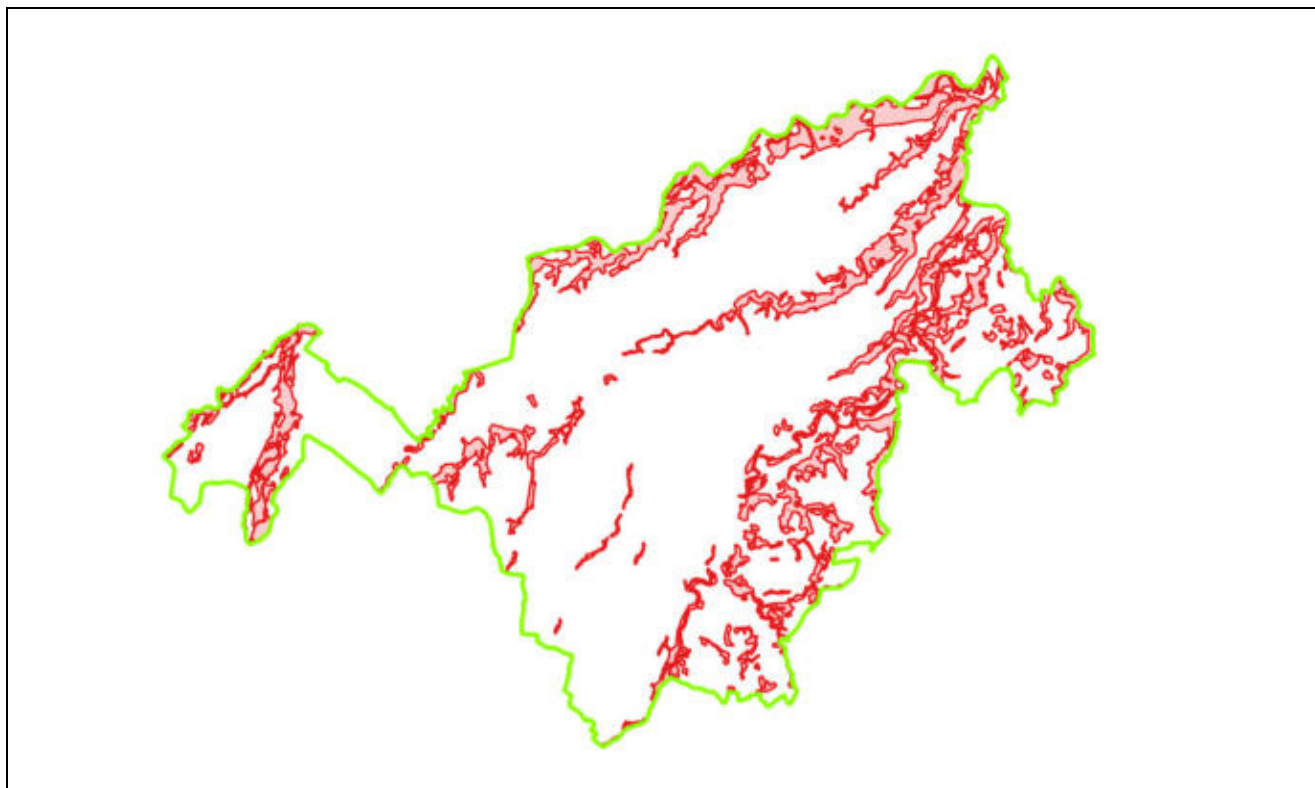
Poligono 19 (sup. 10.496 mq) – Superficie trasformata per nuova superficie agricola (Carta forestale 2016- retino rosso)

Novara, 25.09.2025  
Dott. For. Mattia Busti

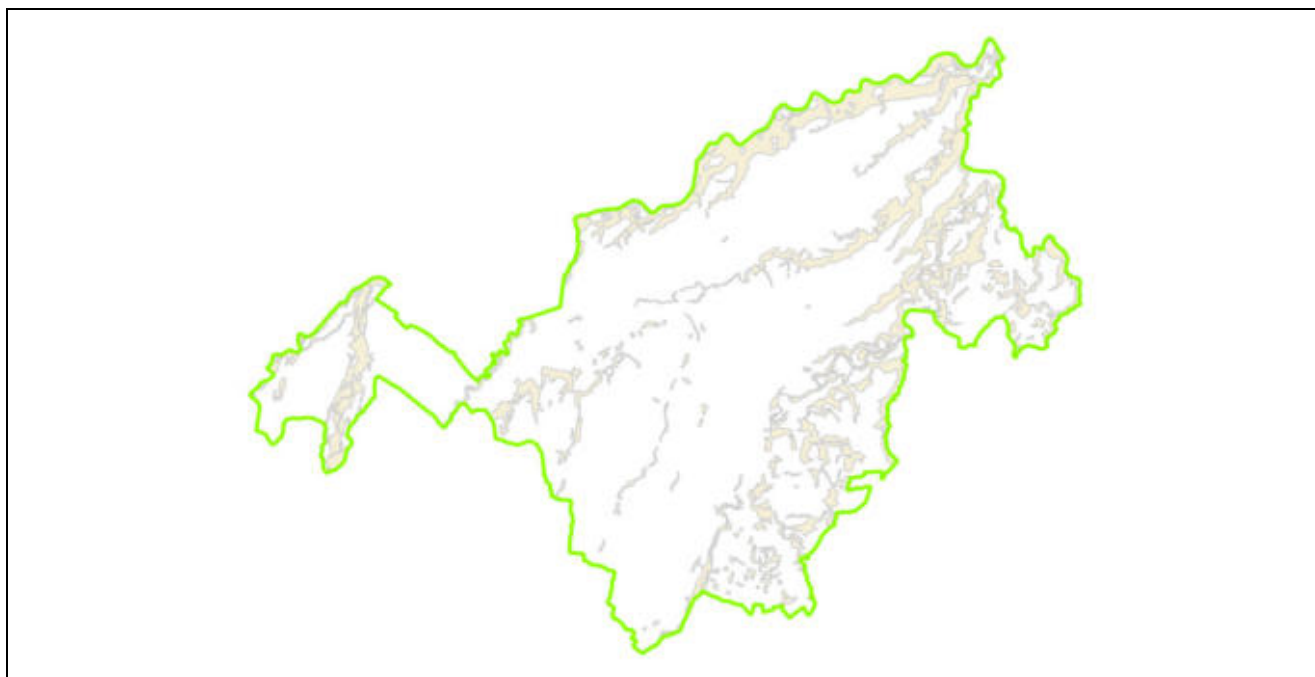


Di seguito riportiamo la visualizzazione complessiva dei poligoni analizzati:

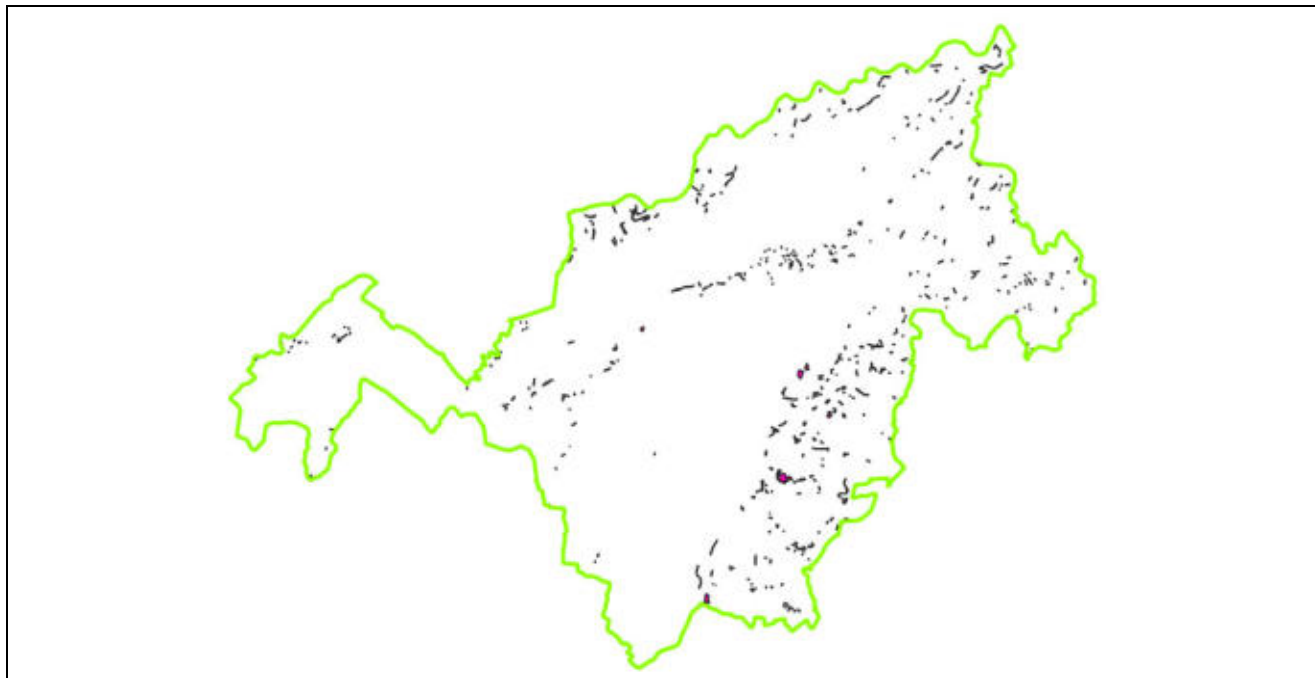
- Territori coperti da boschi, come da Carta forestale 2016 Regione Piemonte
- Territori coperti da boschi, come da rilievi 2021
- Quadro di unione delle aree identificate come “errori materiali” della Carta forestale 2016 Regione Piemonte
- Quadro di unione delle aree non boscate all’attualità (trasformazioni), ma classificate a bosco dalla Carta forestale 2016 Regione Piemonte



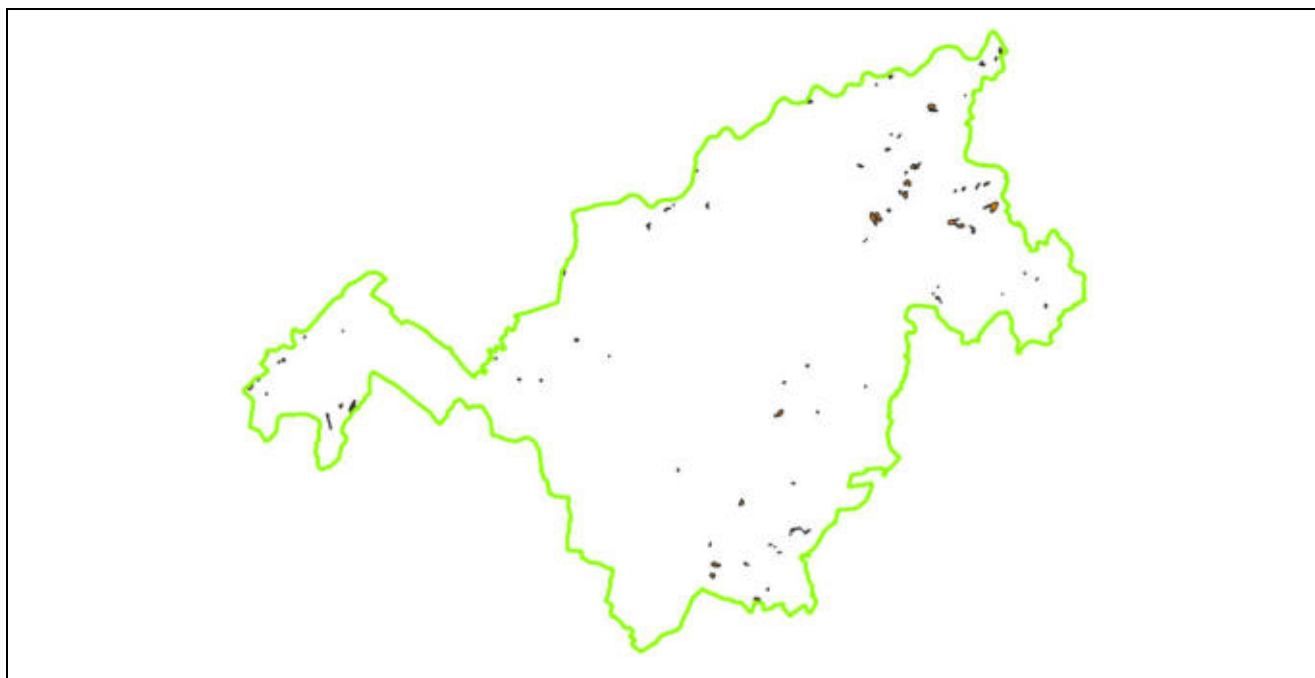
**Territori coperti da boschi, come da Carta forestale 2016 Regione Piemonte**



**Territori coperti da boschi, come da rilievi 2021**



**Quadro di unione delle aree identificate come “errori materiali” della Carta forestale 2016 Regione Piemonte**



**Quadro di unione delle aree non boscate all'attualità (trasformazioni), ma classificate a bosco dalla Carta forestale 2016 Regione Piemonte**