



Comune di **MONDOVI'**
Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

"CR.III/27 - PORTA VALLI MONREGALESI EST"
di libera iniziativa ai sensi art. 43 L.R. n°56/77



Ubicazione:

Via Rosa Bianca - area n.4062

Proponente:

Marelli Costruzioni S.R.L.

Elaborato 6.0 -

Relazione Paesaggistica
ai sensi D.P.C.M. 12/12/2005

ELABORATO

numero
6.0

MARELLI COSTRUZIONI SRL

Via Tanaro, 48F - 12084 MONDOVI' CN

P.I. e C.F. 02267250087

Tel. 0174 530116 Fax 0174 567760

Cell. 335 8345383

Il Tecnico _____



L'intervento si trova nel territorio del Comune di Mondovì, località Ferrone, sul lato destro di via Rosa Bianca, giungendo da Villanova Mondovì in direzione del centro città. Le previsioni per l'area in oggetto, come verrà approfondito di seguito, sono a carattere residenziale e da attuarsi mediante lo Strumento Urbanistico Esecutivo.

Trattasi di un'area di superficie complessiva pari a ca. 20.776 mq ricadente per una piccola parte, ca. 2.585 mq, pari a ca il 12,44 % dell'intera superficie, all'interno della fascia di "vincolo paesistico- ambientale", anche conosciuto come "vincolo di tutela ambientale", fascia di rispetto di 150 mt. dal Torrente Ellero ai sensi della L. 431/85 e s.m.i., più precisamente ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, art. 142, comma 1, con richiamo alla 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"*. (ved. planimetria allegata pagina seguente)

La presente relazione paesaggistica ai sensi del DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 è redatta al fine di fornire la base di riferimento per le valutazioni di compatibilità paesaggistica previste dall'art. 146, comma 5 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

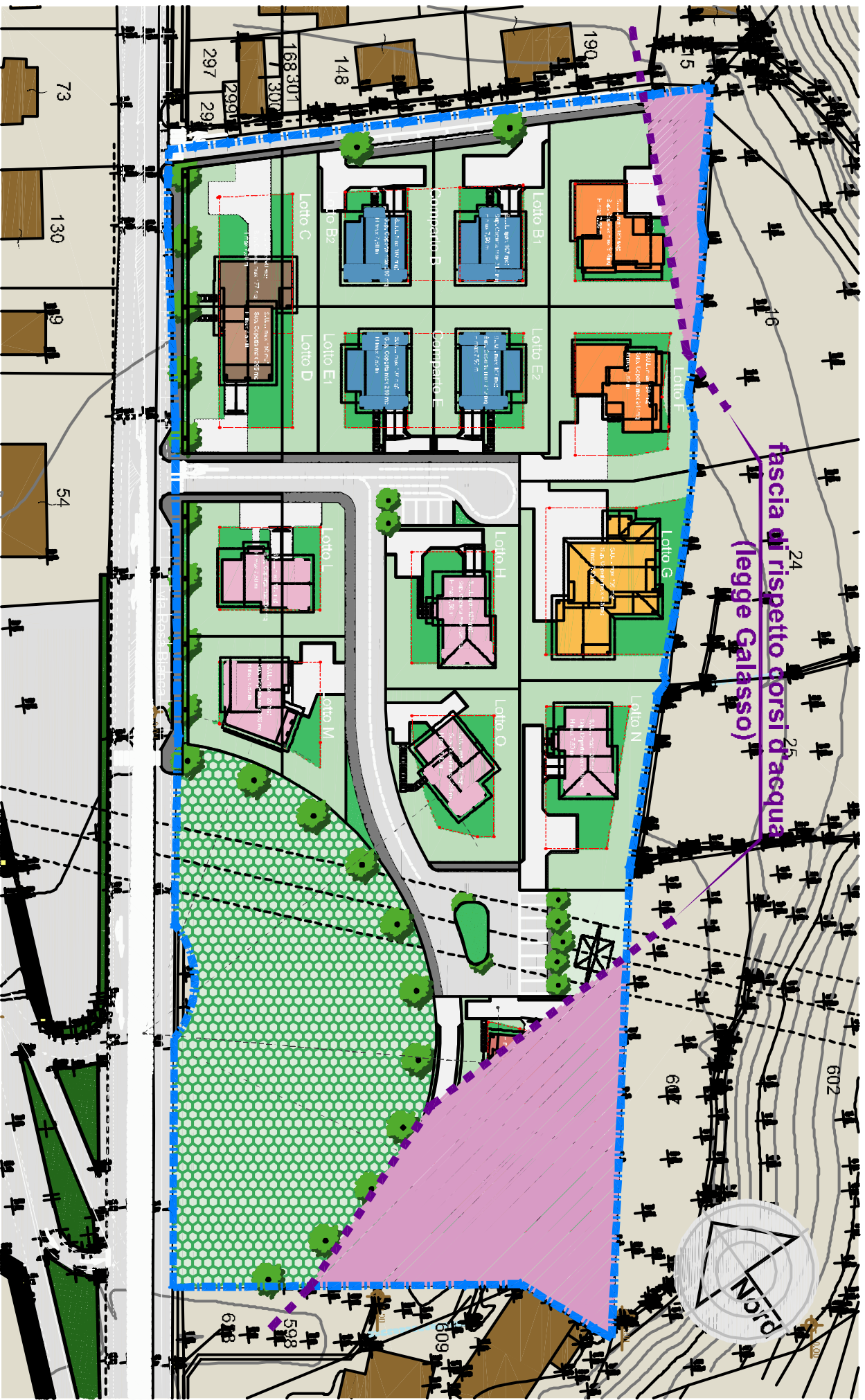
La documentazione contenuta nelle pagine seguenti, nonché gli elaborati grafici, la relazione tecnica e la documentazione fotografica, hanno lo scopo di illustrare lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice, la documentazione prodotta per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

Inoltre si riportano tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali accertando:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.



Planimetria P.E.C. CR.III/27

disegno in scala 1:1000

Per una più ampia analisi dell'area oggetto d'intervento, si analizza lo strumento urbanistico di livello regionale, ovvero il Piano Territoriale Regionale (P.T.R) Piemontese con DCR n.122-29783 del 21/07/2011.

Il P.T.R è quindi un piano con caratteristiche urbanistico-territoriali, che individua e considera in particolare i valori paesistici ed ambientali per uno sviluppo coordinato dell'intero territorio regionale, tutelando le problematiche territoriali.

Il P.T.R. definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione della Regione, e provvede al riordino organico dei piani, programmi e progetti regionali di settore.

In conseguenza della sua valenza paesistica ed ambientale, contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive ed indirizzi per i soggetti pubblici locali.

Si analizzeranno di seguito, per l'area interessata, i due elaborati del piano, contenenti le direttive principali: "I caratteri territoriali e paesistici" e "Carta dei Caratteri territoriali e paesistici"

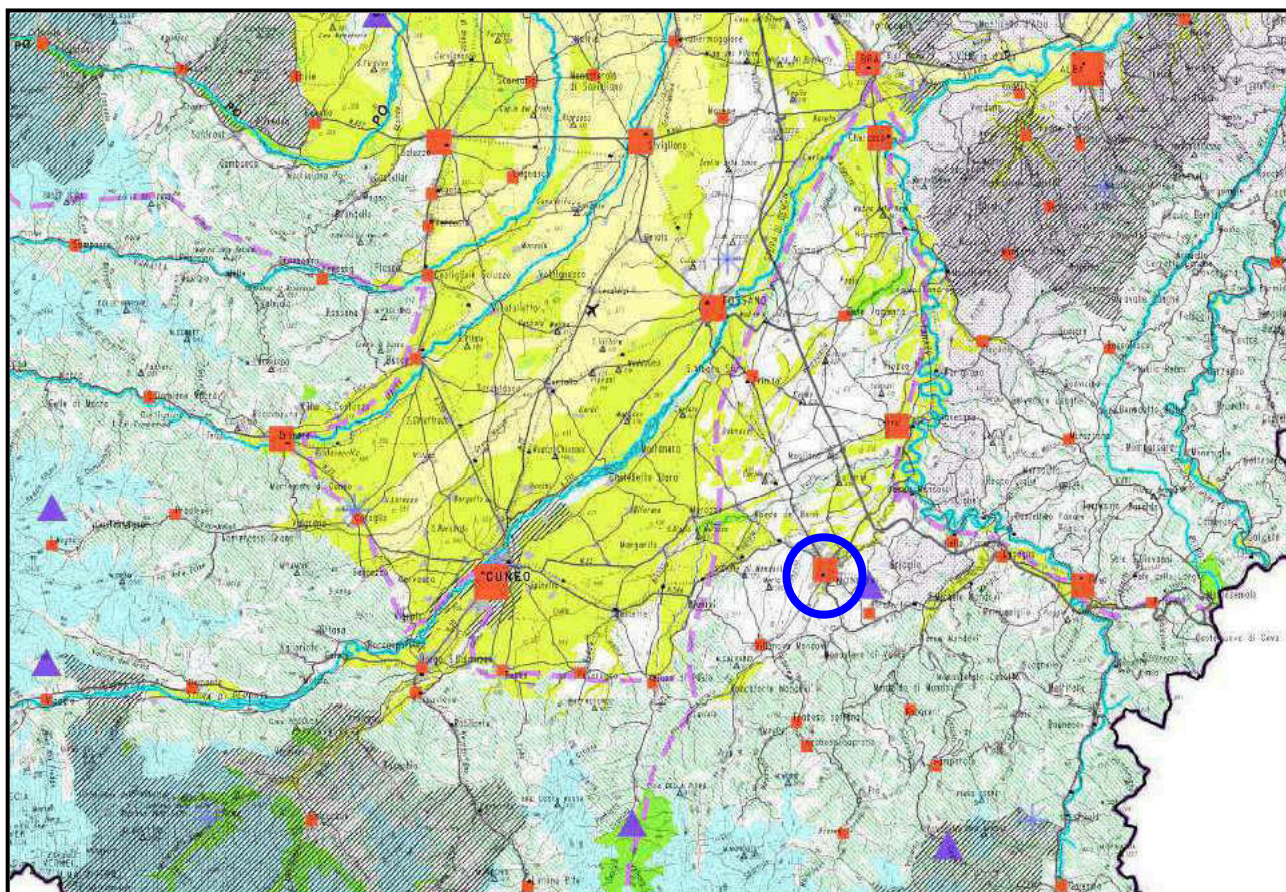
E' il primo elaborato cartografico del P.T.R. ed individua le emergenze fisiche e storico-culturali più significative; le aree-problema da sottoporre a specifica normativa, anche di livello sub-regionale; nonché le strutture territoriali che condizionano in modo rilevante i futuri indirizzi di governo dell'area regionale.

L'area interessata dall'intervento, ricade nel piano nelle "Aree Interstiziali", definite nell'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione:

"Le aree interstiziali corrispondono alle zone, per lo più periurbane, con ampio ventaglio di opportunità funzionali; vi sono comprese aree prive di particolare significato ambientale e paesistico, scarsamente antropizzate, e pertanto suscettibili di varie utilizzazioni."

Nelle vicinanze viene individuato, quale "Centro Storico di notevole rilevanza regionale" quello di Mondovì.

Di seguito viene riportata uno stralcio della tavola 1 del P.T.R, con indicazione sommaria dell'intervento compreso all'interno del cerchio blu.



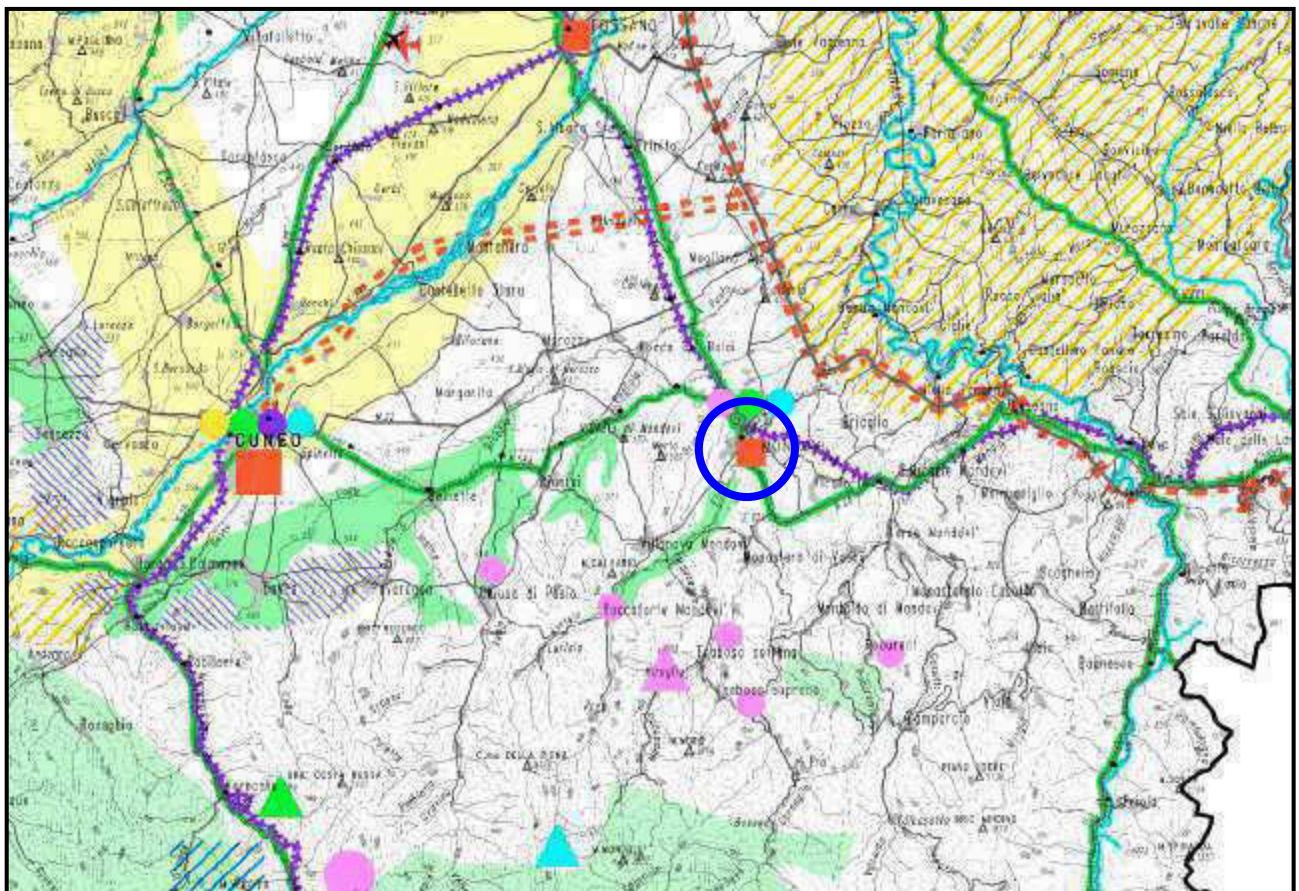
scala 1:250000 -



Rappresenta il secondo elaborato cartografico, del P.T.R., che individua essenzialmente gli elementi strategici dello sviluppo, il sistema infrastrutturale, gli insediamenti. L'area interessata dall'intervento non viene individuata in nessuno degli ambiti riportati nella legenda della tavola, non ci sono quindi particolari indicazioni nelle Norme Tecniche di Attuazione, ma dalla Tavola possiamo notare che l'area si colloca nelle vicinanze di un "Polo Subregionale", attraversato da due strade individuate come "Strade Principali" e la Ferrovia.

Di seguito viene illustrato uno stralcio della tavola 2 del P.T.R., con indicazione sommaria dell'intervento compreso all'interno del cerchio blu.

Piano Territoriale Regionale – "Carta degli indirizzi di governo del territorio"



- scala 1:250000 -

GLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
	Ferrovia principale		Area turistica
	Ferrovia da potenziare		Centri termali principali
	Interconnessione con il sistema ligure		Invaso artificiale
	Autostrada		Captazione superficiale di interesse regionale
	Autostrada da potenziare o in progetto		Campo pozzi di interesse regionale
	Strada principale		Dorsale di riequilibrio regionale
	Strada da potenziare o in progetto		Interconnessione con i sistemi internazionali
	Centro intermodale I livello		Polo metropolitano
	Centro intermodale II livello		Polo regionale
	Aeroporto internazionale		Polo subregionale
	Aeroporto nazionale		Sistema di diffusione urbana dei centri regionali
	Terziario direzionale regionale		Corridoio per l'alta velocità ferroviaria
	Terziario diffuso		Zona di ricarica delle falde
	Area produttiva di interesse regionale		Zona di ricarica carsica
	Poli integrati di sviluppo		Zona di ricarica fessurata
	Pista di collaudo automezzi		Area ambientalmente critiche
	Polo universitario regionale		Strumento di pianificazione approvato o adottato
	Secondo polo universitario		Area di approfondimento individuato
	Polo universitario subregionale		Ambito di approfondimento individuato
	Centro turistico principale		Principali aste fluviali
	Altri centri turistici di rilievo		
	Comprensori sciistici		

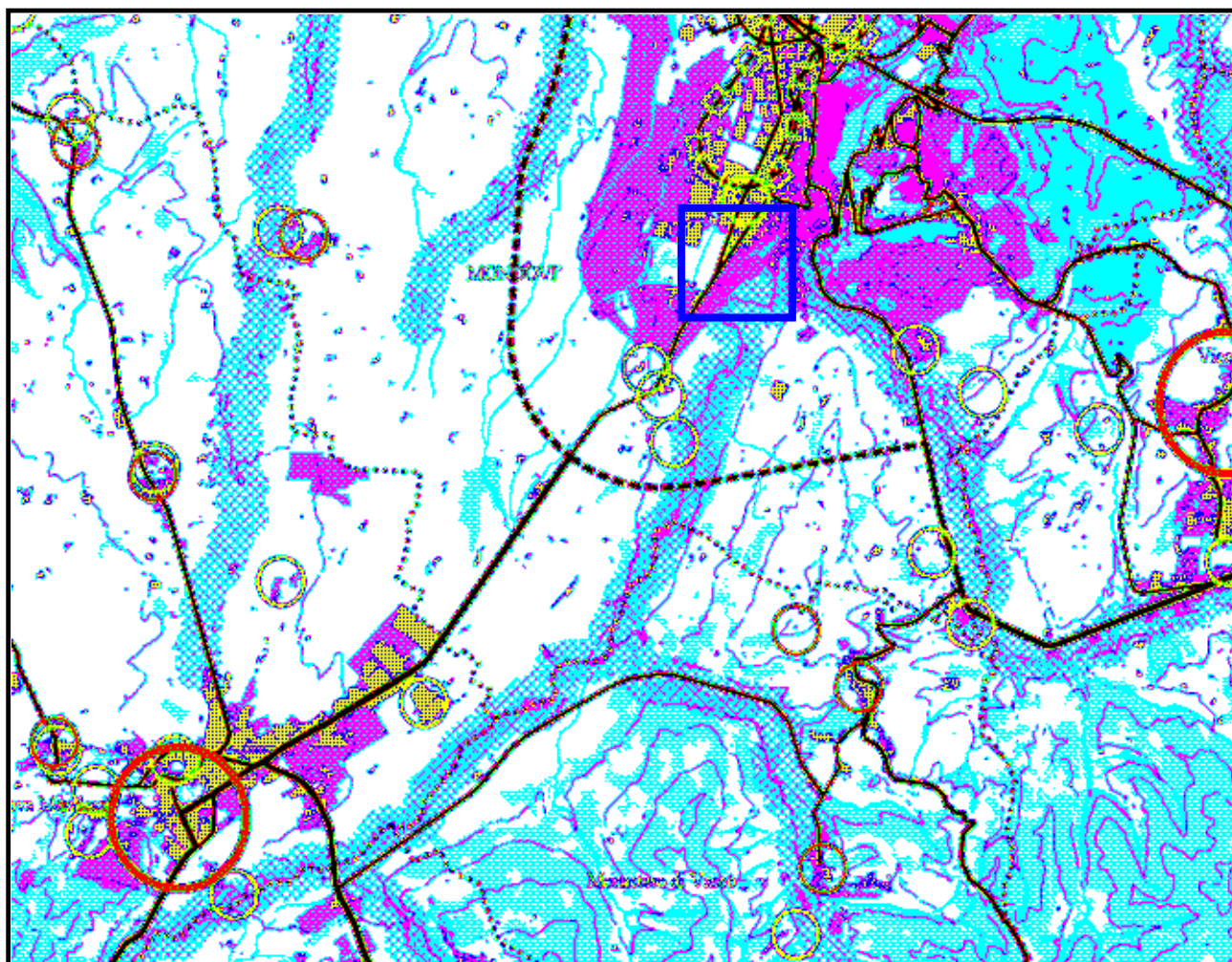
Il Piano Territoriale Provinciale è lo strumento urbanistico di carattere provinciale, nel quale vengono recepiti, analizzati e valorizzati gli obiettivi già individuati dal Piano Territoriale Regionale.

Il P.T.P. è composto dal Documento Programmatico, dalla Relazione Illustrativa e dall'analisi di compatibilità ambientale, dalle Tavole di Piano, dalle Norme Tecniche di Attuazione.

La *“Carta dei caratteri Territoriali e Paesistici”*, allegata alle Norme di Attuazione, rispettando gli obiettivi individuati nel Documento Programmatico, ha come finalità l'orientamento delle trasformazioni territoriali della provincia e la tutela dei valori naturali, storico e culturali.

Il piano individua, nell'ottica di garantire tutela e miglioramento, i corsi d'acqua superficiali pubblici, sia di rilievo regionale che quelli di interesse locale, e l'area interessata dall'intervento, che si trova all'interno di una fascia pluviale del Torrente Ellero.

Di seguito è riportato uno stralcio del piano, con, evidenziata da un quadrato blu, l'area interessata.



- scala 1:50000 -







PROVINCIA DI CUNEO

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE





CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

scala 1 : 50.000



1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
-  Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Biotopi e siti di importanza comunitaria (fonte Regione Piemonte)
-  Biotopi e siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Piano Territoriale Operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Braico
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confine con Liguria/Navai)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Polizzano
- 40. territori delle Rocche dei Roeri Caneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:





- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Penabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Carisalmagno
- C. Cicio del Villar
- D. Piano della Ronzaglia
- E. castello di Cozzaglio

4 - INSEDIAMENTO STORICO






Fonte: Provincia di Cuneo - Archivio dell'insediamento storico

-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

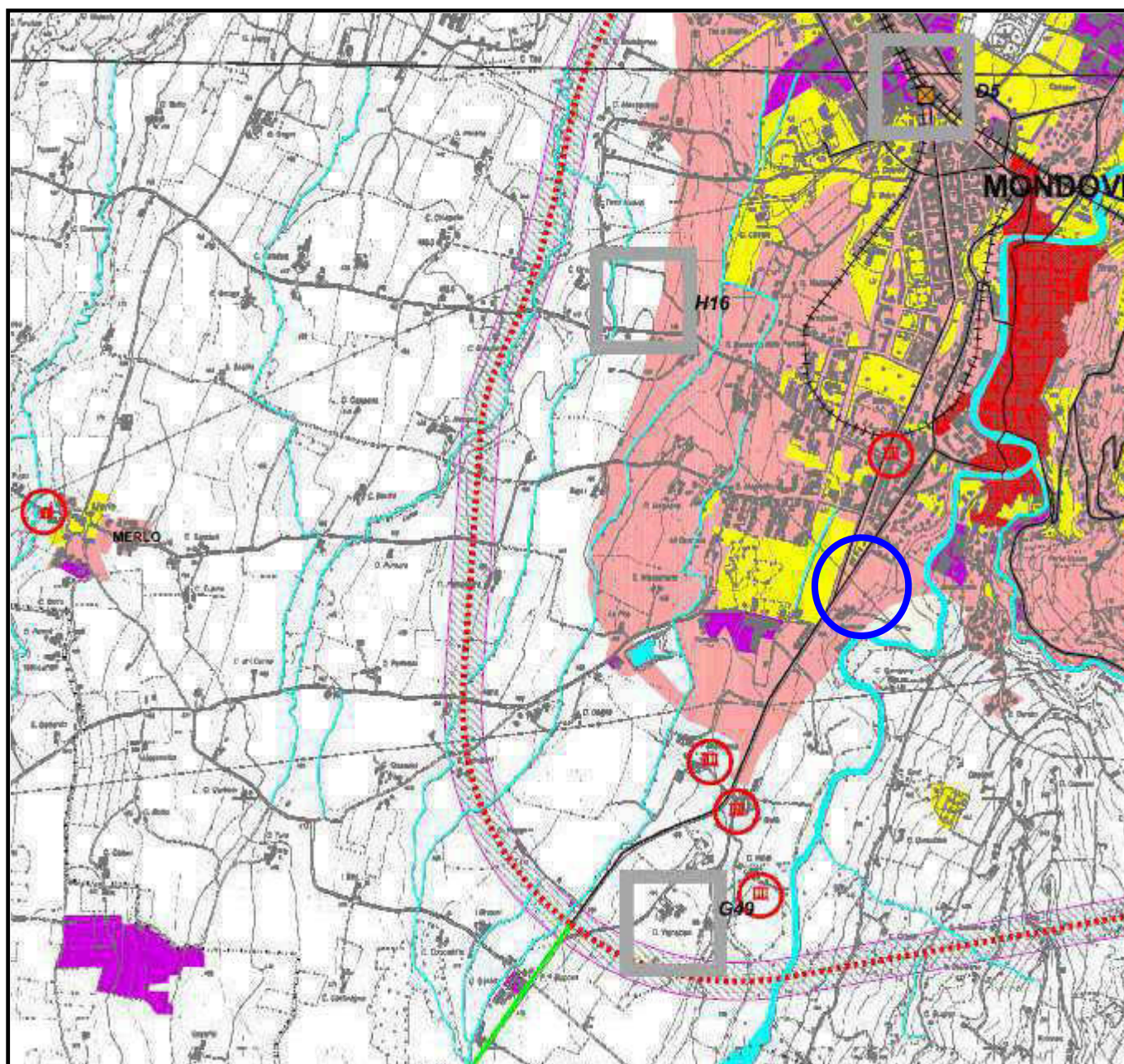
-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di interesse provinciale esistenti
-  Altre strade di interesse provinciale di progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

La “Carta degli indirizzi di governo del territorio” individua le linee guida della pianificazione provinciale e, come risulta dallo stralcio della tavola di seguito riportata, l’area in questione (evidenziata con un cerchio blu) viene individuata all’interno delle “Aree a dominante costruita” e in particolare ricade nelle “Aree Prevalentemente Residenziali”.

Piano Territoriale Provinciale : Carta degli Indirizzi di Governo del Territorio



Lo strumento urbanistico di carattere comunale, che recepisce le indicazioni di livello provinciale e regionale, e che ha quale obiettivo quello di controllare e definire, tramite parametri urbanistici, l'espansione urbanistica edilizia nelle città, e che rappresenta, con tavole cartografiche di diverse scale, l'intero territorio comunale indicando le varie destinazioni d'uso suddivise per zone, alle quali vengono applicate le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, individua l'area oggetto d'intervento, collocata nel Comune di Mondovì, in via Rosa Bianca, nella tavola P 3.3/6 in scala 1:2000.

L'area interessata, come risulta dallo stralcio di tavola in seguito riportata, appartiene all'ambito CRIII (area urbanistica n°4062) definita dal piano come "*Zona residenziale di nuovo impianto*", normata all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed è inoltre individuata nella Tavola di P.R.G. con una perimetrazione così definita nelle legenda: "*Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo*".

Il P.R.G.C., prevede un maggiore approfondimento per le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante lo Strumento Urbanistico Esecutivo, e quindi, per ogni porzione di territorio così individuata nelle tavole del piano, viene redatta una "Scheda d'Area".

La "Scheda d'Area", è una tabella quantitativa che riporta i principali dati dimensionali di progetto, i parametri di trasformazione e, se ritenuto necessario, eventuali regole urbanistico-architettoniche.

L'insieme di tutte le Schede d'Area costituisce un elaborato di P.R.G., il P2.2, e di seguito riportiamo quella relativa alla porzione di territorio in oggetto, la n°CRIII/27.

COMUNE DI MONDOVI'

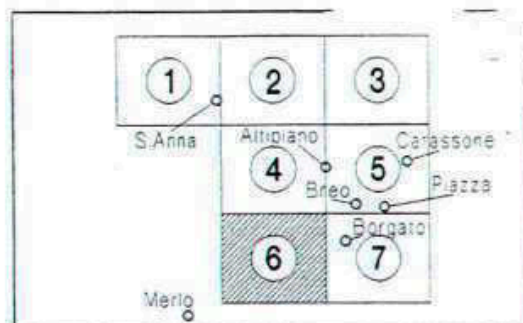
PROVINCIA DI CUNEO

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

PIANO REGOLATORE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

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

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. _ del _ . . .



Progetto
con

Franco Mellano
Paolo Cavaglia'
Giorgio Sandrone

Il Sindaco
L' Assessore all' Urbanistica
Il Segretario comunale

Riccardo Vaschetti
Paolo Gazzola
Luigi Mazzarella

Aggiornamento cartografico: novembre 1999

Data: ottobre 2001

PROGETTO
P3.3 / 6
Planimetria di Progetto
Concentrico
Scala 1 : 2000

LEGENDA DEI SIMBOLI GRAFICI

DESTINAZIONI RESIDENZIALI

	I.U.A. - Perimetrazione della zona (I.U.A., (insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale), art. 26 NTA)
	BR.I - Zona residenziale con capacita' edificatoria esaurita (art. 27 NTA)
	BR.I/r - Zona residenziale con capacita' edificatoria esaurita comprese nel Piano di Ampliamento "Rigotti" (art. 27 NTA)
	BR.II - Zona residenziale consolidata di impianto unitario (art. 28 NTA)
	BR.II/p insediamenti di edilizia pubblica (P)
	BR.III - Zona residenziale parzialmente consolidata (art. 29 NTA)
	BR.III/c Aree subordinate a concessione convenzionata (C)
	BR.IV - Zona residenziale consolidata di impianto rurale (art. 30 NTA)
	BR.IV/v in fascia di rispetto stradale (V)
	BR.IV/l Sul territorio
	BR.IV/e Entro il perimetro del centro abitato
	BR.V - Zona residenziale collinare in ambito urbano (art. 31 NTA)
	VP - Zona destinata a verde privato in ambito urbano (art. 32 NTA)
	CR.I - Zona residenziale di completamento edilizio (art.33 NTA)
	CR.I/c Aree subordinate a concessione convenzionata (C)
	CR.II - Zona residenziale di completamento urbanistico (art. 34 NTA)
	CR.II/c Aree subordinate a concessione convenzionata (C)
	CR.III - Zona residenziale di nuovo impianto, (art. 35 NTA)
	TR - Zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, (art. 36 NTA)

ATTIVITA' ECONOMICHE

	BC - Zona destinata ad attivita' terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato, (art. 37 NTA)
	BM - Zona destinata ad attivita' miste, artigianali e commerciali esistenti, (art. 38 NTA)
	BI - Zona destinata ad attivita' artigianali e produttive esistenti, (art. 39 NTA)
	IC - Zona destinata alla distribuzione di carburanti, (art. 40 NTA)
	CC - Zona destinata ad attivita' terziarie e commerciali di nuovo impianto, (art. 41 NTA)
	CC/o - Zona speciale destinata ad attivita' ricreative e commerciali di nuovo impianto, (art. 41 NTA)
	DM - Zona destinata ad attivita' miste, artigianali e commerciali, di nuovo impianto, (art. 42 NTA)
	DI - Zona destinata ad attivita' produttive di nuovo impianto, (art. 43 NTA)
	DC - Zona destinata ad attivita' estrattive (art. 44 NTA)

SERVIZI PUBBLICI

	SP.I - Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale -art. 21 Lur. 56/77- (art. 49 NTA)
	SP.I/i Aree per l'istruzione
	SP.I/a Aree per attrezzature di interesse comune
	SP.I/v Aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, il gioco e lo sport
	SP.I/p Aree per parcheggi pubblici
	SP.I/pp Aree per servizi produttivi
	SP.II - Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale -art. 22 Lur. 56/77- (art. 50 NTA)
	SP.II/a Aree per attrezzature di interesse collettivo
	SP.II/i Aree per attrezzature relative all'istruzione superiore dell'obbligo
	SP.II/o Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere
	SP.II/p Aree per parchi pubblici, urbani e comprensoriali
	SP.II/m Aree per attrezzature militari
	SP.II/s Aree per lo svago e per lo sport

SIMBOLOGIE

	1234	Numerazione delle Aree urbanistiche
	CR.II-2	Numerazione e classificazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo
	— — — —	Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
	Filo fisso di edificazione
	— — — —	Viabilità in progetto prescritta
	— — — —	Viabilità in progetto proposta
	Piste ciclabili e percorsi pedonali
	• • • •	Collegamenti (funicolare, passerella, scalinate...)
	(d)	Depuratori

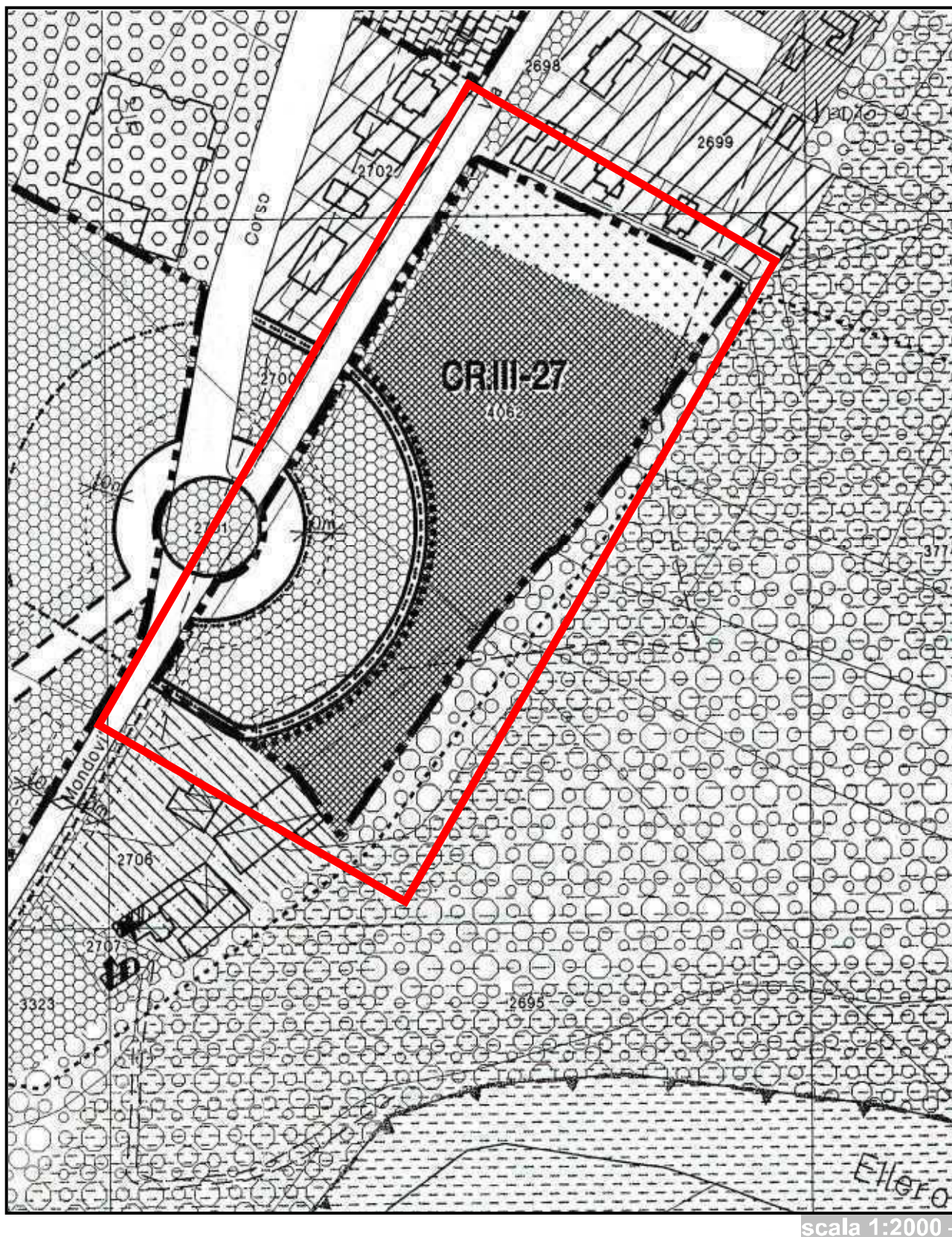
VINCOLI GEOMORFOLOGICI

	1	- Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla
	2	- Aree a pericolosità geomorfologica moderata
	3a1, 3a2, 3c	- Aree a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata
	3c	- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata con divieto di qualsiasi utilizzazione urbanistica

ALTRI VINCOLI

	Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267) (Area interna alle frecce)
	Perimetrazione ai sensi della L. 445 del 9/7/1908 (Area interna alle frecce)

	TT - Zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario - commerciale, (art. 45 NTA)		Edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39
	TP - Zona destinata ad attivita' (pubbliche, private o di enti di interesse collettivo, art. 46 NTA)		Edifici segnalati ai sensi dell'art.24 L.u.r. 56/77 a - di carattere storico-artistico b - di carattere storico-documentario
	TP/c Attrezzature per la collettivita', istruzione, ospitalita'		Aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 riserva naturale speciale dell'Oasi Crava-Morozzo
	TP/e Attrezzature per la fornitura di servizi (Enel, Vvf, Italgas, Telecom...)		Fasce di rispetto stradali
	TP/s Attrezzature sportive per il tempo libero ed il gioco		Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
	TP/i Attrezzature universitarie e per l'istruzione superiore		Perimetro dell'area urbana
	TP/f Aree riservate alle funzioni ferroviarie in attivita'		Delimitazione del centro abitato
	TP/d Aree riservate alle funzioni ferroviarie disattivate		Confine comunale
ATTIVITA' AGRICOLE			
	EE - Zona agricola, (art. 47 NTA)		
	EE/3a1 - Edifici in ambito rurale compresi in classi di pericolosita' geomorfologica IIIa1		
	EE/sa - Aree agricole di salvaguardia ambientale		
	EP - Zona agricola per aziende agricole o floricole esistenti (art. 48 NTA)		
	EE/int - Aree in cui e' consentito l'impianto di allevamenti intensivi (art. 47 NTA)		
SIMBOLI CONVENZIONALI DELLA BASE CARTOGRAFICA			
	Edifici		Muri e terrapieni
	Partii di edificio		Mura di cinta e fortificazioni
	Bessi fabbricati		Confini dei lotti
	Tettoie		Viabilita'
	Serre		Ponti
			Giardini pubblici e banchine spartitraffico
			Passaggi pedonali, sentieri, strade sterrate
			Scalinate
			Acque
			Elettrodotti
			Portici
			Androni (passo carraco)
			Chiesa
			Campanili, Torri, Altare
			Rampe garages e sotterranei



COMUNE DI MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

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

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

Approvazione: D.G.R. n. 15-13798 del 02-11-04



Progetto
con

Franco Mellano
Paolo Cavaglia'
Giorgio Sandrone

Il Sindaco
Il Segretario comunale

Aldo Rabbia
Luigi Mazzarella

Data: dicembre 2004

P2.2 SCHEDE D'AREA

Documento riportante le modifiche introdotte "ex officio" con la delibera di approvazione n. 15-13798 del 02-11-04

AREA CR.III /27

Numero area: 4062

TAV. P3.3/6 S-15

Località: Ferrone

CR.III/27 - PEC Porta Valli Monregalesi Est

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)		
- Residenza	%	100%
- Terziario e Commercio	%	0%
- Produttivo e Artigianale	%	0%
DATI DIMENSIONALI		
- Superficie territoriale	mq	22465,2
- Indice territoriale (valore prescrittivo)	mq/mq	0,1
- S.U.L. totale	mq	2247
di cui:		
- residenziale	mq	2247
- terziario e commerciale	mq	0
- industriale	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	14713
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,15
- Superficie complessiva a servizi (Valore prescrittivo)	mq	5967
di cui:		
- standard minimi di legge	mq	1248
- standard eccedenti i minimi di legge	mq	4719
- Strade	mq	1785
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)		
- Densità abitativa	mq/ab	45
- Abitanti insediabili	n°	50
MODALITA' DI INTERVENTO		
Strumento Urbanistico Esecutivo		
TIPO' DI INTERVENTO		
Nuovo Impianto - NI - Art 22 delle NTA		
PRESCRIZIONI		
N1 Tipologia edilizia: isolata uni-bifamiliare.		
N2 Altezza massima: 2 p.f.t. (7,5 m).		
N3 Per le aree a servizi si prevede, in conformità con le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, la formazione di una fascia sistemata a giardino attorno al nuova rotonda in progetto su via Rosa Bianca.		
N4 La localizzazione dei nuovi edifici dovrà rispettare l'indicazione di filo fisso riportata negli elaborati grafici.		
N5 Per le aree fondiarie libere si prescrive la sistemazione a verde di almeno il 30% di esse. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta tipologica delle recinzioni e della vegetazione, al fine di non occultare la visuale verso la collina di Piazza.		
N6		
N7		
N8		

Piano Regolatore Generale

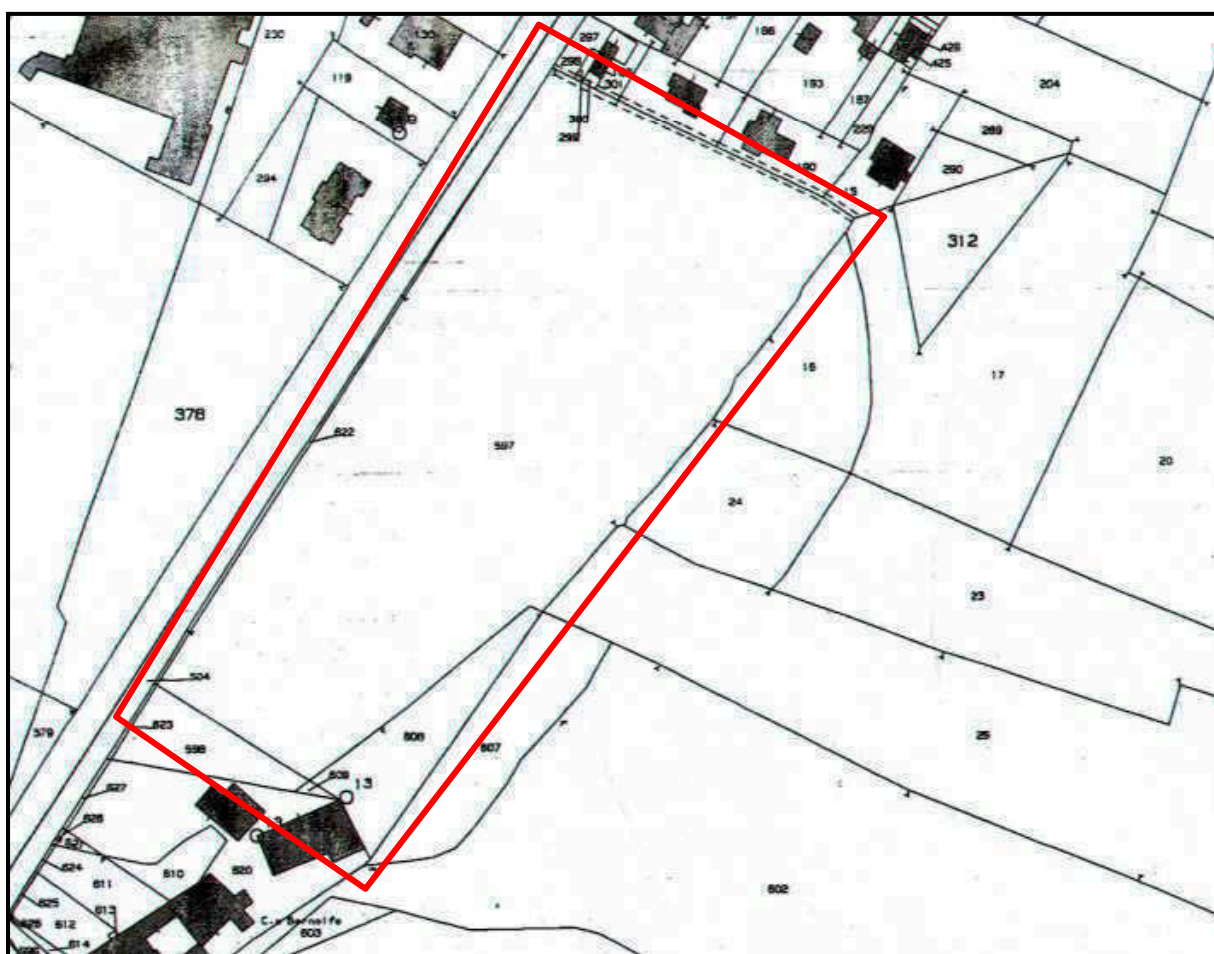
3 STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

3.1

SITUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del presente intervento, è identificata al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 99 con i mappali 597-608-622-696. Tali terreni sono tutti di proprietà della Marelli Costruzioni S.r.l. con sede in Mondovì (CN), via Tanaro n. 48F – C. F. 02267250047

Estratto di mappa catastale – Foglio 99



-scala 1:2000 -

L'area oggetto d'intervento sarà illustrata sia tramite la documentazione fotografica del luogo sia attraverso la proposizione degli elaborati cartografici.

Il testo legislativo, inoltre, prevede una descrizione dei caratteri e del contesto paesaggistico nel quale sono indicati una serie di requisiti per rispondere al meglio a tale richiesta.

Di seguito riportiamo le indicazioni contenute nel testo con le risposte previste per l'intervento in oggetto.

“Configurazione e caratteri geomorfologici”

L'area oggetto d'intervento si trova nel territorio del Comune di Mondovì in via Rosa Bianca, all'interno del perimetro urbano della Città, sul lato destro della via giungendo da Villanova Mondovì in direzione centro città. Tale area è delimitata a sud/ovest dalla via Rosa Bianca, a nord/est da un'area residenziale caratterizzate da tipologie edilizie piuttosto varie, a sud/ovest da un'azienda agricola attrezzata con moderne stalle prefabbricate, ed a sud/est da una zona a carattere agricolo che, con un non eccessivo declivio, scende sino al torrente “Ellero”, da cui è distaccata da un'ampia fascia di vegetazione ripariale. Dal torrente “Ellero”, due parti dell'intera Superficie Territoriale della presente area pari a ca. 20.776 mq, distano poco meno di 150 metri, più precisamente una parte a sud, di superficie pari a circa 2.221 mq (la quasi totalità dei comparti P e Q) ed una parte ad Est pari a 364 mq (limitata parte dei comparti A e F) che complessivamente corrisponde ad una superficie interessata di ca. 2585 mq pari al 12,44% della Superficie Territoriale dell'intero P.E.C..

“Appartenenza a sistemi naturalistici” (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi)”

Vedasi 4.2 con lo stralcio di tavola “Carta d'uso dei suoli”

“Paesaggi agrari (assetto culturali tipici, sistemi rurali quali cascine, masserie, baite)”

Vedasi 4.3 con lo stralcio di tavola “Carta dei valori culturali”

“Tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica)”

Vedasi estratti delle Tavole “Carta dei Caratteri territoriali e paesistici” del P.T.R e del P.T.P e la seguente “Carta dei valori culturali”

“Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovra locale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente)”

L'area non appartiene a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale in quanto nelle zone limitrofe sono presenti tipologie edilizie piuttosto varie.

“Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici”

L'area interessata non appartiene a percorsi panoramici od a specifici ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.

“Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie”

L'area interessata non appartiene ad ambiti a forte valenza simbolica.

4.1.2 PARAMETRI DI LETTURA DI QUALITA' E CRITICITA' PAESAGGISTICHE

Diversità: riconoscimenti di caratteri e/o elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici ecc.;

L'area non presenta elementi peculiari e/o distintivi, naturali e/o antropici, storici, culturali e/o simbolici.

Integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costruttivi)

L'area non presenta particolari elementi di integrità.

Qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc..

Dall'area interessata, guardando verso sud, in direzione del Torrente Ellero, si possono percepire le colline monregalesi e la parte alta della città di Mondovì, la collina di Piazza. Una qualità visiva, che caratterizza l'area ed il suo insieme, sicuramente una caratteristica da salvaguardare e valorizzare. Alcune attenzioni per la realizzazione delle recinzioni risultano quindi da adattarsi per non occultare la visuale verso la collina di Piazza (Schede d'Area).

Rarità: presenza di elementi caratteristici esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari

L'area è caratterizzata dalla presenza di una campata (tra il traliccio n° 8 e n° 9) dell'elettrodotto T.730, in capo alla Società Terna S.p.A.

Degrado: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;

L'area interessata, non presenta particolari elementi di degrado.

PAESAGGISTICO, ANTROPICO E AMBIENTALE

Sensibilità: *capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva*

I luoghi oggetto d'intervento risultano in grado di accogliere i cambiamenti a progetto senza effetti di alterazione dei caratteri connotativi.

Vulnerabilità/fragilità: *condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi*

L'area in oggetto non è costituita da elementi di facile alterazione, ma, all'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore, è demandata al P.R.G. la ridefinizione del margine urbano, ora come un frammentato edificato, che risulterà poi evidenziato ulteriormente con la realizzazione della rotatoria costituente la "Porta Valli Monregalesi Est" al Centro Urbano.

Capacità di assorbimento visuale: *attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzioni sostanziali della qualità*

I luoghi oggetto d'intervento presentano, nel loro complesso, una buona attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, anche in funzione della ridefinizione organica del margine urbano, senza diminuzioni sostanziali della qualità.

Stabilità: *capacità di mantenimento consolidate.*

Il sito presenta elementi di stabilità tali da permettere l'intervento in progetto.

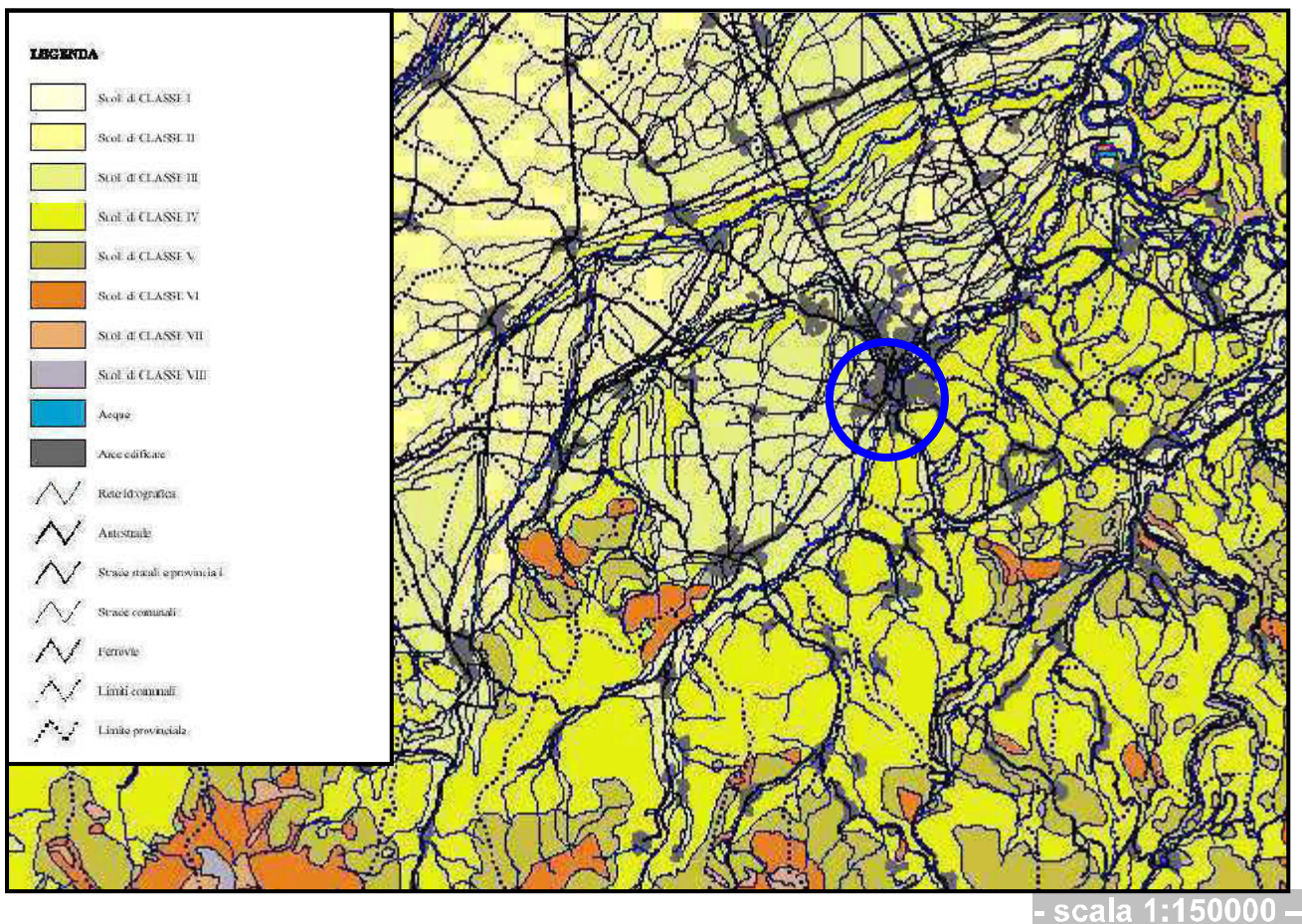
Instabilità: *situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici*

Il sito oggetto d'intervento non presenta situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

L'area in oggetto, collocata all'ingresso "Est" della città di Mondovì, è attualmente destinata nella quasi totalità a prato stabile.

Dalla carta di *Capacità uso dei suoli*, il complesso interessato (evidenziato dal cerchio blu), ricade nell'ambito "Suolo di classe II" cioè con una buona capacità produttiva, e si trova subito a ridosso dell'area evidenziata in grigio "Aree Edificate".

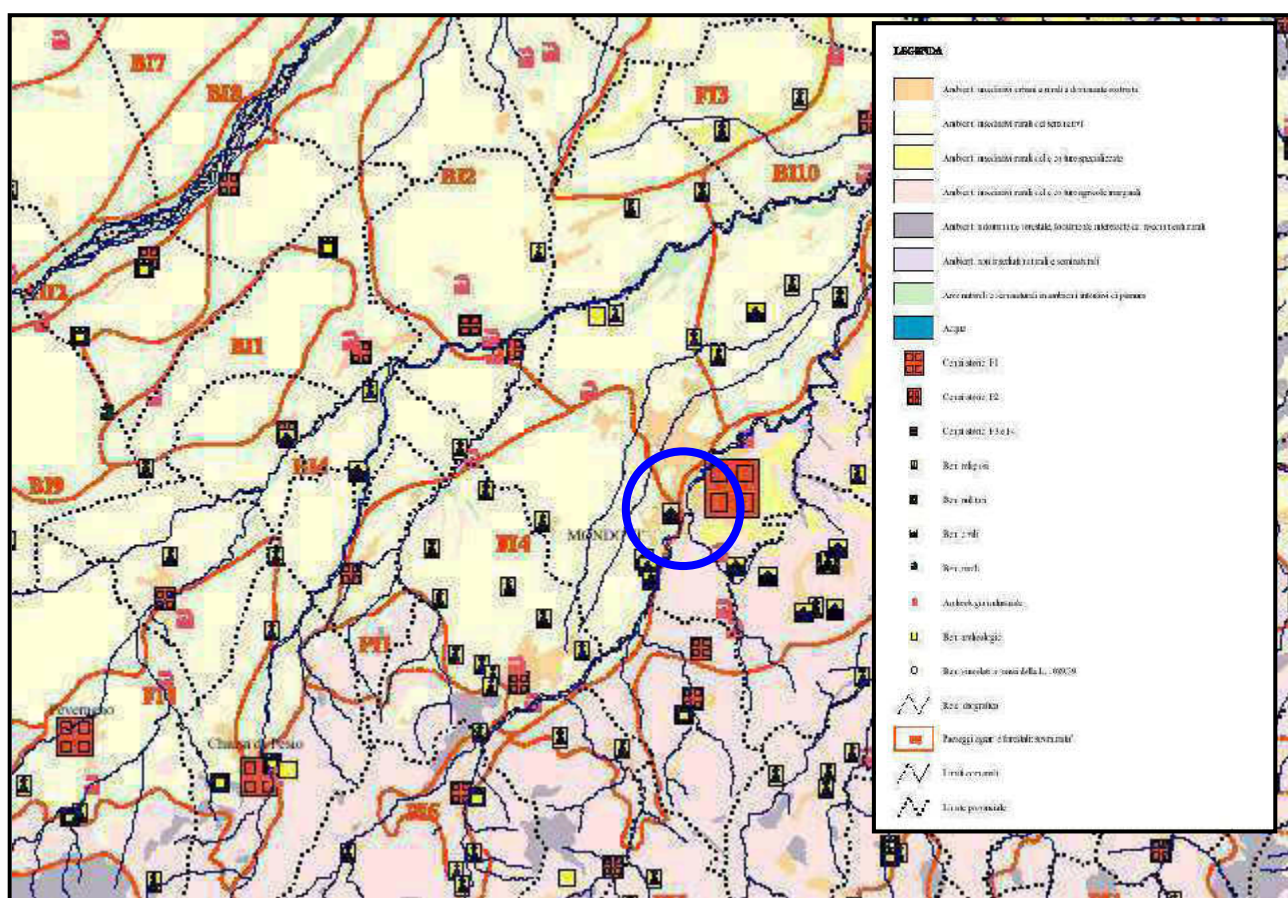
Carta d'uso dei suoli



Nella “Carta dei valori culturali” della Regione Piemonte, per l’area interessata sono riportate le seguenti indicazioni:

- ricade nell’ambito di “Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita”;
- non risultano presenti alcun tipo di “Beni Ambientali Architettonici” o di “Beni Urbanistici e Archeologici”

Carta dei valori culturali



- scala 1:150000 -

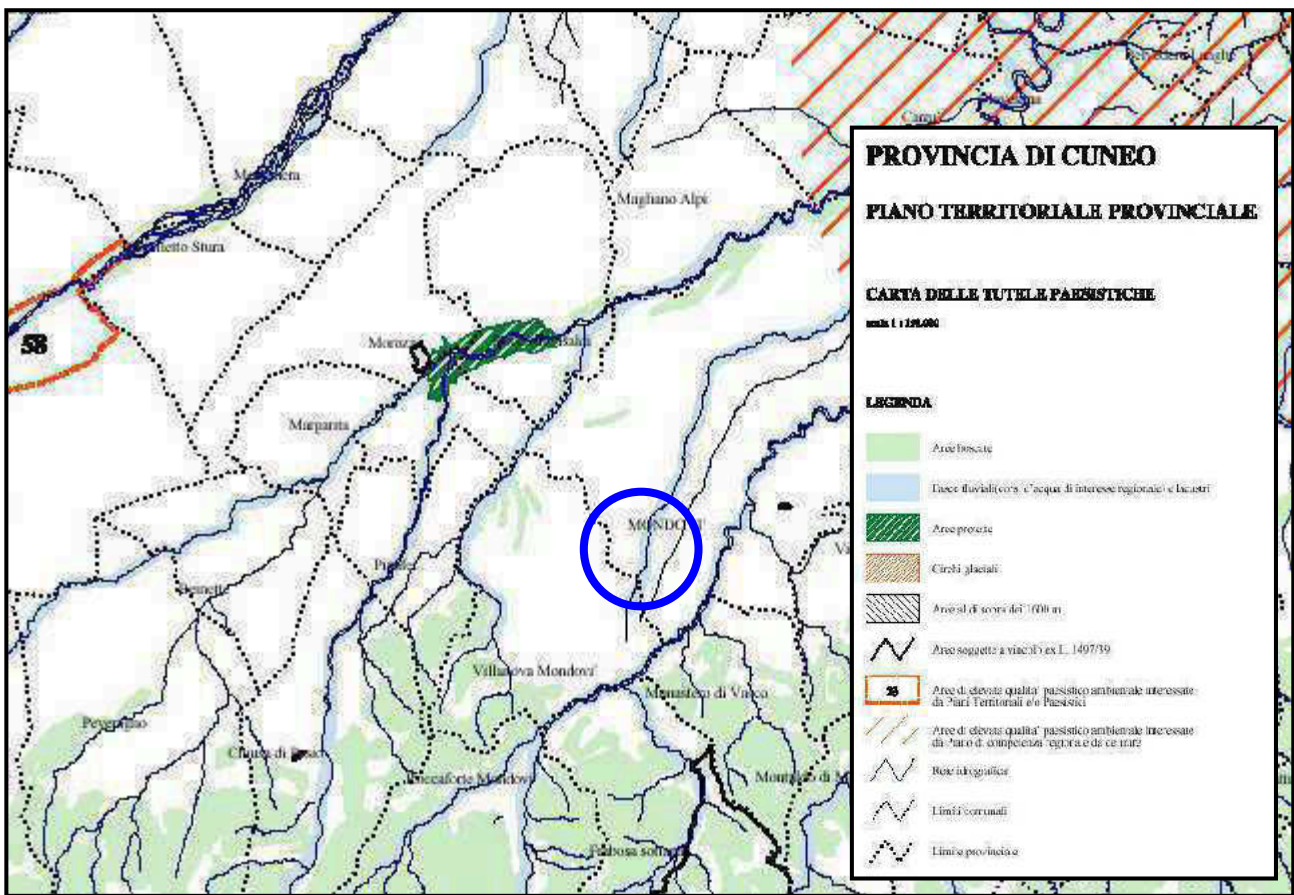
L'indicazione dei livelli di tutela è un punto già in parte descritto nella presente relazione quando sono stati analizzati i piani di livello regionale, provinciale e comunale.

Per un ulteriore approfondimento, verrà riportata di seguito la "Carta delle tutele paesistiche", redatta dalla Regione Piemonte.

Il fabbricato oggetto d'intervento, individuato dal cerchio blu, ricade nell'ambito:

"Fasce Fluviali (corsi d'acqua d'interesse regionale) e lacustri", in quanto collocato ad una distanza inferiore di 150 metri dal Torrente Ellero.

Carta delle tutele Paesistiche



Il luogo dell'intervento si trova a Mondovì, in località Ferrone, una parte della città caratterizzata dalle ultime espansioni urbanistiche (prevalentemente residenziali), con la presenza di varie tipologie edilizie.

In particolare l'area sorge in adiacenza alla strada che collega Mondovì con il vicino comune di Villanova Mondovì, e, per la sua posizione geografica strategica, costituirà, anche dopo il presente intervento, la porta d'ingresso per la Città da tale lato.

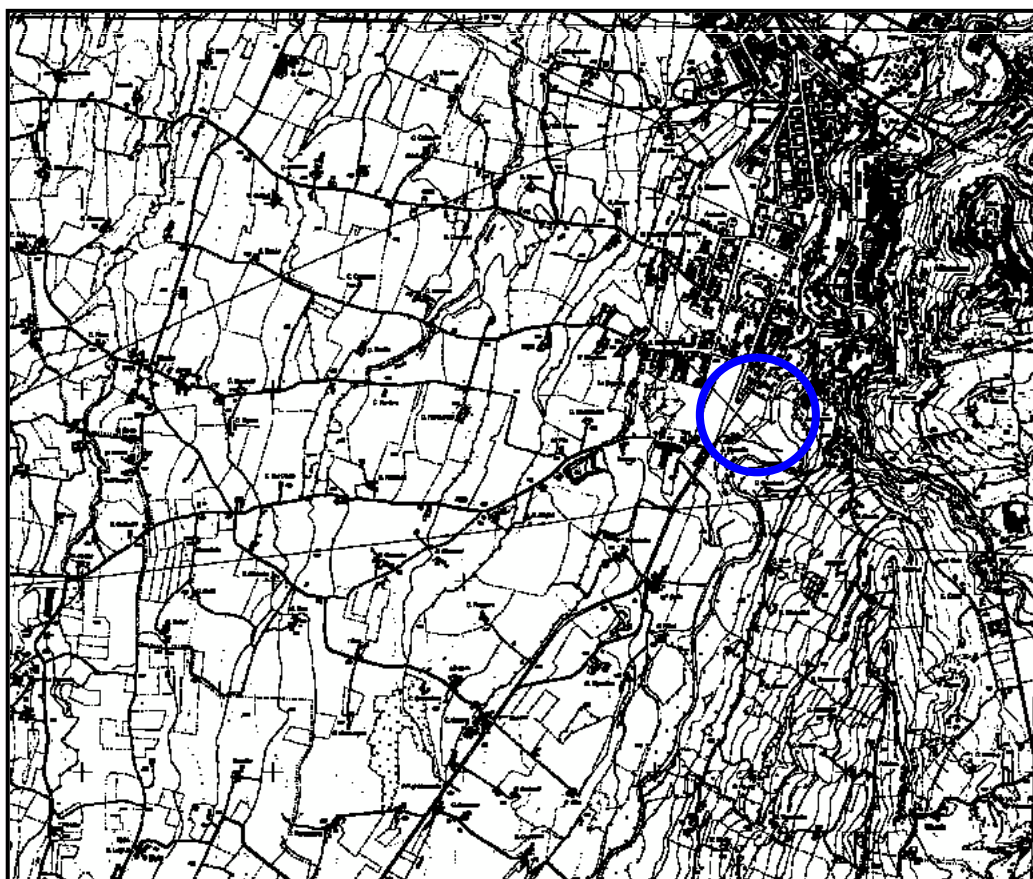
L'area è quindi delimitata a sud/ovest da via Rosa Bianca (la strada di collegamento a Villanova Mondovì), a nord/est da un'area BR.III – “zona residenziale parzialmente consolidata”, a sud/est da un'area agricola di salvaguardia ambientale “EE/sa” ed a sud/ovest da un'area BR.IV – “zona residenziale consolidata di impianto rurale”.

Attualmente la destinazione, per scopi agricoli, è di prato stabile che ne occupa l'intera superficie. Non sono presenti costruzioni e/o fabbricati ed il carattere morfologico dell'area è prevalentemente pianeggiante, con un leggero declino verso sud/est dove, a circa 150 metri dal confine di proprietà e con un'ampia fascia di vegetazione ripariale, si trova il Torrente Ellero. Infatti, solamente due porzioni dell'intera superficie sono poste all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, peraltro appartenenti orograficamente all'altopiano già soprastante il corso d'acqua ed in effetti non più con esso connesso.

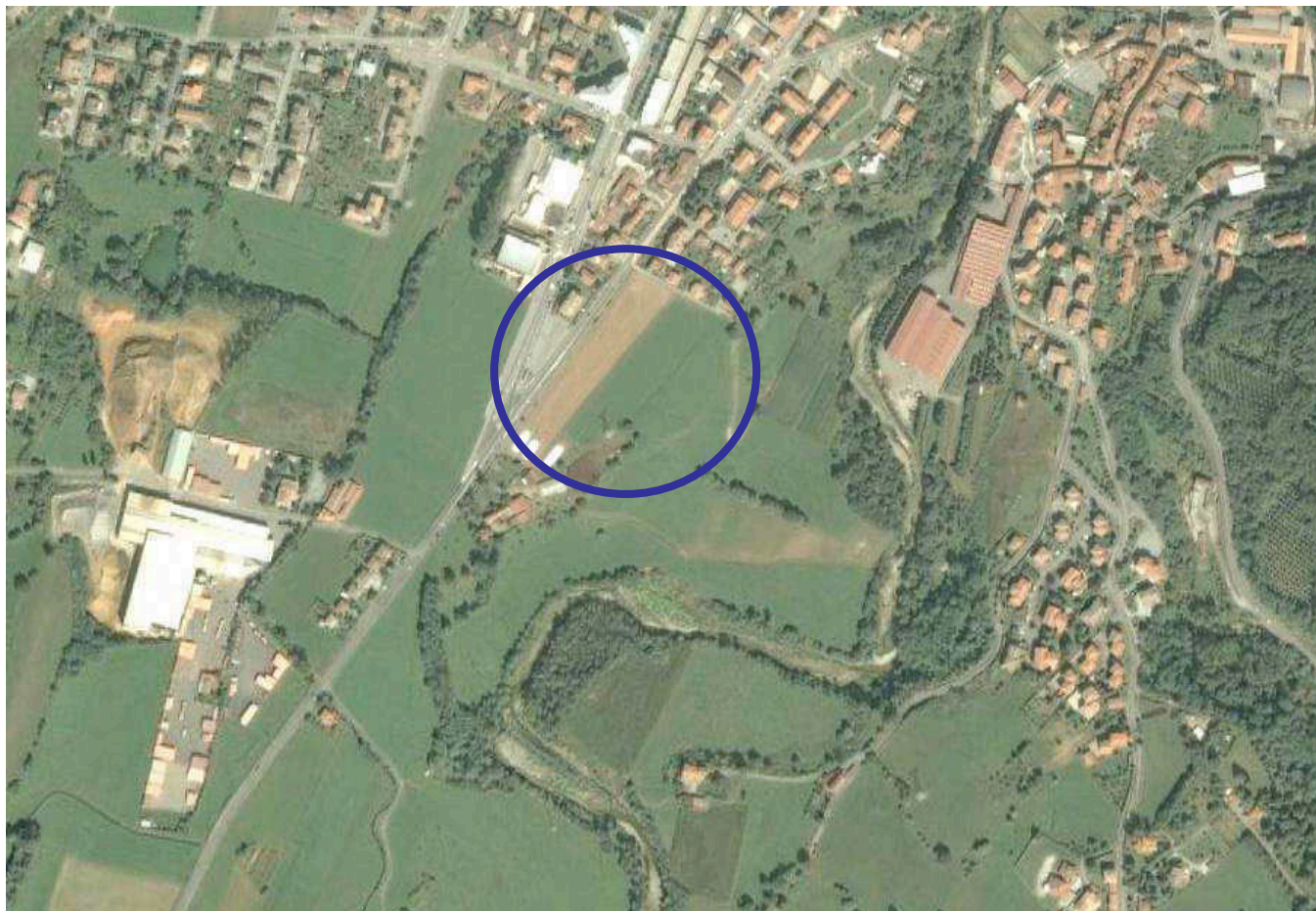
Inoltre, come individuato dal P.R.G. vigente sull'elaborato tecnico AT. 3.7/9 “Indagine e Relazione Geologica CARTA DI SINTESI ED IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA”, l'area oggetto di P.E.C. ricade interamente in Classe I *...porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.*

Per un rilievo planoaltimetrico più dettagliato della preesistenza si rimanda agli Elaborati presentati, qui di seguito elencati:

- Elaborato 1.0' “Planimetria stato di fatto rilevato su mappa catastale aggiornata e quotata e su Tavola 3.3/06 del vigente P.R.G.”



- scala 1:10000 -



6.1.3

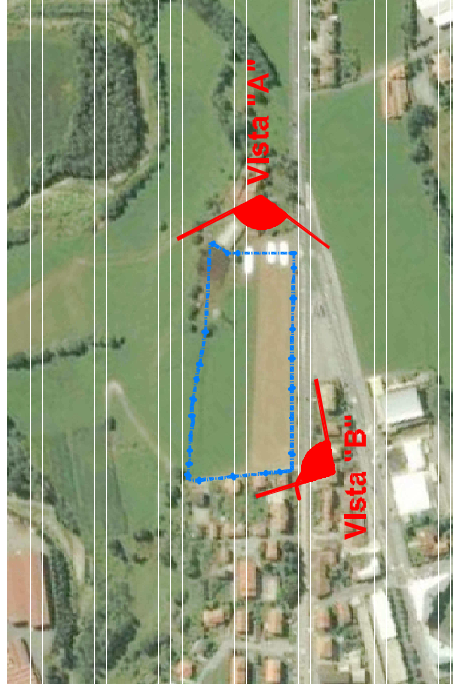
SKYLINE DELLO STATO DI FATTO



Vista Fotografica "A" -Lato Est-

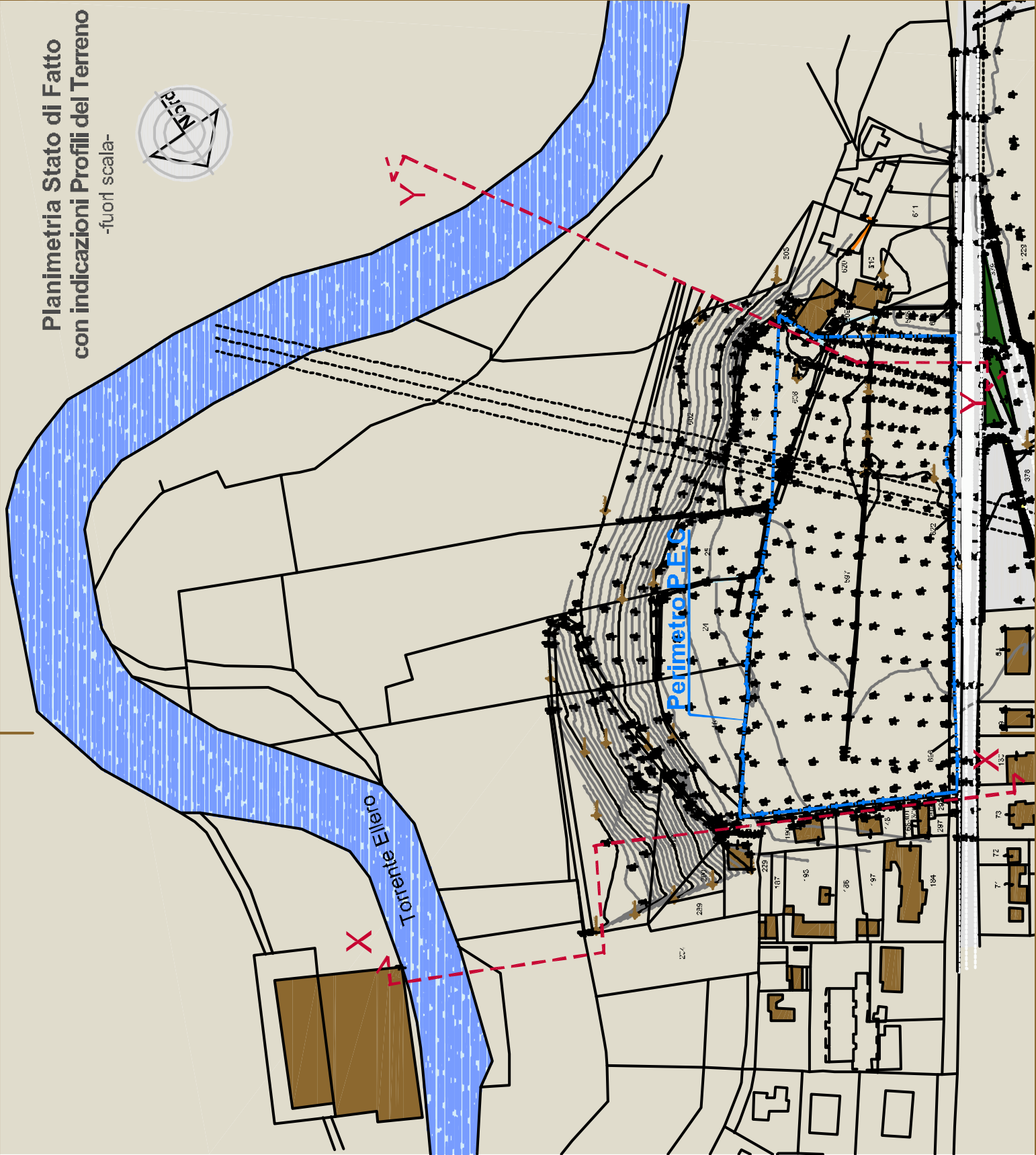


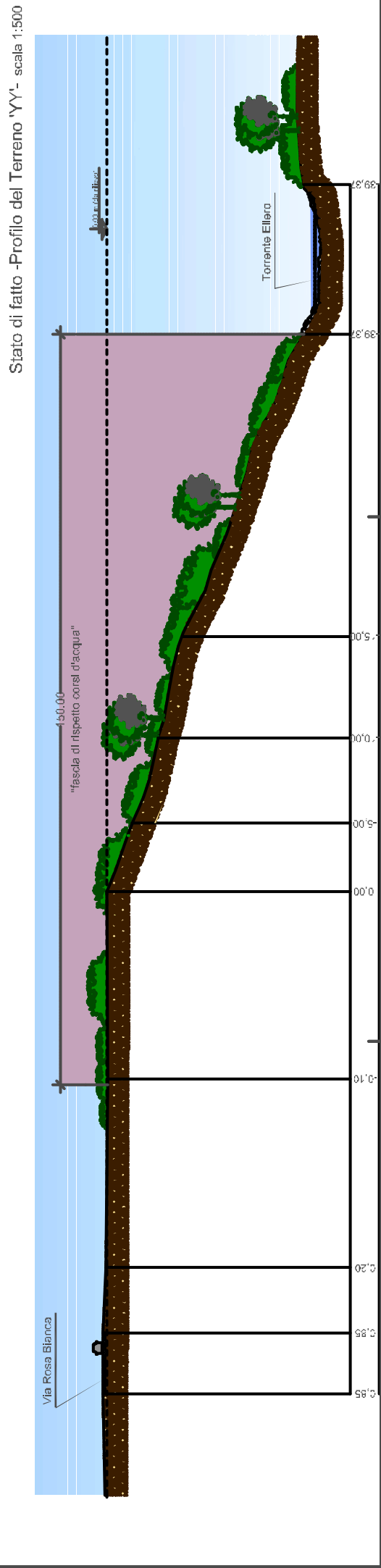
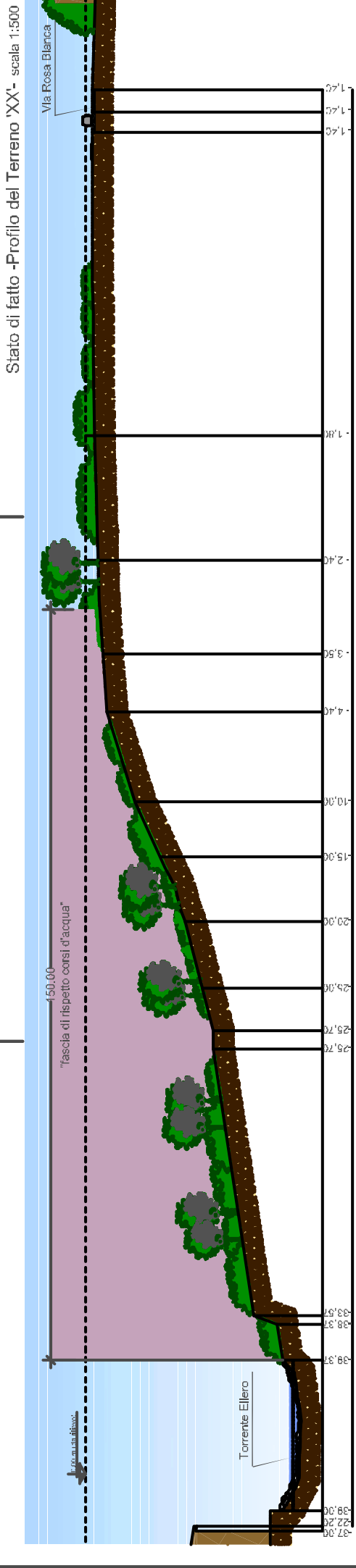
Vista "B" -Lato Sud-



-Planimetria Area con Posizione Viste-

Planimetria Stato di Fatto
con indicazioni Profili del Terreno
-fuori scala-





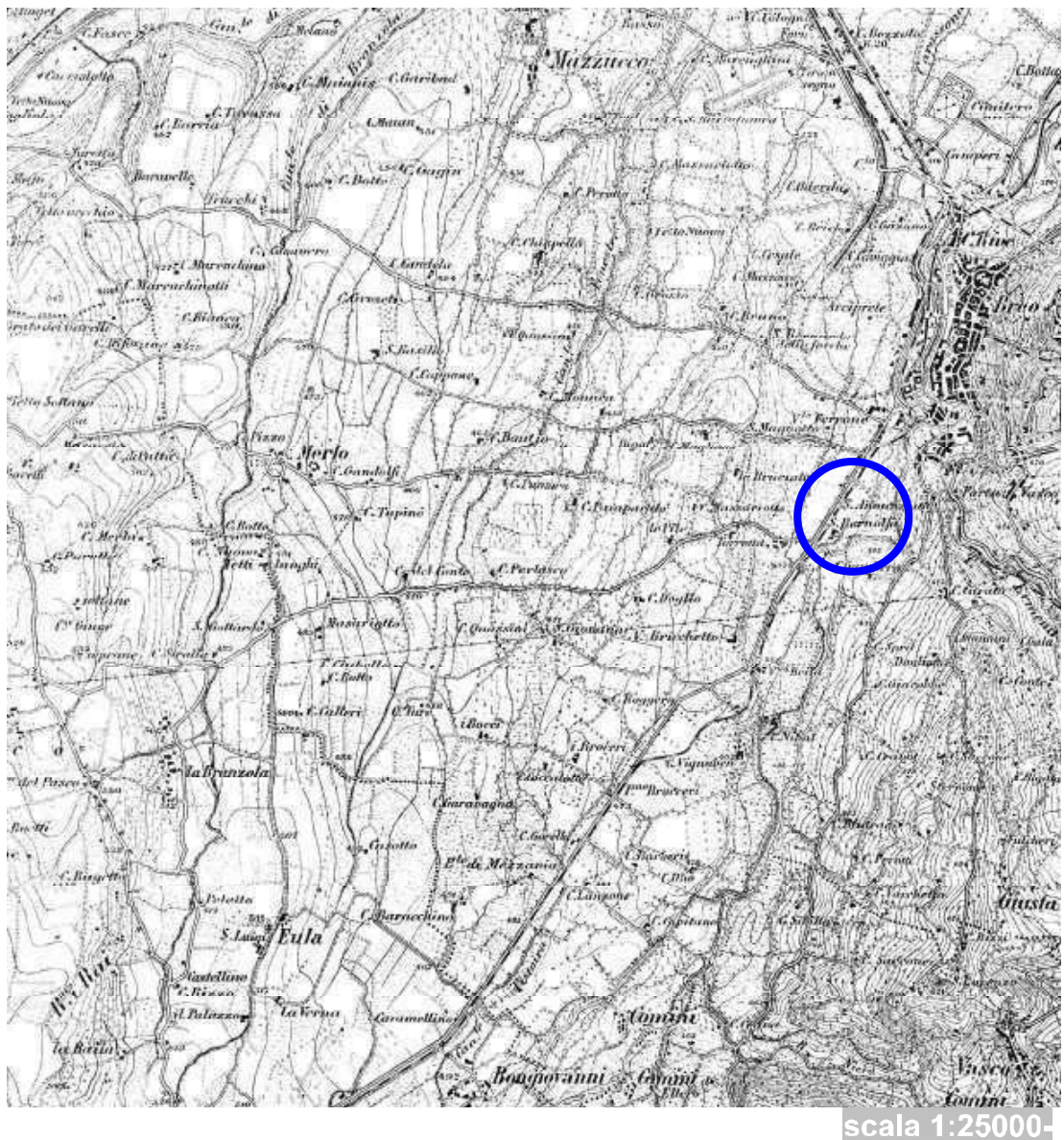
6.1.4 PLANIMETRIA E PROFILI DEL TERRENO ALLO STATO DI FATTO

Riportiamo di seguito la carta prodotta dall'Istituto Geografico Militare in scala 1:25000 e redatta nel giugno del 1922.

La carta è quella di Villanova Mondovì Foglio 80 della Carta d'Italia II.S.O.

Si individuano la strada via Rosa Bianca di collegamento a Villanova Mondovì, il torrente Ellero, il centro abitato di Mondovì, alcune cascate vicine a l'area di intervento, e, con un tratteggio, la stradina a Nord/Est confinante coll'area in oggetto.

Carta Istituto Geografico Militare



Per gli elaborati di progetto presentati sono:

- Elaborato n. 2.0' "Individuazione delle aree a servizi necessarie e/o monetizzabili, in funzione delle loro potenzialità anche di viabilità generale"
- Elaborato n.3.0' "Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio, profilo e sezioni d'insieme"
- Allegato A' "Relazione Tecnica Illustrativa"

L'attuazione edificatoria dell'area, dovrà avvenire, secondo quanto previsto dal P.R.G., tramite un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), chiamato anche Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E).

Dalla superficie dell'area in oggetto, definita mediante il Perimetro di P.E.C., e con le indicazioni, i parametri e i vincoli forniti dal P.R.G. si ricaveranno i dati necessari per la quantificazione dell'insediamento edilizio (Superficie Utile Lorda - S.U.L.), della viabilità e della superficie destinata servizi.

Il progetto prevede la suddivisione dell'area in Comparti edificatori, ognuno dei quali con una superficie Territoriale ed una capacità edificatoria definita (espressa tramite il parametro della S.U.L.).

In particolare la Planimetria di P.E.C, come si può vedere nell'elaborato 3.0', verrà suddivisa in 16 comparti, ognuno denominato con una lettera identificativa e dotato di un accesso indipendente che potrà avvenire per alcuni tramite la stradina laterale a Nord/est già esistente (per la quale è previsto un'ampliamento) e per gli altri tramite la strada prevista a progetto interna al P.E.C..

I comparti sono raggruppati tra loro secondo la loro capacità edificatoria che ne definirà le tipologie dimensionali omogenee delle abitazioni previste. Solo tre di questi comparti (il comparto A, il P e il Q), ricadono, in parte nella fascia di rispetto corsi fluviali.

Riportiamo di seguito la suddivisione prevista:

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 90 mq** rappresentata con colore "marrone scuro":

- Comparto "C", di superficie pari a ca. 701 mq

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 107 mq** e rappresentata con colore "blu":

- Comparto "B1", di superficie pari a ca. 742 mq
- Comparto "B2", di superficie pari a ca. 681 mq
- Comparto "E1", di superficie pari a ca. 617 mq
- Comparto "E1", di superficie pari a ca. 617 mq

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 120 mq** e rappresentata con colore "rosa":

- Comparto "H", di superficie pari a ca. 800 mq

- Comparto "L", di superficie pari a ca. 781 mq
- Comparto "N", di superficie pari a ca. 945 mq
- Comparto "O", di superficie pari a ca. 771 mq
- Comparto "M", di superficie pari a ca. 793 mq

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 133 mq** rappresentata con colore "rosso":

- Comparto "P", di superficie pari a ca. 816 mq

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 150 mq** e rappresentata con colore "marrone chiaro":

- Comparto "D", di superficie fondiaria pari a ca. 701 mq
- Comparto "Q", di superficie fondiaria pari a ca. 1429 mq

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 160 mq** e rappresentata con colore "arancio scuro":

- Comparto "A", di superficie fondiaria pari a ca. 1059 mq
- Comparto "F", di superficie fondiaria pari a ca. 938 mq

Tipologia di Abitazione con **S.U.L. pari a 206 mq** e rappresentata con colore "arancio chiaro":

- Comparto "G", di superficie fondiaria pari a ca. 1163 mq

Per ogni comparto, l'edificazione sarà prevista tramite la realizzazione di un edificio isolato, mono o bifamiliare, a destinazione residenziale, avente un'altezza massima di m 7,50, e conforme ai parametri edilizi massimi espressi negli elaborati del P.E.C.

La restante superficie territoriale dell'area, non compresa nei comparti edilizi, verrà destinata in parte ai servizi, per la strada interna al P.E.C con parcheggi, per spazi a verde comuni, per la creazione di un percorso pedonale con alberature adiacente a via Rosa Bianca, il tutto come meglio comprensibile nella Planimetria del P.E.C.

Si precisa che esclusivamente una parte pressoché marginale dei comparti A e F, e parte dei comparti P e Q, rientrano nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

7.2 ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

7.2.1

SIMULAZIONE FOTOGRAFICA

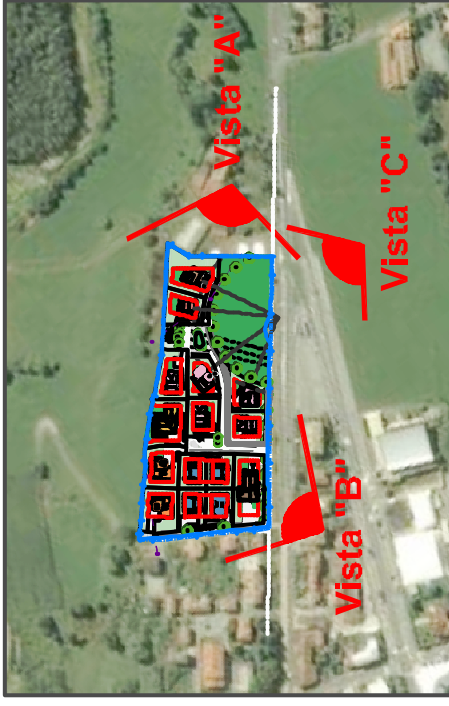


-Simulazioni fotografiche con inserimento volumi schematici dell'edificato previsto-

-"Vista "A" "-



-"Vista "B" "-



-Planimetria Area con Posizione Viste-

-Simulazioni fotografiche con inserimento volumi schematici dell'edificato previsto-

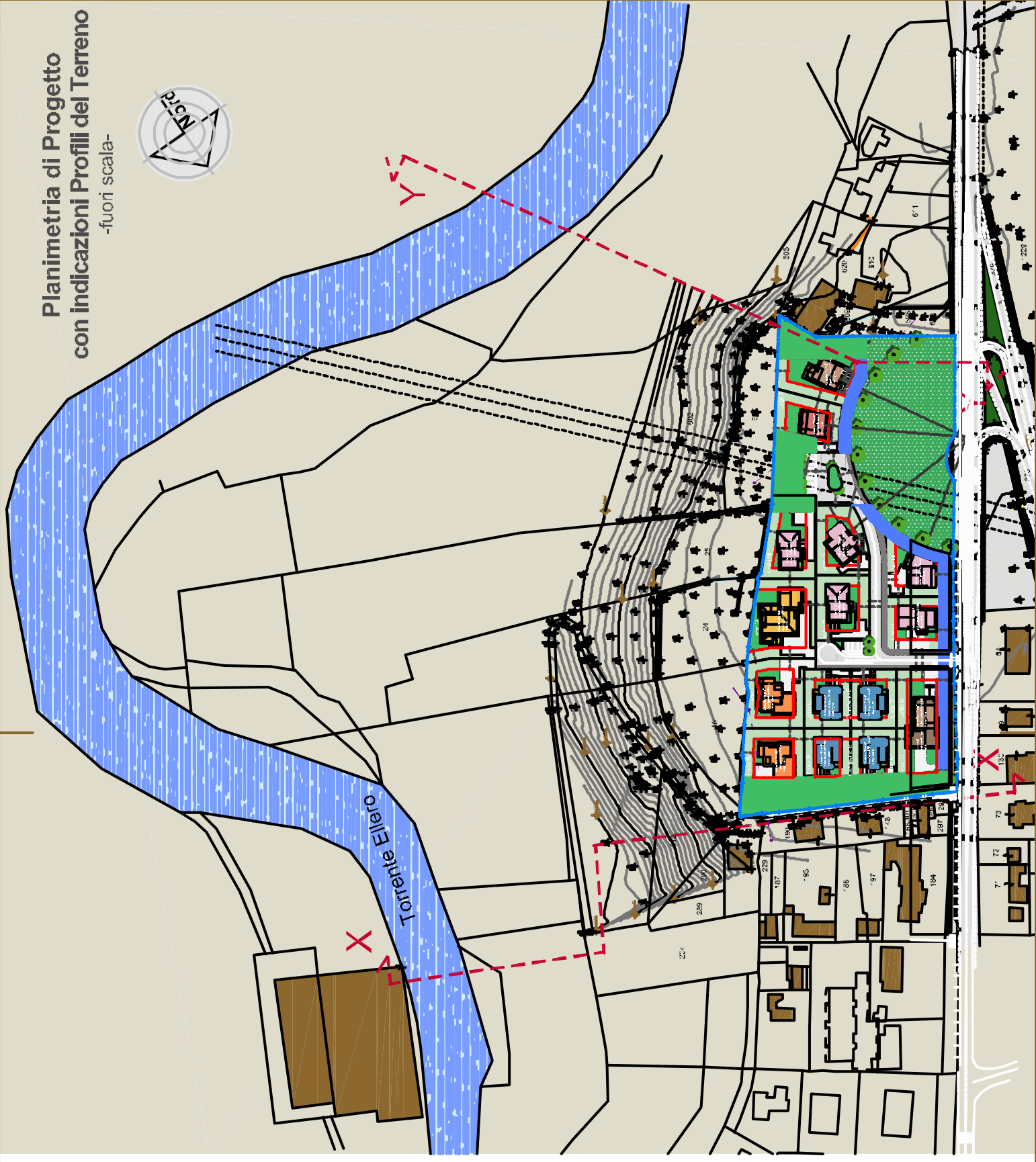


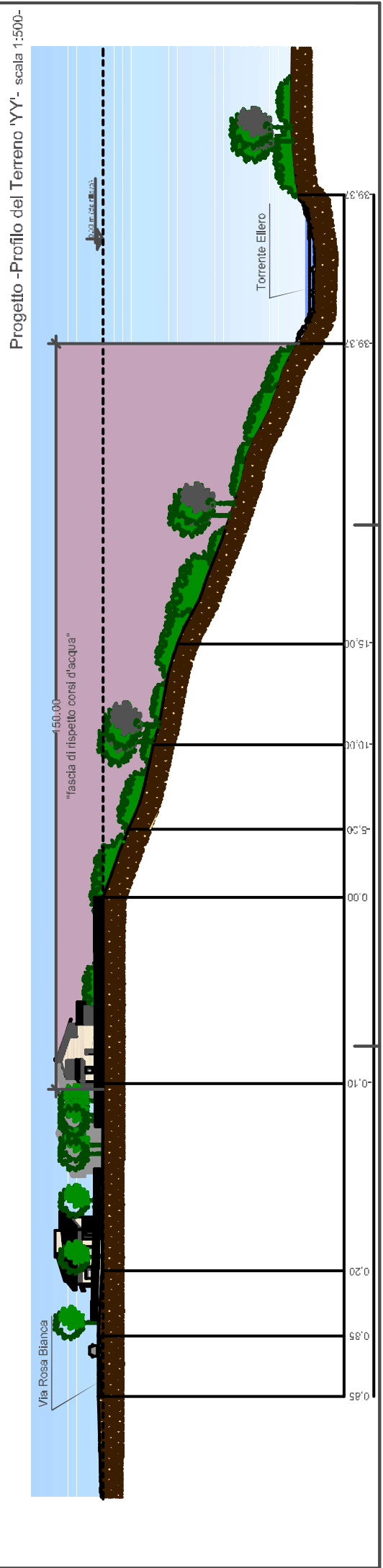
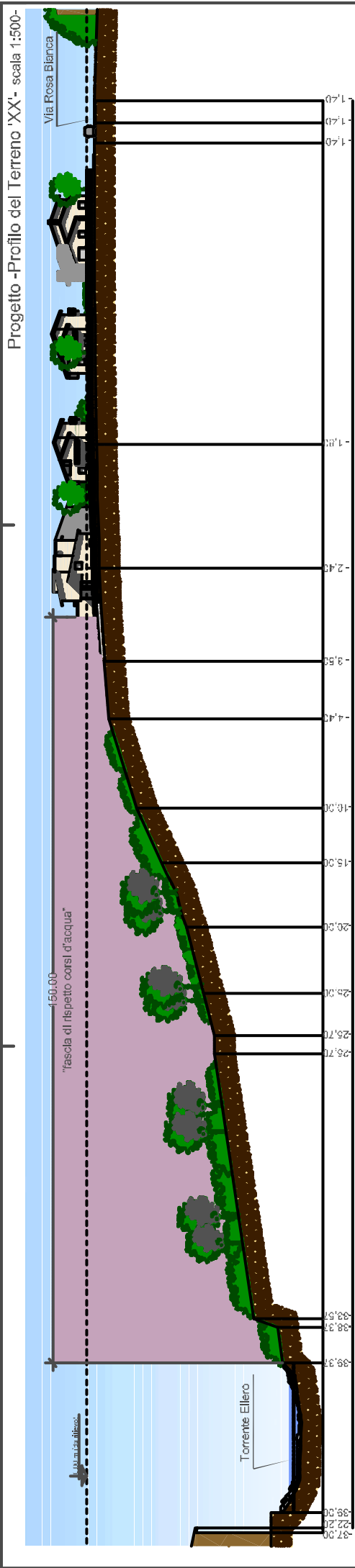
-"Vista "C"-"

7.2.2

SKYLINE E PROFILI DI PROGETTO

Planimetria di Progetto
con indicazioni Profili del Terreno
-fuori scala-





8.0 IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

Il testo legislativo prevede la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti e per il quale sono indicati una serie di requisiti per rispondere al meglio a tale richiesta.

Di seguito riportiamo le indicazioni contenute nel testo con le risposte previste per l'intervento in oggetto:

Modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria,...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti

L'intervento non modifica la morfologia del terreno, non prevede sbancamenti e movimenti terra significativi e nemmeno l'eliminazione di tracciati riconoscibili .

Modificazione della compagine vegetale (abbattimento di alberi, eliminazione di formazioni ripariali...)

La compagine della vegetazione ripariale, presente nel sito tra l'area e il torrente (posta al di fuori del perimetro di P.E.C.), non subirà alcuna modificazione.

All'interno dell'area, come si può vedere dalla documentazione fotografica, non sono presenti alberature, anzi il progetto prevederà la formazione di un viale alberato adiacente a via Rosa Bianca

Modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento)

L'intervento non modificherà lo skyline esistente naturale del terreno che ospiterà con minimi adattamenti l'insediamento previsto.

Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico

L'intervento non altera la funzionalità ecologica idraulica, e l'equilibrio idrogeologico, premettendo inoltre che l'area interessata non è soggetta ad alcun vincolo di tale tipologia.

Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico

Il progetto proposto prevederà una trasformazione urbanistica dell'area interessata, cercando però di migliorarne la qualità e integrarsi con il tessuto urbano già esistente. Si cercherà di non modificare in maniera sostanziale le percezioni panoramiche del luogo, in particolare, come anche prescritto dal P.R.G., non verrà ostacolata la vista panoramica verso la collina di Mondovì Piazza.

Modificazioni dell'assetto insediativo-storico

L'area interessata non è caratterizzata da particolari valori di rilevanza storico ed artistica.

Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)

L'insediamento edilizio, come già descritto, si trova in una zona della città non caratterizzata da una tipologia edilizia dominante. Sono presenti diversi caratteri tipologici, ma si cercherà di proporre soluzioni compatibili e migliorative al vicino contesto urbano.

Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale

L'area interessata, come previsto dal P.R.G., assumerà una destinazione residenziale e non sarà più coltivata a prato, come avvenuto fino ad ora.

Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare)

Non risultano presenti caratteri strutturali del territorio agricolo, in conseguenza non sono presenti modificazioni di tale caratteristiche.

9.0 ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE NECESSARI

Sono previsti accorgimenti migliorativi che riguardano la messa a dimora di essenze vegetazionali tipiche della zona.

Inoltre, in ottemperanza alla presentazione delle Schede d'Area, le recinzioni soggette a vincolo saranno realizzate in muratura "cieca" con una $h_{max} < 60$ cm. La parte soprastante sarà realizzata, ad esempio, in elementi metallici in maniera tale da garantire un sufficiente grado di trasparenza allo scopo di non limitare la visuale.

In particolare elementi di mitigazione saranno previsti sia in prossimità della strada Via Rosa Bianca, con la formazione di un viale alberato e un percorso pedonale, sia all'interno dei singoli comparti che ospiteranno spazi verdi esclusivi a ciascuna abitazione per limitare la percezione della normale attività abitativa ivi prevista.

Altre alberature saranno poi previste, all'interno della viabilità del P.E.C., in corrispondenza dei parcheggi comuni ai comparti e nelle vicinanze del traliccio per mitigarne l'impatto con le abitazioni.

10.0 ELEMENTI PER LA VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO

10.1 COMPATIBILITÀ RISPETTO AI VALORI PAESAGGISTICI RICONOSCIUTI DAL VINCOLO

Il testo legislativo prevede la verifica dei più importanti tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici, per il quale sono indicati una serie di requisiti per rispondere al meglio a tale richiesta.

Di seguito riportiamo le indicazioni contenute nel testo con le risposte previste per l'intervento in oggetto:

Intrusione (*inserimento in sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico.*)

Il progetto avrà destinazione residenziale e si colloca all'interno di un contesto urbano caratterizzato da espansioni prevalentemente di tipo residenziali, ad esso è demandato il compito della ridefinizione organica del margine costruito di tale parte di città.

Suddivisione (*per esempio nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti*).

Sono previsti alcuni adattamenti alla viabilità, l'intervento comunque non comporterà suddivisioni all'ambito territoriale.

Frammentazione (*per esempio progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti*)

L'attuazione dell'intervento non presuppone alcun elemento di frammentazione dell'ambito.

Riduzione (*progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.*)

L'attuazione dell'intervento non presuppone alcun elemento di riduzione dell'ambito.

Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e gli altri elementi del sistema.

Non sono presenti elementi di eliminazione anche progressiva delle relazioni visive, storico culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e gli altri elementi del sistema.

Concentrazione (*eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto*)

L'area non è caratterizzata da una eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto

Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale.

Non sono presenti elementi di interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale.

Destrutturazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazione strutturali, percettive o simboliche)

L'intervento a progetto comporta nessuna destrutturazione

Deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi)

L'intervento a progetto comporta nessuna deconnotazione.

10.2 CONGRUITA' CON I CRITERI DI GESTIONE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA, COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

L'intervento in oggetto, attua quanto prescritto e previsto dal Piano Regolatore Comunale, il quale ha il compito di regolare l'espansione urbanistica della città.

Nel rispetto di tali previsioni, l'insediamento edilizio propone di valorizzare e migliorare la qualità paesaggistica dell'area, la formazione di un viale alberato con percorso pedonale su una delle strade principali della città, con un'ampia area a servizi destinata in parte a verde, ne è un esempio. Il tutto ridefinendo il margine urbano come ipotizzato dal P.R.G. per tale area di cui il presente intervento ne costituisce la fase urbanistica.

11.0 OPERE E LAVORI DI RECUPERO AMBIENTALE

La ridefinizione del margine urbano, ora frammentario, costituisce il più importante obiettivo di preservazione dell'ambito agreste naturale con il quale la presente area confina.

12.0 CONCLUSIONI

Questo é quanto il sottoscritto architetto Giampiero Danni, libero professionista, con studio in Mondovì, via S.Agostino n. 20/a, in qualità di tecnico abilitato, ritiene di dover riferire a corredo ed illustrazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, il tutto come dagli elaborati tecnici allegati.