

VARIANTE GENERALE AL PRG COMUNE DI MONDOVI'



Architetto
RAFFAELLA GAMBINO
ORDINE ARCHITETTI P.P.C. -
PROVINCIA DI TORINO
06.10.2026 19:14:37
GMT+02:00

PTPD— 3°CONFERENZA

Relazione tecnica relativa ai temi dei pareri di 2° Conferenza non integralmente accettabili da parte
del comune

ottobre 2026



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

La presente relazione tecnica attiene alla disamina dei temi relativi alle osservazioni pervenute dagli enti competenti in sede di 2° seduta della 2° conferenza di Co-pianificazione tenutasi rispettivamente nelle date del 29/7/2026 (seduta sospesa) e del 21/9/2026 (seduta conclusiva) ed è volta ad evidenziare ed illustrare i punti rispetto ai quali il Comune non accetta integralmente gli esiti dei citati pareri, e che hanno indotto la necessità della riconvocazione della Conferenza di Pianificazione in una terza sessione.

I pareri pervenuti a seguito della 2° seduta della 2° Conferenza sono i seguenti:

- 1) *Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione in data 29/07/2026. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI ai sensi dell'art. 15, c. 11 della L.R. 56/77*
- 2) *Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale- ESITI DEL TAVOLO TECNICO PER LA VALUTAZIONE DELLO STRUMENTO- DI PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONDOVI' (CN) IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.*
- 3) *Ministero della cultura SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO. Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di variante generale di revisione del vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. adottata con D.G.C. n.313 del 17/12/2025.Convocazione seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., L.R. 40/98 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016-PARERE.*
- 4) *Ministero della cultura SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ' METROPOLITANA DI TORINO. Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante Generale al PRGC ai sensi dell'articolo 17, comma 3 della L.R. 56/77. Convocazione della seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'articolo 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 152/06, L.R. 40/98 e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016 per il 29 luglio 2026, ore 9:30.- PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA*
- 5) *Provincia di Cuneo SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO - L.R. 5.12.1977, N. 56 E S.M.I. - COMUNE DI MONDOVI': VARIANTE GENERALE DI REVISIONE DEL VIGENTE PRGC – PARERE*
- 6) *Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate. Conferenza di copianificazione e valutazione. Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Valutazione della procedura di VAS di competenza comunale inerente alla Proposta tecnica di progetto definitivo della Variante generale al PRGC, ai sensi dell'art. 15 della L.r. 56/1977 e s.m.i.. Contributo dell'Organo Tecnico regionale.*
- 7) *ARPA Piemonte - Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione integrate.- Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di variante generale di revisione del vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. adottata con D.C.C. n. 56 del 23/12/2021. Convocazione della seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione. Valutazione dei contenuti del Rapporto Ambientale VAS..*
- 8) *Regione Piemonte — Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Sismico. Contributo tecnico sullo studio sismico, per la predisposizione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, nell'ambito del Parere Unico di Direzione, secondo le modalità stabilite dalle D.G.R. n. 10-4161 del 26/11/2021 e n. 8-905 del 24/03/2025 e dalle D.D. n. 29/A1800A del 12/01/2022, n.1696/A1800A del 09/06/2022 e n. 410/A1800A del 26/02/2024*
- 9) *Regione Piemonte — Direzione Opere Pubbliche,Difesa del Suolo,Protezione Civile, Trasporti e Logistica.Settore Tecnico Regionale – Cuneo Comune di MONDOVI' Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. Proposta Tecnica Progetto Definitivo – PTPD adottata con D.G.C. n. 4 del 10/01/2026 Pratica n. C20143*
- 10) *Regione Piemonte — Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio- Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori - Comune di Mondovì (CN). Variante generale al PRGC LR 56/77 (Tutela e uso del suolo) - art. 17, comma 3. Proposta tecnica del Progetto Definitivo - DGC 313 del 17.12.2025.Contributo del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori*
- 11) *Mondoacqua s.p.a. (gestore SII sistema idrico) Proposta tecnica di progetto definitivo di variante generale di revisione del vigente p.r.g.c. ai sensi dell'art. 17 c. 3 della l.r. 56/77 e s.m.i. adottata con d.g.c. n.313 del 17/12/2025. convocazione seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della l.r. 56/77 e s.m.i. e del d. lgs. 152/06 e s.m.i., l.r. 40/98 e s.m.i. e della d.g.r. 25-2977 del 29.02.2016- PARERE DI COMPETENZA GESTORE S.I.I. MONDO ACQUA S.P.A.*

A seguire verranno riportati per ogni parere esclusivamente i punti rispetto ai quali il Comune dissente completamente, richiamando tutte le parti del parere necessarie alla comprensione, a fronte delle quali vengono argomentate le ragioni di dissenso del Comune e l'eventuale riproposizione delle scelte della PTPD o la proposta di una parziale modifica delle stesse.

Il testo riporta quindi:

- sulla sinistra il parere degli enti per le parti che non vengono accolte
- sulla destra, evidenziato in azzurro, **gli argomenti e le motivazioni** per il rigetto da parte del Comune, con le eventuali **proposte di modifica** della norma (evidenziate dal carattere rosso) o della cartografia (richiamata e/o riproposta in stralcio).

Per quanto attiene alle risposte ai pareri che vengono invece declinate in base ai suggerimenti ed indicazioni fornite dagli enti, si rimanda al successivo Progetto Definitivo della Variante con l'allegata "Relazione di recepimento dei pareri di 2° Conferenza" che lo accompagnerà.

L'elenco della punti su cui si dissente è preceduto da una **breve sintesi per temi di fondo** che consente una lettura 'trasversale' che tiene conto quindi di tutti i pareri e ne deriva delle tematiche comuni, rispetto alle quali il Comune obietta e propone soluzioni integrative e/o migliorative rispetto alle problematiche sollevate.

Alla presente **Relazione** vengono allegati i seguenti documenti

-Allegato A di cui al punto P3 del parere relativo al settore PPR, sotto-articolato come segue:

- A1- *situazione dei criteri e delle valutazioni per ciascuna delle aree A2/A3 indicate dalla Soprintendenza*
- A2- *revisione delle schede A8 interessate dagli art 24 LUR selezionati in base al parere del MIBACT*
- A3- *tavola di localizzazione scala 1:15000 (comprensivo di shpfile)*
- A4- *repertorio fotografico delle aree A2/A3.*

-Allegato B - *tavola di identificazione delle aree riproposte su cui il comune dissente scala 1:15.000*

Si precisa ai fini della lettura del testo che nella Relazione i punti derivanti dai pareri rispetto ai quali il comune dissente, sono identificati in prima colonna con un acronimo che ne permette il richiamo in modo più agevole:

- U1,2,... parere Regione urbanistica
- P1,2...parere Regione/Soprintendenza congiunto PPR
- PC1,2...parere Provincia di Cuneo
- S1,2,,, parere Soprintendenza
- O1,2...parere Regione Organo Tecnico
- A1,2.. parere Arpa
- C1,2...parere Regione Commercio

SINTESI DEI TEMI RISPETTO AI QUALI IL COMUNE DISSENTE DAI PARERI PERVENUTI

A) Le aree di trasformazione del Piano

a1) aree proposte in stralcio da parte di PPR/Soprintendenza/OTR (di cui ai punti U10, P5-P22, O5 che seguono) rispetto alle quali l'Amministrazione intende conservare le previsioni della PTPD.

- BRC4/BRC29 -Pascomonti
- BRC14/BRC15 –parco agricolo-via Manzoni
- BRC16 Sant'Anna
- BRC22 collina San Lorenzo
- BRC27 Sant'Anna
- BRC30 Breolungi
- BRC31 via Tiro a segno
- BRC32 strada Vecchia di Pianfei
- BRC33 Breolungi
- BRC35(BRC36 Sant'Anna
- BRC37 via Torino
- C6 Sant'Anna
- C4 via San Bernolfo
- Ds2 versante Ellero

a2) aree confermate con condizionamenti rilevanti e particolarmente penalizzanti da parte di PPR/OTR/ARPA (U10, P5-P22, O5), per le quali l'Amministrazione intende conservare tutte le previsioni, solo introducendo possibili misure di mitigazione

- C7 PEEP
- C11 San Giovanni Govoni
- D1 area produttiva
- D5/ area produttiva e variante strada Gratteria
- D8-strada fornace Pilone

B) Beni culturali

b1) individuazione su parere della Soprintendenza/PPR di nuovi art 24 della LUR (num 122) nel territorio agricolo da valutare congiuntamente con ente. Attivato tavolo di concertazione con MIBACT mediante integrazione di materiali documentari e valutativi (tavolo del 10/9/2026 e consegna materiali in data 15/9/2026) al fine di pervenire all'identificazione di un insieme più contenuto, e realistico di nuovi beni oggetto di tutela ex art.24 LUR (di cui al punto P3). Vedere in tal senso l'Allegato1 fuori testo alla presente relazione.

b2) interventi in centro storico: diffusione della REB e REC, applicazione del PdR (punti U6, P2, PC3)

b3) aspetti puntuali : norma PDCC1 Michelotti (punto P2)– PDCC2 ex Carceri (punti P29,P32), intervento puntuale di via Ripe (punto P4).

C) Mix funzionale

Riguarda le numerose osservazioni legate all'indicizzazione degli usi per zone o per sottozone. Attiene ad una delle scelte di fondo del Piano rispetto a cui l'Amministrazione non intende accogliere le osservazioni fatte (vedi punto U4 poi richiamato in numerosi altri punti).

D) Modifiche normative

Le modifiche normative richieste sono molto numerose, la maggioranza è accolta con le declinazioni previste dai pareri (demandata quindi al Progetto definitivo ed alla Relazione di recepimento) in quanto si tratta di perfezionamenti migliorativi o volti a dare maggiore chiarezza alla Variante.

Vengono elencate a seguire per gruppi quelle che invece rappresentano condizionamenti difficilmente superabili:

- centro storico: innalzamento dei tetti in regime di RCB risanamento conservativo (punti P2, P27), terrazzi a tasca (punto P28), corti interne in A1 (punto P35) e partizioni cortili in A2/A3, vincoli dinamicità(S1)
- aree BR : limiti di innalzamento dei tetti(punto P27), revisioni quote ampliamenti e revisione IC (punti U7, P27, P31),
- servizi: limiti per monetizzazione standard (U2), limiti all'asservimento/cessione (punto U1)

- destinazioni d'uso: usi in aree extra-agricole in area agricola (punti U13, U14), aree non edificabili (punto U12)
- componenti del PPR: aree ad elevata biodiversità (punto P1)
- disposizioni transitorie: ridurre le possibilità di durata nel tempo dei procedimenti in corso (punti U6, U8),
- norme VAS: norma volte ad escludere i SUE delle trasformazioni dalla verifica di assoggettabilità (punti PC4, O1), dati sulle componenti insediative ed ambientali (punti O2, O3, A1), compensazioni (punto O4).

Oltre alcuni aspetti minori puntualmente precisati nella relazione che segue, ma non inseriti in elenco in quanto meno determinanti.

1) Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
 Seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione in data 29/07/2026.
 OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI ai sensi dell'art. 15, c. 11 della L.R. 56/77

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
U1	ART.7 MECCANISMI PEREQUATIVI E DISCIPLINA DEGLI INCENTIVI Anche con riferimento a quanto sopra premesso è indicato procedere alle seguenti modifiche ed integrazioni: • <i>al comma 1</i>, in merito al vincolo di asservimento delle aree soggette a perequazione diffusa, pare utile approfondire la sostenibilità in termini di efficacia applicativa e gestionale della disposizione, in quanto trattandosi di aree diversamente collocate sul territorio comunale potrebbe essere più agevole propendere per la sola cessione.	Si accoglie parzialmente l'osservazione modificando l'art 7 comma 1, con l'eliminazione dell'alternativa automatica dell'assoggettamento, ma conservando la possibilità per l'Amministrazione di decidere nel merito nei singoli casi, come segue: <u>perequazione diffusa</u>. Il Piano individua nelle tavole ed in norma: - le aree a servizi che dovranno essere cedute gratuitamente al comune ~~e asservite ad uso pubblico con obbligo di gestione gratuita~~, di cui all'art.28, cioè i servizi locali a verde e per lo sport, a parcheggio, e/o di tipo generale (SP.1/v, SP.1/i, SP.1/p, SP.1/a, SP.2/v-F1), quali aree di decollo della capacità edificatoria con i seguenti parametri: <i>L'amministrazione si riserva di consentire l'assoggettamento all'uso pubblico con obbligo di cessione gratuita, verificata la puntuale situazione del servizio e previa controllo del bilancio complessivo delle aree già in assoggettamento ai fini dell'art 21 LUR..</i>
U2	ART.9 STANDARD PUBBLICI E PERTINENZIALI: MODALITÀ DI CESSIONE E DI REALIZZAZIONE • <i>al comma 7</i>: . rivalutare la dimensione minima ritenuta idonea ai fini dell'applicazione della monetizzazione pari a 1.000 mq, in quanto considerabile in via generale dimensionalmente piuttosto utile al fine della determinazione di nuovi spazi per servizi pubblici.	Si ritiene di confermare il disposto già presente nell'attuale normativa che ha sempre consentito di valutare nelle singole specificità dei casi la scelta al momento più opportuna in funzione delle situazioni e del luogo. In ogni caso si ricorda che è un'opzione concessa dall'Amministrazione al privato, previa valutazione, e quindi non un automatismo applicabile direttamente, come precisamente affermato nella stessa norma.
U3	ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE Accertare la correttezza delle seguenti disposizioni rispetto alla normative nazionali e regionali in materia (in particolare D.C.R. n. 563-13414/99 e smi): • <i>comma 6</i>: "Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi". • <i>comma 16</i>: "Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa	Si ritiene di confermare il disposto, richiamando i Criteri aggiornati nel 2024 che riportano esattamente la stessa norma e che sono stati oggetto di presa d'atto da parte di Regione Piemonte con atto prot. n. 00011290/2024 del 02/09/2024 della Direzione Cultura e Commercio e Terziario, come a seguire dettagliato. La trasmissione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2024 avente ad oggetto : "Modifica della programmazione urbanistica - commerciale per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. approvazione" inerente allo stralcio di due Localizzazioni L2 – rispettivamente in Via Tanaro e Corso Milano – Corso Firenze, comprensiva degli elaborati grafici e il documento

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	<i>all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor)".</i> Pare quindi più corretto evitare le citate sovrapposizioni che possono generare potenziali elusioni della sopra richiamata disciplina regionale.	inerente i criteri comunali per l'insediamento di medie strutture di vendita, è stata trasmessa in REGIONE PIEMONTE Direzione Cultura e Commercio e Terziario in data 30/8/2024. Ad essa ha fatto seguito il documento di Regione PIEMONTE – "PRESA D'ATTO -modifica criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali – Comune di MONDOVI' - DCC n. 38 del 29.07.2024 (ns. prot. n. 00011290/2024 del 02/09/2024)". La PTPD è allineata ai succitati atti. Il disposto verrà quindi conservato. Si ritiene di confermare il disposto precisando che lo stesso deriva dall'art 7 c.7 del Regolamento 'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO E CRITERI PER L'INSEDIAMENTO (art. 8, c. 4 della L.R. 38/2006 e D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268) vigente e concordato nelle fasi approvative con Regione Piemonte. Il disposto verrà quindi conservato.
U4	ART.17 CLASSI DI ATTIVITÀ ED USI DEL SUOLO • in merito ai successivi <i>commi 8 – 12</i>, si coglie l'occasione per rappresentare una tematica di ordine più generale relativa all'equilibrata e ragionata regolamentazione del mix funzionale all'interno delle singole zone urbanistiche che occorre affinare, nel caso di specie, attraverso almeno uno dei seguenti criteri: . per ogni area categorizzare le destinazioni d'uso tra quella principale/propria/prevalente (<i>ovviamente non possono essere tutte proprie</i>) e quelle viceversa secondarie/compatibili/complementari, nelle quantità già esistenti, associando una percentuale e/o superficie massima utilizzabile, tendenzialmente non superiore al 50% della SL dell'edificio; . redigere una tabella unificata da inserire nel presente articolo composta da zone di P.R.G.C. e categorie di usi, definendone la loro ammissibilità e le relative percentuali e/o superfici massime. Costituisce riferimento metodologico utile quanto prodotto in allegato alla <i>Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2021, n. 3-3671</i>. Relativamente ad entrambi i metodi, nel caso sia necessario <i>riconoscere</i> un edificio esistente prevalentemente utilizzato con destinazione d'uso diversa da quella <i>principale/propria</i> conferita dal P.R.G.C. alla zona normativa nel suo complesso (ad es. vecchio albergo all'interno del centro storico), ma sia al contempo opportuno limitarne l'insediamento di nuovi, è possibile procedere secondo come segue: • individuare il fabbricato e relative pertinenze quale zona urbanistica a sé stante (commerciale, turistico-ricettiva, ecc...) assegnando di conseguenza gli usi più idonei. • qualora invece non sussistano le condizioni di cui al punto precedente, ovvero l'edificio risulti di dimensioni ridotte e/o molto intercluso nel	Si ritiene di confermare la scelta del cosiddetto 'mix funzionale' che resta un elemento di fondo del Piano, sia in termini di organizzazione funzionale che di gestione dello strumento urbanistico in fase attuativa, fatte salve le richieste puntuali di modifica normativa di cui ai punti successivi (commi 9,10,11,12), che vengono invece tutte accolte. In relazione al mix funzionale sono due gli aspetti che si sono ritenuti fondanti e posti alla base della scelta della Variante: a, la presenza di funzioni diverse a livello di singoli isolati e quindi, ampliando il concetto a livello di quartiere, consente di garantire un effetto urbano socialmente e funzionalmente auspicabile, al netto dell'esclusione delle destinazioni non compatibili puntualmente definite nelle norme di zona della variante. Le possibili incompatibilità a livello microurbano o di edificio vengono gestite infatti per le nuove funzioni insediabili e per lo sviluppo di quelle esistenti mediante le numerose e rigorose norme di settore che, dall'acustica all'emissione odorigena, fino alla sicurezza antincendio sono precisamente disciplinate e consentono il controllo dei cambi d'uso potenzialmente critici. Nondimeno le dotazioni di servizi ed in specifico di parcheggi accompagnano da tempo l'insediabilità di alcune destinazioni (vedi commercio). b, l'attuale normativa vigente, che articola e differenzia per ogni singola area di piano le destinazioni d'uso, non risponde ne ha mai risposto alla gestione della città costringendo ad innumerevoli varianti parziali che hanno cercato di inseguire l'evolversi della società e dell'economia

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	tessuto edificato circostante, allora potrà essere mantenuto nella più ampia zona urbanistica con diversa destinazione <i>principale/propria</i>, inserendo tuttavia tra le destinazioni d'uso previste l'inciso: <i>“ammessa solo se esistente”</i>, con la duplice accezione di ammettere superfici eccedenti al 50% solo nei casi di strutture preesistenti al piano e, come detto, non permetterne il nuovo impianto. Il bilanciamento del mix funzionale potrà quindi agevolmente concretizzarsi, per tramite dei diversi usi, all'interno di ciascuna zona, mantenendo tuttavia inalterata la vocazione complessiva dell'area urbanistica definita a priori - come richiesto dalle normative vigenti - dallo strumento urbanistico in base alle indagini svolte ed alle scelte pianificatorie prefigurate. A titolo esemplificativo, un ambito di centro storico, preserverà in questo modo la sua auspicabile attitudine prevalentemente residenziale, consentendo comunque l'insediamento di attività commerciali, uffici, ricettivo, senza alterare la propria identità urbanistica. Tale impostazione si pone infatti a maggior garanzia del principio tecnico-giuridico secondo il quale le <i>zone omogenee</i> insieme alle destinazioni d'uso, <i>qualificano la connotazione di un bene immobile e rispondono a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione urbanistica ed ordinato assetto del territorio, così come individuati dalla L. 1150/42 e dal D.L. 1444/68, rimarcando la netta distinzione, ovvero il rapporto subordinato del mero mutamento d'uso edilizio rispetto a quello più ampio di natura urbanistica (Cons. Stato, sez. VI, sent. 5 luglio 2022, n. 5593).</i> In altre parole, pare più aderente alla <i>ratio</i> normativa limitare una generalizzata conversione di intere zone normative verso usi differenti rispetto a quelli effettivamente esistenti e prefigurati in origine, garantendo quantomeno una certa <i>prevalenza</i> delle destinazioni d'uso coerente con le definizioni primarie di zona, ciò anche in relazione al corretto dimensionamento degli standard, ovvero al contenimento di eventuali interferenze (acustico, viabilistico, tipo-logico) conseguenti ad un mix funzionale troppo diffuso. Nel caso di specie, desta ad esempio forti perplessità l'uso <i>Residenziale ed attività connesse e compatibili (Rt)</i> ove sprovvisto di adeguate soglie percentuale e/o di superficie.	locale, senza peraltro garantire né soddisfare uno sviluppo armonico della città e delle sue attività.
U5	ART.18 TIPI DI INTERVENTO • al comma 2, stralciare l'inciso: <i>“le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al PRG ai sensi e con i limiti previsti dall'art 17 c.12 della LUR”</i>, in quanto non previsto dalla norma;	Si ritiene di confermare e si precisa che la disciplina specifica è prevista alla lettera f) del citato art 17 c.12 . Si aggiunge il riferimento alla lettera f) per maggiore chiarimento, come a seguire: <i>“le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al PRG ai sensi e con i limiti previsti dall'art 17 c.12 lett.f) della LUR”</i>
U6	ART.45 DISPOSIZIONI TRANSITORIE	Si ritiene di confermare il disposto dell'art 45 c.1.

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	• <i>al comma 1</i>, desta qualche perplessità la conservazione dello stato di diritto per tramite delle alternative indicate inerenti in particolare: “...l'esaurimento delle potenzialità edificatorie previste dal piano vigente...”, poiché in termini generali le stesse dovrebbero concludersi con la scadenza naturale degli atti e/o convenzioni che le hanno generate e gestite. Inoltre, pare di difficile comprensione l'inciso relativo alla salvezza delle sole: “<i>prescrizioni di carattere idro-geologico</i>”, nella misura in cui il piano determina subentrati vincoli e limitazioni anche di natura acustica, RIR, paesaggistico-ambientale, ecc... Da ultimo, in coerenza con l'art. 13 della l.r. 56/77, per il quale: “<i>Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite...</i>” non può condividersi la disposizione transitoria volta a conservare in modo generico <i>atti ed accordi</i> privi di qualsivoglia riferimento cartografico.	Si tratta di SUE che non possono restare non conclusi o concludersi con scelte differenti rispetto a quelle già definite. Il rispetto delle condizioni idrogeologiche è legato ad eventuali norme di sicurezza subentrate di recente e dirimenti rispetto alle scelte. L'acustica deve comunque essere rispettata in sede attuativa quindi è pleonastica. Il RIR non vede ricadute nello specifico. Si propone quindi la seguente modifica alternativa, partendo dal presupposto normativo che vede da parte dei cittadini, per il periodo di formazione del piano (quindi tra PP e PTPD), un “<i>legittimo affidamento</i>” rispetto alle azioni che il comune stava operando. Il comune ritiene di dover onorare tale principio normativo, e propone quindi un prolungamento ‘<i>definito</i>’ nel tempo del periodo di validità degli strumenti in essere, consentendo ai coloro i quali avessero pensato di poter contare su una conferma ‘<i>sine die</i>’, di avere ancora un margine di tempo per operare eventuali scelte alternative. Tale periodo risulta quindi quello tra il PP ed il PD, cioè tra i due momenti che hanno definito la prima scelta del comune sulla norma transitoria, e la seconda che è intervenuta a modificarla in termini limitativi. Si propone quindi quanto segue: : 1. <i>Conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita o alle condizioni stabilite ai commi seguenti all'esaurimento delle potenzialità edificatorie previste dalle norme del Piano vigente all'atto di sottoscrizione o approvazione di Giunta Comunale ove non venga precisato nell'atto un dato quantitativo inferiore-</i> e fatte salve le prescrizioni di tipo idrogeologico di cui al Titolo VI : 2. Oltre il suddetto termine di scadenza della Convenzione potranno essere completati nel rispetto della disciplina previgente per un periodo di tempo aggiuntivo pari ai mesi intercorsi tra adozione del PP e approvazione del PD decorrente dall'approvazione del PD, ed esclusivamente con le possibilità di modifiche elencate al paragrafo precedente, gli strumenti di cui alla lettera b).
U7	2.15 AREE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM) La categoria comprende le aree residenziali consolidate BR, articolate in: • <i>BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,</i> • <i>BR1, consolidate</i> • <i>BR2, parzialmente consolidate,</i> • <i>BRM, consolidate di Monte Regale.</i> 	

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	Si richiede di inserire una disciplina specifica che possa mitigare tale possibilità, ad esempio per tramite dell'introduzione della prescrizione presente per le zone BRC e C relativa alle dotazioni a verde, ovvero: <i>“negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima della superficie fondiaria (Ipf), ed una dotazione vegetazionale (Icv), definita in scheda normativa”</i>. Inoltre, nell'ottica di agevolare la gestione del P.R.G.C., si consiglia di definire i citati incrementi <i>“una tantum”</i>, quantomeno in termini di possibilità di utilizzo e di riferimento all'unità Nel dettaglio, in merito alla <i>Scheda normativa BRR</i>: a) individuare dei limiti dimensionali e/o percentuali per le attività secondarie e/o complementari (in particolare T, Tc ed H), oppure puntualizzare che si intendono <i>“ammesse solo se esistenti”</i>, specificando altresì che le stesse debbano essere prioritariamente inserite ai piani terra degli edifici, ciò a maggior garanzia della compatibilità rispetto alle funzioni abitative insediate. c) <i>“è sempre ammessa la chiusura dei vani aperti purché ricompresi nella sagoma del volume esistente con conseguente aumento della SL”</i>, anche questa disposizione, se letta in combinato disposto con la sopra richiamata disciplina generale delle zone BR, rischia di attivare un circolo vizioso di proliferazione artificiosa di fabbricati. d) in riferimento all'incremento una tantum di 25 mq di SL, si richiamano le facoltà date ex lege dalla Lr 16/2018, utili a sopperire eventuali necessità adeguatamente ponderate e valutate caso per caso, evitando adduzioni difficilmente controllabili, ove ammesse in modo generalizzato. Oltre a quanto già osservato ai precedenti punti a), b) e c), in merito alla <i>Scheda normativa BR1</i>: e) pare necessario specificare oltre ad una quantità minima, anche una SL massima ammessa, poiché il generico ampliamento pari al 20% della SL esistente potrebbe potenzialmente corrispondere a quantità molto consistenti. f) rispetto all'inciso: <i>“comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85”</i>, nonostante alcuni orientamenti giurisprudenziali siano più favorevoli all'equiparazione dei	Si ritiene di confermare la norma attualmente proposta precisando che la disciplina degli ampliamenti dell'esistente di cui al presente articolo, che sono di tipo <i>‘non ripetibile’</i>, come anche la disciplina dell'art 34 c.4 relativa alla formazione di spazi coperti per la sosta anch'essi <i>‘non ripetibili’</i>, insieme al Rapporto di copertura fissato per le diverse aree di tipo BR, non consentono per definizione la proliferazione artificiosa richiamata nell'osservazione, non potendo ove venissero utilizzate mediante i cambi d'uso per altre destinazioni, essere richieste nuovamente. Si ritiene di confermare la norma attuale e si rimanda per quanto attiene al contingentamento delle destinazioni nelle BRR come anche nelle BR1 e BR2 a quanto già argomentato al punto 2.12 art.17 rispetto al mix funzionale. Si ritiene di confermare la norma e di incentivare al massimo il recupero dell'esistente tenendo conto che nelle BR (BRR, BR1, BR2), in ogni caso, i fabbricati accessori sono nel tetto fissato di cui all'art 34 c.4 ovvero in un'unica soluzione non ripetibile con altezza massima 2,8 m. Si ritiene di confermare la norma, peraltro presente nel PRG vigente, che consente l'incremento dei 25 mq che ricade sulle tipologie prevalentemente condominiali delle aree delle BRR, che quindi rappresentano esclusivamente la possibilità, concertata sull'intero condominio, di chiudere eventuali verande lato cortile. L'uso dell'intervento in deroga non sarebbe auspicabile e certamente più complesso. Si ritiene di confermare la norma poiché la scelta di fondo del Piano è di agevolare il recupero dei tessuti edilizi esistenti. In questo senso l'ampliamento del 20% risulta applicabile su edifici mono o bifamiliari, ove tuttavia non raggiunge quantità ragguardevoli, mentre sulle le strutture condominiali, ove appaiono maggiori le quantità in via teorica, è difficilmente utilizzabile stante il frazionamento proprietario e la tipologia dell'edificato. Si ritiene comunque un'indicazione utile e funzionale ad incentivare il recupero, peraltro similmente (non identicamente) presente anche nel vigente, e quindi ragionevolmente riconfermata. Si ritiene di confermare la norma in linea con le recenti modifiche intercorse alla normativa nazionale

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	fabbricati oggetto di condono con i restanti immobili “ordinari”, tale apertura generalizzata potrebbe risultare non del tutto allineata con atti e regolamenti precedenti a livello comunale. g) la categoria, comprendendo zone molto eterogenee, richiede un conseguente affinamento del rapporto di copertura massimo ammesso, evitando che gli appezzamenti caratterizzati da ampie porzioni cortilizie o a giardino possano essere eccessivamente densificate tramite fabbricati e tettoie incongrue, a potenziale detrimento sia del paesaggio, che della permeabilità dei lotti. E' consigliabile differenziare l'IC da un max del 30% per i lotti più radi, fino ad un massimo del 50% per quelli a maggior densità.	nel merito delle possibilità di riconoscimento degli usi in essere. Si ritiene di confermare la norma senza ulteriori declinazioni dell'IC, poiché la variante ha valutato che l'IC con i limiti introdotti, non innesca, anche nelle aree con densità leggermente inferiori, processi di densificazione avendo regolamentato i volumi per la sosta di cui all'art.34 c.4, come già chiarito al primo paragrafo del presente punto.
U8	Con specifico riferimento agli ambiti soggetti a SUE in corso di attuazione, non si condivide la loro estesa identificazione quali aree “residenziali consolidate”, poiché ancora caratterizzate dalla presenza di diversi lotti liberi o comunque di aree urbanisticamente trasformabili, pertanto necessitanti di idonea rappresentazione coerente con la restante classificazione (di completamento/nuovo impianti/rigenerazione).	Si ritiene di confermare e si precisa che gli ambiti soggetti a SUE in corso vengono già ora individuati puntualmente e normativamente . Quindi la Variante definisce sia la norma della transitorietà che quella del ‘fine vita’ che sarà necessaria per gestirne nel tempo la funzionalità, stante che si tratta sempre di strumenti in corso. La norma transitoria ne riscontra quanto richiesto nel parere con la seguente rimodulazione dell'art 45 comma 2, in relazione all'osservazione fatta : 2. <i>Gli strumenti urbanistici attuativi approvati con convenzione in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare, ed opere di urbanizzazione realizzate o parzialmente realizzate, di cui all'elenco che segue ed alle lettere a), b) in tavola P6, potranno essere completati entro il termine di scadenza della convenzione, fatte salve le proroghe di legge, nel rispetto della disciplina del PRG previgente, ai fini di un corretto completamento del disegno urbano. Ad avvenuta attuazione dei SUE, e quindi a regime transitorio terminato, le aree vengono individuate con la nuova classificazione data dalla presente Variante, escludendo ulteriori ampliamenti.</i>
U9	2.16 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO (BRC e C) In merito alla presente tipologia di zonizzazione, a livello normativo (art. 22), si osserva quanto segue: la disposizione di cui al comma 4: “Ad attuazione delle previsioni interamente completata, le aree BRC e le aree C assumono la disciplina di cui alle aree BR1 escludendo ampliamenti esterni alla sagoma”, desta qualche perplessità in quanto: . di difficile gestione nell'ottica di verificarne l'effettivo completamento, anche in relazione alle successive frammentazioni proprietarie;	Si ritiene di confermare la norma in quanto 'l'attuazione completata' è un elemento conoscibile in un regime di gestione ordinata ed ordinaria del PRG. Il PRG richiede per quel tipo di modifica una Variante strutturale quindi, con i tempi di un comune complesso come Mondovì, si parla dei prossimi trent'anni, durante i quali, ad intervento completato,

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	. innesca un disallineamento tra la norma e la rappresentazione cartografica; . attiva una diversa normativa che provvede di fatto a conferire nuove possibilità edificatorie, peraltro non considerate nella CIRT. Pare quindi indicato demandare tale modifica ad una successiva variante al P.R.G.C. In merito alla <i>Scheda normativa BRC</i>: • individuare dei limiti dimensionali e/o percentuali per le attività secondarie e/o complementari (ad es. H), ciò a maggior garanzia della compatibilità rispetto alle funzioni prevalentemente abitative insediate.	la normativa può e deve accompagnare la vita del tessuto urbanizzato e dei suoi abitanti. Si conferma e si propone la possibilità di una normativa flessibile nel tempo al mutare delle situazioni come segue: <i>Ad attuazione delle previsioni interamente completata, le aree BRC e le aree C assumono la disciplina di cui alle aree BR1 escludendo ampliamenti ~~successivi esterni alla sagoma~~</i>". Si ritiene di confermare la norma e si richiama quanto esposto al punto U4 relativamente al mix funzionale.
U10	2.17 AREE DA RIGENERARE E RIQUALIFICARE (BRT, ARU) In riferimento alla specifica categoria e correlata disciplina (art. 23) si formulano le seguenti considerazioni: • individuare dei limiti dimensionali e/o percentuali differenziati in base alle destinazioni d'uso ammesse;	Si ritiene di confermare la norma e si richiama quanto esposto al punto U4 relativamente al mix funzionale.
U11	2.18 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) <i>Scheda normativa DM-DMr:</i> Si richiama quanto detto ai precedenti punti a) e c) Considerati anche gli <i>'Esiti del tavolo tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del comune di Mondovì' (CN) in adeguamento al piano paesaggistico regionale'</i> in merito alla: <i>Scheda di dettaglio D1</i>, si richiama lo stralcio della porzione oltre Strada dei Curetti verso la pista go-kart, accertando altresì l'eventuale interferenza delle restanti porzioni con la presenza del metanodotto e relativa fascia di rispetto.	Si ritiene di confermare l'area D1 che è destinata allo sviluppo del sistema produttivo del PIP attuale, e che è stata candidata per la parte già prevista dal PRG vigente e non attuata, come area afferente alla Zona di logistica semplificata, ZLS – Retroporto di Savona. Essa presenta i seguenti aspetti di fondo a giustificazione della scelta operata: - rappresenta lo sviluppo necessario di un comparto produttivo ormai saturo (l'ultimo PIP si è esaurito nello scorso anno con la vendita dell'ultima area), - le aree solo apparentemente non completate sono gli spazi necessari ad alcune grandi aziende dell'industria meccanica e dell'automotive, tutte presenti ed in attività, che necessitano di spazi esterni disponibili di ampie dimensioni per le esigenze di logistica e di ampliamenti funzionali sul breve periodo, - era prevista in modo coerente alla presente PTPD già nella PTPP e quindi confermata in PP, - è in fase di infrastrutturazione, stante che dopo decenni di attesa -si sta attuando la realizzazione del canale di raccolta delle acque meteoriche del rio Bozzolo (Variante semplificata art 17bis c.15bis del 2024)

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	<i>Scheda di dettaglio D5</i>, si riporta lo stralcio della porzione oltre la S.P. 237 all'interno di contesti liberi ancora a carattere prevalentemente agricolo, peraltro prossimo a lotti ancora disponibili per edificazioni già previsti di riordino e completamento produttivo.	lungo l'asse ovest di c.so Inghilterra, - implica -ove ridimensionata -un complessivo ridisegno del comparto riportando il piano al problema originario legato alla difficoltà realizzativa del PRG vigente connessa al frazionamento interno che si era cercato di superare, - rientra come verifica nell'ampliamento previsto dall'art 37 comma 4 del PPR rispetto al 20% (<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>). A partire da tali ragioni si intende conservare la previsione senza tuttavia rinunciare all'area posta a sud-ovest lungo la via Curetti ed al parziale stralcio della viabilità stessa. Si ritiene di confermare la previsione dell'area produttiva D5 e la correlata modifica stradale di via Gratteria che presentano i seguenti aspetti di fondo a giustificazione della scelta operata: - sono parte significativa dell'assetto infrastrutturale del comparto produttivo rappresentando il collegamento tra la la via Tanaro (accesso prioritario dall'autostrada al centro urbano) con la tangenziale a nord (quindi con la Liguria SS10 ad ovest e l'autostrada TO/SV ad est), - sono in quest'ottica e con gli stessi obiettivi ad oggi ancora disattesi, una previsione già presente nello strumento vigente che viene confermata, - erano indicate con identico assetto in sede di PTPP, e rispetto ad essa non erano state sollevate obiezioni in sede di 1° Conferenza, - rappresentano una conferma a richieste da anni sollecitate da operatori di rilievo della struttura economica comunale che si collocano all'incrocio di corso con via Gratteria e che richiedono ampliamenti significativi delle aree già occupate dagli stabilimenti, - rientra come verifica nell'ampliamento previsto dall'art 37 comma 4 del PPR rispetto al 20% (<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>). Ragione per cui la riconferma era avvenuta in sede di PTPP, quindi a seguire confermata in sede di PP. La richiesta operata dagli enti induce oggi un duplice problema di revisione di una scelta strutturale (viabilità) della Variante, oltrechè di respingimento

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	<i>Scheda di dettaglio D8</i>, si evidenzia la necessità di limitare la connessa strada in progetto al solo lotto di completamento DI, determinando un meccanismo urbanistico di progressivo trasferimento delle funzioni insediate a nord di via Vecchia di Pianfei per tramite dello sfruttamento del nuovo lotto di completamento servito appunto da adeguata viabilità.	tardivo di una scelta puntuale e motivata delle attività produttive presenti. Si ritiene di confermare la previsione emersa dopo la 1 Conferenza su esplicita e motivata conferma da parte dell'azienda insediata, era stata discussa tra la 1° Conferenza ed il PP in tavoli tecnici con la Regione/Provincia in relazione ai seguenti aspetti di fondo a giustificazione della scelta operata. - derivante da una esigenza di sicurezza relativa alla percorribilità da parte dei cittadini di Mondovì e Villanova della Strada Vecchia di Pianfei dovuta all'interferenza con le attività quotidiane e continue dello stabilimento. Le aree servite a nord-ovest sono l'abitato di Merlo ed il sistema agricolo del contesto di nord-ovest, la frazione di Boetti-San Giacomo in comune di Villanova ed il relativo sistema agricolo, interessando quindi flussi costanti che si intrecciano con gli attraversamenti continui da parte dei mezzi d'opera ed hanno negli provocato incidenti anche mortali. La via Vecchia di Pianfei vede infatti dei flussi giornalieri medi (tgm 1650 veicoli/gg¹) che sono più contenuti rispetto naturalmente agli assi principali Sp5 di Villanova (5990 tgm), o la via Vecchia di Cuneo (7190 tgm) in innesto sulla Tangenziale, ma che sono marcatamente diversi dalle restanti strade collinari e della piana agricola che non superano i 500/700 veicoli/gg di tgm. Si tratta quindi di classi di servizio diverse, - la retroversione delle linee di produzione degli impianti, che permetterebbe l'eliminazione degli attraversamenti continui da parte dell'azienda sulla strada, non è nei fatti possibile, senza una demolizione totale dell'impianto, ed è quindi esclusa a priori. Si prevede per contro di modificare gli accessi di tutti i mezzi allo stabilimento portandoli solo da sud, - la viabilità alternativa è stata modellata sulla morfologia dei luoghi e presenta ulteriori possibilità di mitigazione e miglioramento dell'inserimento progettuale, - la previsione è coerente, per quanto attiene lo stabilimento, con le indicazioni del PPR. In questa direzione il comune si era mosso con l'azienda la quale si fa carico dell'intera realizzazione del nuovo tratto stradale alle condizioni poste in Variante, anche offrendo un'eventuale anticipazione dell'intervento. Si conferma la previsione e si propone la seguente modifica normativa dell'art 25 comma

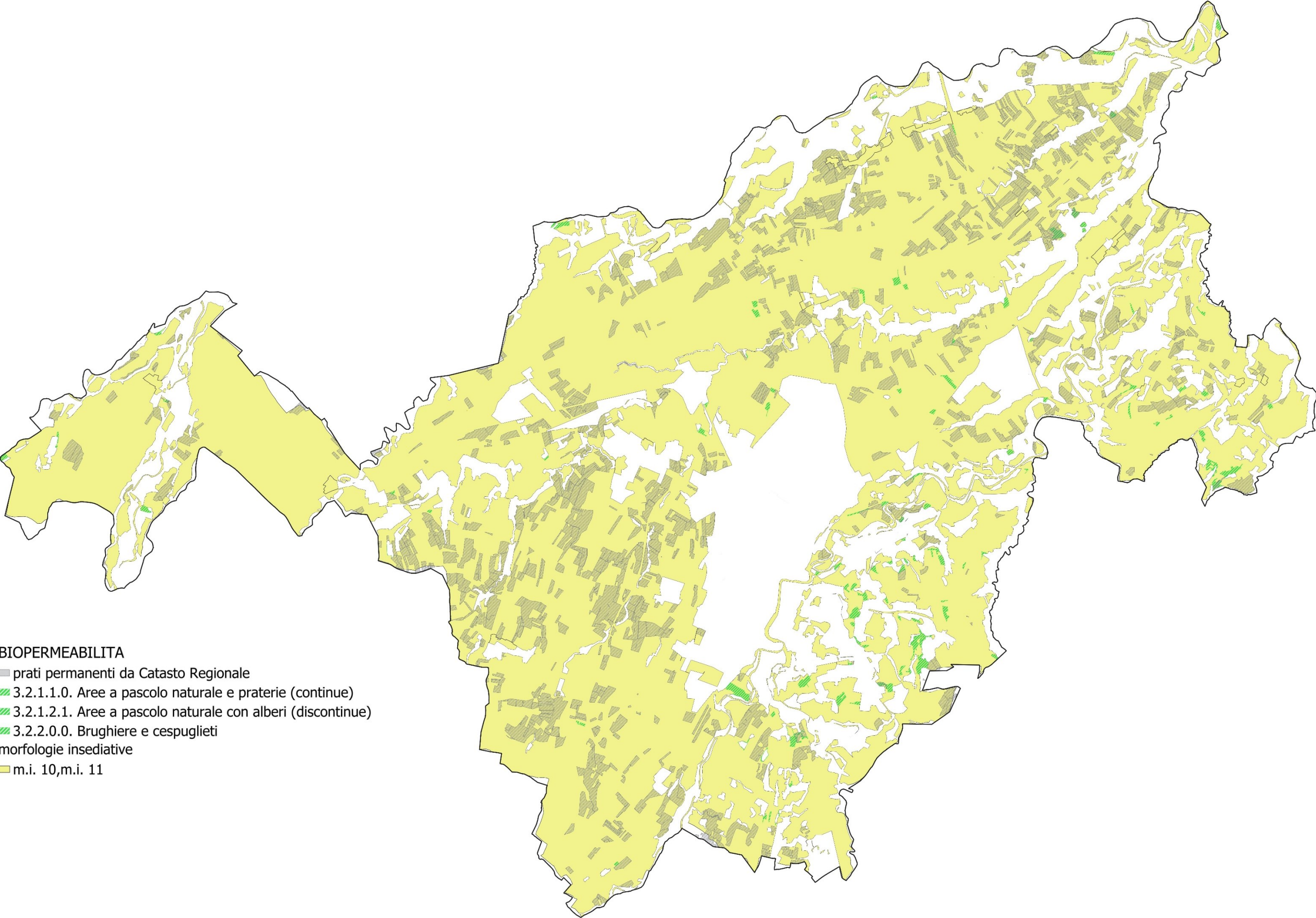
¹ Dati regionali sui flussi del Traffico giornaliero medio al 2022.

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
		scheda area D8 voce Prescrizioni specifiche con un ulteriore misura di mitigazione che implica la conservazione del tracciato della Via Vecchia di Pianfei, escludendo la rimozione del sedime e l'esclusione di edificazione o di trasformazioni in asse allo stesso. modifica della norma come segue: <i>-declassamento e sdemanializzazione del tratto della Via Vecchia di Pianfei intercettato dallo stabilimento, con procedura da attivare a seguito della realizzazione del nuovo tracciato. Il tracciato verrà conservato senza alterazioni, ne potrà essere interessato da edificazioni.</i>
U12	2.20 AREE AGRICOLE (EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO) • individuare i lotti agricoli la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori per gli imprenditori agricoli, e conseguentemente “non aedificandi” ai sensi del 19° comma dell’art. 25 della Lr 56/77 smi (“...<i>Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a “non aedificandi” e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione...</i>”); è necessario pertanto che, nell’approvare il Progetto definitivo, si provveda in merito compatibilmente con la documentazione reperibile, attestando al contempo l’estraneità di tutte le aree previste edificabili, anche solo potenzialmente, dalla variante generale rispetto al citato vincolo, ovvero stralci, in assenza di giustificati e motivati interessi pubblici, le eventuali previsioni urbanistiche della Variante generale che ricadono sui lotti citati o su intorni significativi agli stessi.	Si ritiene di conservare quanto previsto dalla Variante e di precisare che le aree ‘non aedificandi’ non sono state censite nei decenni passati dal comune. L’operazione non è fattibile retroattivamente se non attivando un’onerosa operazione che dovrà partire dal 2004 (o forse dal 1977 stante che il comune all’epoca aveva già un PRG). L’art 25 della LUR recita esclusivamente: <i>Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a non aedificandi e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.</i> Non sono previste a livello di LUR sanzioni o clausole preclusive per il Piano. Si demanda quindi alla fase attuativa, come da sempre avviene, la verifica rispetto alla presenza del vincolo esistente a livello dei mappali destinati alla trasformazione ed - ove fosse necessario – l’eventuale spostamento del vincolo su altri terreni agricoli in disponibilità dei proponenti, come già previsto all’art 4 c.3 delle norme.
U13	2.21 AREE EXTRA-AGRICOLE IN AREE AGRICOLE Fermo che si ritiene in ogni caso maggiormente cautelativa l’individuazione cartografica almeno di parte degli elementi rientranti nella presente categoria - invitando ad eliminare ogni richiamo diretto od indiretto alla Lr 16/2018, (evitando la ripetizione di qualsivoglia intervento nella sostanza sovrapponibile e/o riconducibile alle facoltà già ammesse dalla stessa) - si formulano le ulteriori osservazioni: • <i>al comma 5</i>, si evidenzia che nella misura in cui si stanno riconoscendo dei fabbricati impropri, pare conseguente e razionale specificare che le destinazioni proprie sono da intendersi tali “<i>solo se esistenti</i>”.	Si ritiene di confermare la norma di cui all’art 27 c.5 precisando che la stessa riconosce le destinazioni esistenti , tutte lecitamente acquisite e derivanti da aree di tipo BRIII del PRG vigente. In tal senso si confermano tali destinazioni in quanto extra agricole ‘proprie’ e se ne consente il doveroso mantenimento. Si consentono anche cambi d’uso in direzione delle destinazioni residenziali riconosciute come ‘proprie’, escludendo invece dalle destinazioni ‘proprie’ quelle produttive che potranno permanere fino all’estinguersi dell’attività in essere.
U14	• <i>al comma 5</i>, si evidenzia che nella misura in cui si stanno riconoscendo dei fabbricati impropri, pare conseguente e razionale specificare che le destinazioni proprie sono da intendersi tali “<i>solo se esistenti</i>”.	Si ritiene di confermare la norma di cui all’art 27 c.5 precisando che la stessa riconosce le destinazioni esistenti , tutte lecitamente acquisite e derivanti da aree di tipo BRIII del PRG vigente. In tal

		U-PARERE URBANISTICA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
		senso si confermano tali destinazioni in quanto extra agricole 'proprie' e se ne consente il doveroso mantenimento. Si consentono anche cambi d'uso in direzione delle destinazioni residenziali riconosciute come 'proprie', escludendo invece dalle destinazioni 'proprie' quelle produttive che potranno permanere fino all'estinguersi dell'attività in essere.
U15	Constatato infine l'effetto indotto di dispersione insediativa delle previsioni di cui al presente capitolo, occorre riverificarne l'effettiva coerenza, oltre che con il Ppr, anche rispetto alle direttive del Ptr che si richiamano in sintesi nel seguito: <i>omissis.....</i>	Si ritiene di confermare la scelta di Piano per quanto previsto all'art 27, alla luce di quanto sopra e per le ragioni che seguono: -l'indotto relativo alla dispersione non è di fatto esistente alla luce sia di quanto proposto che di quanto controdedito, stante che le strutture del comma 7 e 8 devono recuperare l'esistente quindi sono già tutte presenti; quelle del comma 5 sono 'per definizione' già tutte presenti; quelle del comma 6, per quanto non inducessero a tutti gli effetti un insediamento essendo cimiteri, sono state stralciate; quelle del comma 3 sono interventi decostruttivi rimandati alla norma regionale, quindi sottraggono e non aggiungono eventuale dispersione.

2) Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
**ESITI DEL TAVOLO TECNICO PER LA VALUTAZIONE DELLO STRUMENTO- DI PIANIFICAZIONE DEL
 COMUNE DI MONDOVI' (CN) IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
P1	Art. 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità A seguito della prima seduta della seconda conferenza di copianificazione il dato è stato aggiornato ma è stato riportato esclusivamente in modo parziale nell'elaborato 1 - <i>Tavola integrativa di lavoro in ambito 2 Conferenza: aree ad elevata biopermeabilità</i> derivandole dalla Land Cover Piemonte 2023, le seguenti categorie: Aree a pascolo naturale e praterie (continue) Prati stabili (foraggiere permanenti) Foraggiere avvicendate Prati da sfalcio a bassa e media altitudine (sotto 800 metri) Le aree sono state verificate alla scala locale eliminando le parti ricadenti in aree urbane o troppo piccole incrociandole con le aree boscate della Carta Forestale Regionale ed. 2025 e verificandole rispetto al comma 9 dell'art. 19. Di conseguenza sono state aggiornate le Schede di raffronto. Nel merito si rileva che tale integrazione è stata apportata esclusivamente nelle parti della PTPD riferite alle Aree ad elevata biopermeabilità collinari che però escludono i terrazzi di alta pianura dove si riscontrano	Si ritiene di confermare la scelta di non utilizzare in toto il dato Land Cover Piemonte 2023 fatta in sede di adeguamento e di di proporre quanto segue per rispondere alla richiesta regionale. Il PPR richiama le seguenti aree che rientrano nell'art 19 c.1 (barrate quelle non presenti a Mondovì): ~~a. praterie rupicole site oltre il limite superiore della vegetazione arborea;~~ <i>b. praterie costituite da prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti;</i> <i>c. prati stabili, prato-pascoli e pascoli di pianura costituiti da superfici a colture erbacee foraggiere permanenti in attualità d'uso, normalmente sfalciate e pascolate;</i> ~~d. aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari.~~ Il settore PPR richiede che vengano utilizzate le seguenti tipologie derivate dalla Land Cover Piemonte 2023 (vedi a lato): <i>Aree a pascolo naturale e praterie (continue)</i> <i>Prati stabili (foraggiere permanenti)</i> <i>Foraggiere avvicendate</i> <i>Prati da sfalcio a bassa e media altitudine (sotto 800 metri)</i> Mondovì presenta le aree agricole, di cui alla m.i.10, coperte al 80% da foraggiere avvicendate, il che rende poco credibile l'applicazione della norma. Il ragionamento impostato nella PTPD, ancorchè non condiviso, era un tentativo di rendere plausibilmente applicabile la norma. Le foraggiere avvicendate peraltro non paiono comparire nell'elenco di cui all'art 19 del PPR. Si propone quindi l'utilizzo del 'Catasto regionale dei Prati permanenti' (oltre cespuglieti e praterie di cui al dato di Land Cover 2023) - come da vostro suggerimento - , che riteniamo siano piu 'stabili' nel tempo quindi maggiormente coerenti con il disposto dell'art 19, oltrechè validate dall'analisi regionale. Alla pagina seguente si introduce la modifica cartografica relativa alle aree citate che supporterà l'adeguamento delle tavola PPR2, PPR4 relative alle componenti.



BIOPERMEABILITA

- prati permanenti da Catasto Regionale
- ▨ 3.2.1.1.0. Aree a pascolo naturale e praterie (continue)
- ▨ 3.2.1.2.1. Aree a pascolo naturale con alberi (discontinue)
- ▨ 3.2.2.0.0. Brughiere e cespuglieti
- morfologie insediative
- m.i. 10,m.i. 11

		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
P2	Art. 24. Centri e nuclei storici Il Ppr ha riconosciuto il centro storico di Mondovì come appartenente alla categoria di primo rango per la sua importanza storica. La variante ha inoltre riconosciuto i seguenti nuclei: Piazza Breo Carassone Borgato Ripa La perimetrazione dei centri storici effettuata dalla variante non è stata modificata se non per piccoli adattamenti. Nel Quadro Strutturale sono stati aggiunti alcuni elementi peculiari appositamente normati (per esempio lo skyline di Piazza). Per quanto attiene agli interventi afferenti ai centri e nuclei storici, Aree A1, A2 e A3, nella documentazione integrativa prodotta dal proponente si apprende della sopraggiunte retinature nelle colorazioni: • Verde trasformazione da interventi di: sostituzione edilizia - con possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime (sigla b), sostituzione edilizia - con obbligo di ricostruzione sullo stesso sedime (sigla a) a interventi ristrutturazione edilizia di tipo B (REB art 20) si segnala che non si trova riscontro né nelle carte né nelle NTA delle lettere a) e b) sopra indicate; • Viola trasformazione da interventi di sostituzione edilizia con possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime a interventi ristrutturazione edilizia di tipo C (REC1 art 20). Interessa esclusivamente edifici oggetto di rifacimenti recenti; • Blu trasformazione da interventi di sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione su altro sedime a interventi ristrutturazione edilizia di tipo C (REC2 art 20) che prevede interventi esclusivamente mediante Piano di Recupero, o in assenza interventi limitati alla REA ristrutturazione edilizia leggera. Interessa corpi di fabbrica interni di contenuta entità dimensionale; • Azzurro trasformazione da interventi di sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione su altro sedime a interventi ristrutturazione edilizia di tipo C (REC3 art 20) che prevede interventi esclusivamente mediante Piano di Recupero; • Rosso (trasformazione puntualmente definita da situazioni particolari). Come parrebbe presumersi dalla legenda descrittiva, l'apposizione di queste retinature in corrispondenza degli edifici permette la deroga mediante innalzamento del limite di intervento, fino	Si ritiene di confermare la disciplina per il centro storico come già detto al punto 2.14 del parere del settore urbanistica di cui al punto 1), essendo certi che il Piano abbia risposto, peraltro confermando ed estendendo le categorie di tutela dello strumento vigente, a quanto previsto dalla LUR, come nel dettaglio illustrata nel riportato parere regionale. Seguono le ragioni a supporto di tale scelta. Si precisa quanto segue rispetto alle tavole integrative. Le tavole vedono la sovrapposizione delle : • previsioni di Variante (coloriture piene degli edifici sempre riportate sotto i retini tratteggiati, come decodificati in legenda) di cui alle tavole di Piano P7 (scala 1:500) ove le rappresentazioni sono identiche • previsioni del vigente PRG con bordi colorati e tratteggi (verde, viola blu, azzurro e rosso) posti sempre sopra i precedenti. La grafica probabilmente non ha aiutato la lettura come emerge dalle sintesi del parere e pare abbia portato ad un'interpretazione diametralmente opposta alla realtà. Si aggiunge che in effetti le sigle a e b non sono risultate visibili sulle tavole, ma in realtà questo sposta poco nell'interpretazione complessivamente emersa dalla tavola. Discendono dal confronto le seguenti considerazioni che sottoponiamo alla 3° Conferenza: -la REB -ristrutturazione edilizia 'pesante' intesa nell'accezione della norma di cui all'art 20 comma 7 delle nuove NTA <u>interessa gli stessi edifici che interessa nel PRG vigente oltreché quelli che attualmente sono oggetto di sostituzione edilizia (bordo verde) con il PRG vigente che vengono quindi 'limitati' dal nuovo intervento.</u> -in tutti gli altri casi non viene autorizzato nessun intervento più permissivo degli attuali, anzi la norma (art 20 c.7) viene decisamente contingentata, come segue: REB: ristrutturazione edilizia pesante, gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui a seguire. - sono inoltre consentiti gli incrementi di SL derivanti dalla riorganizzazione interna delle superfici, fermo restando il rispetto della sagoma e del volume preesistenti, fatte salve le possibilità derivanti dal recupero dei locali sottotetto secondo il successivo c.11 ; - sono comunque escluse quelle opere che comportino la demolizione e successiva ricostruzione del preesistente edificio anche se per parti. Il citato comma 11 ammette il recupero del sottotetto e l'innalzamento di 0,50 cm della quota in gronda

		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	appunto a immaginare in via pressoché uniforme, anche la sostituzione edilizia. Posto in generale come l'intervento di REB paia occupare un ruolo eccessivo sulla cartografia delle aree del nucleo storico, il “premio urbanistico” concesso per gli edifici oggetto di specifica retinatura risulta di fatto eccessiva nella modalità estensiva adottata nello strumento in questione, soprattutto in relazione alla verosimile trasformazione dell'assetto ormai storicizzato dei nuclei di interesse storico e documentario della città di Mondovì, che ne deriverebbe qualora tale premio venisse accolto da tutti i soggetti a cui è potenzialmente concesso. A tal proposito l'art. 24 delle NdA del Ppr precisa come questo riconosca “tutti i centri e nuclei storici piemontesi quali testimonianze del valore storico e documentario e dell'identità regionale”, perseguendo di fatto obiettivi di conservazione attiva dei valori a essi associati e miglioramento delle condizioni di conservazione. Il comma 5 poi dell'art. 24 NdA Ppr precisa come la disciplina di dettaglio a questi associata debba “assicurare” la conservazione e la valorizzazione del costruito, secondo quanto riportato ai commi b), c) e d) del suddetto articolo. Si vuole inoltre portare l'attenzione su come la tutela dei valori storici e architettonici del patrimonio edilizio esistente avvenga per il Ppr attraverso l'obiettivo di “evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici”. Seppure sia verosimile per situazioni definite e puntuali immaginare la sostituzione per quelle porzioni incoerenti o peggio estranee al contesto, si ritiene d'obbligo portare l'attenzione anche sul principio di “aspetto urbano storicizzato e consolidato”, esso stesso elemento culturale rilevante e legato a principi di identità collettiva. Pertanto, ritenendo eccessivamente estensiva la possibilità di applicare la sostituzione edilizia a gran parte degli edifici dei nuclei storici, ravvisando disallineamento con l'art. 24 del Ppr, si chiede che tali previsioni siano limitate solo ed esclusivamente agli edifici con epoca di impianto risalenti a data successiva al 1945 e, in particolare, non prospettanti verso o in corrispondenza di fronti strada, specialmente qualora avente carattere pubblico. Quanto sopra al fine di conservare in via prioritaria, l'immagine consolidata del nucleo storico, anche per quelle fasi storiche aventi carattere di maggiore contemporaneità.	-la <u>ristrutturazione edilizia ai sensi del TU/2001 (denominata con la Variante REC) viene esclusa in generale (vedi sopra) ed è applicata solamente ad alcune specifiche tipologie di edifici, e sempre mediante PdR (vedi art 20 c, 7 REC). Si tratta cioè:</u> - degli edifici soggetti a REC1 ovvero quelli recenti che seppure storicizzati potrebbe richiedere interventi che dovranno essere migliorativi; -degli edifici soggetti a REC2 cioè le superfetazioni ovvero piccole porzioni incoerenti e/o aggiunte; -del gruppo di edifici ricadenti nell'area a nord del ponte sull'Ellero dove è presente una complessa situazione idrogeologica (REC3). Si accoglie quindi solo parzialmente l'osservazione di Regione/MIBACT, ed alla luce di quanto sopra, i cui contenuti sono peraltro allineati con la relazione di integrazione di 2 Conferenza, si propone, la modifica dell'art 20 comma 7 voce REC2 come segue: • REC2: ristrutturazione totale attivabile in presenza di superfetazioni, volumi o parti di volumi— incongrue o aggiunte ai volumi originari, di limitata estensione, puntualmente individuati nelle tavole P7 di piano. L'intervento prevede la demolizione del volume incoerente, il recupero della SL ad esso relativa, la possibilità di ricostruzione ed integrazione della stessa nell'ambito dell'isolato urbano di appartenenza, in coerenza con edifici che ammettano come intervento la REB. Tale intervento è ammesso esclusivamente mediante PdR che dovrà ricomprendere, analizzare e progettare sia i volumi che le aree pertinenziali ad essi relative, dell'area ove avviene la demolizione oltre quelli in cui avviene l'integrazione della SL, mediante progetti unitari di intervento. L'intervento potrà essere attivato solo ove l'edificio sia posteriore al 1945 e non prospettante viabilità pubblica oppure ove ne sia condivisa in sede di CLP la totale assenza di caratteristiche tipologiche di valore documentario, rientrando in caso contrario in REA. In assenza del Piano di recupero sono ammessi interventi fino alla REA. Sono fatte salve le specifiche discipline definite per le zone soggette a PDCC 1,2,3,4,5,6. Si aggiunge a supporto della valutazione sopra riportata che il Piano di Mondovì vigente per il centro storico era ed è dotato di una lettura di dettaglio delle strutture che ha consentito la formulazione della norma attuale. Tale lettura seppure da rivedere in parte in ragione delle modifiche intercorse negli anni al concetto di ristrutturazione, ha consentito nei decenni un recupero attento e rispettoso dei principi e delle caratterizzazioni che il PPR condivide, e che proprio in grazia di tale norma, possono ancora essere riscontrabili nei suoi 5 centri storici.

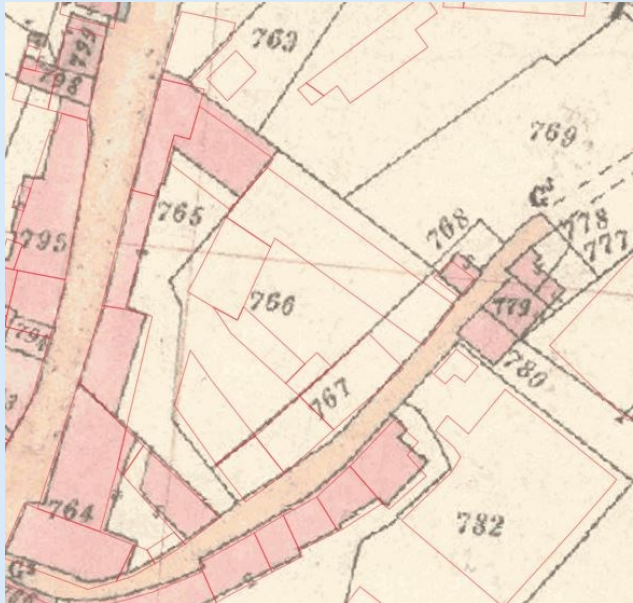
		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	Peraltro si segnala come, in linea generale, l'art. 24 LUR preveda che la sostituzione edilizia necessiti di Piano di Recupero e parere della Commissione ex 91bis, a oggi assolto dalla Commissione Locale per il Paesaggio.	Si accoglie quindi solo in parte l'osservazione e si propone, per meglio specificare il caso della REC1, la modifica dell'art 20 comma 7 come segue: <i>REC: Ristrutturazione edilizia totale, con possibilità di demolizione e ricostruzione, è prevista in tre specifiche situazioni, puntualmente individuate nelle tavole P7 di Piano, fatto salvo quanto previsto nelle successive Schede di dettaglio:</i> • REC1: ristrutturazione totale per edifici, per i quali la riedificazione, successiva alla demolizione, deve prevedere un volume non superiore all'esistente o come più precisamente definito in scheda di dettaglio, e può avvenire con sagome e allineamenti anche diversi, mediante predisposizione di PdR un-progetto che interessi l'intero immobile e le relative aree pertinenziali private e gli spazi pubblici direttamente coinvolti e concorrenti, la cui area di intervento verrà definita a partire da proposta dei privati;
P3	Art. 25. Patrimonio rurale storico Il dato originario del Ppr (17 elementi) è stato implementato in modo considerevole articolandolo in: 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 Questi elementi sono stati riportati nel Quadro Strutturale raggruppandoli in due categorie normative: il sistema delle cascine i nuclei di impianto storico Nel merito delle richieste avanzate durante la prima seduta della seconda CDC si prende atto come specificato nella Tabella a pag. 7 della <i>Relazione integrazioni documentali 2a conferenza di copianificazione marzo 2026</i> che i Piloni votivi e Cappelle erano già presenti nello shape file della PTPD così come la relativa classificazione ai sensi dell'art. 24 della Lr 56/77 e la disciplina normativa afferente (art. 38 delle NTA). Relativamente al punto <i>b) chiarimenti ed integrazioni</i> si prende atto che è stato inviato l'allegato di analisi <u>A8 – Schedatura aree di impianto storico in territorio agricolo</u> con la specifica sui punti di ripresa delle foto. Dall'elenco emergono n. 434 nuclei rurali <u>schedati</u>, con relativo toponimo (quando presente) e con valutazione complessiva inerente sia l'inserimento nel contesto che lo stato di conservazione. Per quanto riguarda <u>l'inserimento nel contesto</u> esso è stato articolato nel modo seguente: buono (coerenza del contesto insediativo sia rispetto alle tipologie edilizie che alla struttura delle pertinenze, in relazione al contesto agricolo)	Si prende atto delle sintesi operate nei diversi punti proposti dal parere e si ritiene di confermare la disciplina del Piano con la proposta argomentata che segue.

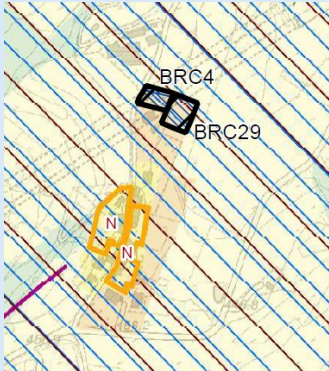
		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	sufficiente (alterazioni parziali delle strutture e delle pertinenze che tuttavia ne permettono ancora la riconoscibilità e leggibilità) non sostenibile (incoerenza e alterazioni prevalenti, che riducono o azzerano la riconoscibilità delle strutture sia dal punto di vista tipologico che di relazione con lo spazio agricolo) Lo stato di conservazione è suddiviso in: siti significativi per la struttura storica territoriale connotati dalla presenza di valori storico-culturali siti caratterizzanti la struttura storica territoriale con presenza di valori di tipo documentario sia per le strutture che per le pertinenze siti alterati, privi di valore intrinseco, caratterizzanti esclusivamente la memoria storica dei luoghi siti alterati che hanno perso la caratterizzazione storica dei luoghi Sono forniti 13 quadri di inquadramento su base catastale dei nuclei rurali schedati. Le schede contengono inoltre l'uso in atto (agricolo, residenziale, altro, non in uso), la presenza di vincoli o tutele (bene culturale o art. 24 Lr 56/77) e l'eventuale presenza di elementi compositivi di struttura (presenza di elementi ricorrenti, tipologicamente riconoscibili nell'insediamento rurale locale quali tipologia delle cascine, presenza di cappelle, forni pozzi, presenza pertinenze a giardino, filari, canali). Vengono inoltre forniti gli estratti catastali d'impianto, la Tavola P5 di Piano con localizzazione dei punti di ripresa delle foto, una o più immagini da terra del sito. <u>Alla luce delle integrazioni fornite si reputa lo studio dettagliato e approfondito e migliorativo rispetto al dato iniziale del Ppr.</u> In relazione alle aree A2, la scheda normativa prevede che "per edifici segnalati come di interesse storico-artistico, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitino al RCB, anche in relazione ai disposti dell'art. 38", mentre "per gli edifici segnalati come di interesse storico-documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 LUR, gli interventi si limitano alla REA, nuovamente anche in base all'art. 38". Tale atteggiamento pare in effetti coerente e rispettoso della pregevolezza di un sistema architettonico che al contempo rivesta caratteri di interesse anche documentario e testimoniale. Tuttavia l'analisi delle schede ha portato a rilevare la sussistenza di esempi che meriterebbero la definizione maggiormente cautelativa di art. 24 LUR; pertanto si chiede vengano qualificati come tali, prioritariamente di interesse storico – documentario (a meno di circostanziata dimostrazione dell'assenza del permanere degli elementi di valore riconducibili agli immobili di cui sopra suddetti elementi), quelli qui di seguito riportati, estrapolati dall'Allegato 6, Tav. A8:	Si accoglie il sollecito che tuttavia non potrà riguardare i 122 siti identificati dall'elenco fornito, in quanto non ne sussistono in tutti i 122 casi le condizioni idonee al riconoscimento dell'art 24 LUR, come già espresso nel tavolo tecnico in data 10/9/2026 con Soprintendenza volto alla: -definizione di una metodologia per la verifica delle aree proposte dall'ente -condivisione della disciplina specifica per le aree A2/A3 -analisi congiunta di alcuni esempi in base a documenti dei recenti nuovi sopralluoghi In esito all'incontro è stata operata una prima verifica con individuazione di 34 tutele ex art 24 LUR di cui 4 già afferenti ad immobili tutelati e 30 nuove tutele che vanno ad incrementare le 275 già presenti nel PRG vigente (confermate) di cui 163 ricadenti appunto in A3 ed A2. Il metodo di verifica concordato è stato il seguente <i>Presupposti</i> • edifici singoli e/o complessi rurali A2-A3 erano già stati verificati in base all'"assenza del permanere degli elementi di valore riconducibili agli immobili" stessi in allegato A8.

		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	(Omissis elenco siti)	• verifica operata per le singole parti dell'insieme di edifici facenti parte dell'area A2/A3 e sintetizzata con un giudizio complessivo afferente l'intero complesso/nucleo A2/A3. <u>Metodo e criteri</u> criteri di verifica sono illustrati nella legenda della scheda dell'allegato A8: • C1-Presenza di vincoli o tutele : presenza di bene culturale art 136 Dlgs42/04 con vincolo diretto o 'ope legis o bene culturale soggetto a tutela art 24 L.R.56/77) • C2- Presenza elementi compositivi di struttura : presenza di elementi ricorrenti, tipologicamente riconoscibili nell'insediamento rurale locale quali tipologia delle cascine, presenza di cappelle, forni pozzi , presenza pertinenze a giardino, filari , canali • C3- Inserimento nel contesto <u>Per il criterio C3 si propone di esplicitare le voci che lo dettagliano ovvero:</u> • C3a-coerenza del contesto insediativo sia rispetto alle tipologie edilizie che alla struttura delle pertinenze, in relazione al contesto agricolo, • C3b -alterazioni parziali delle strutture e delle pertinenze che tuttavia ne permettono ancora la riconoscibilità e leggibilità, • C3c - incoerenza e alterazioni prevalenti, che riducono o azzerano la riconoscibilità delle strutture sia dal punto di vista tipologico che di relazione con lo spazio agricolo <u>Giudizio complessivo</u> afferente l'intero complesso/nucleo A2/A3 articolato su 4 classi • A - siti significativi per la struttura storica territoriale connotati dalla presenza di valori storico-culturali • B - siti caratterizzanti la struttura storica territoriale con presenza di valori di tipo documentario sia per le • strutture che per le pertinenze • C - siti alterati, privi di valore intrinseco, caratterizzanti esclusivamente la memoria storica dei luoghi • D - siti alterati che hanno perso la caratterizzazione storica dei luoghi <u>Gli esiti sono stati trasmessi per la condivisione, consegnati come apporto collaborativo all'istruttoria alla Soprintendenza e comprendono:</u> • Analisi di dettaglio delle schede selezionate dalla Soprintendenza (122) i criteri prevalenti nei singoli casi (tabella) • Disciplina che il Piano attribuisce per la tutela degli immobili presenti nelle diverse aree A2/A3 (richiamo delle norme in tabella) • Completamento, della documentazione fotografica a supporto della valutazione (cartelle immagini organizzate per scheda).

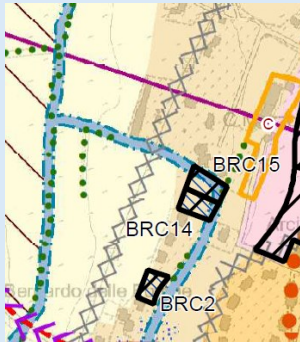
		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
		- Individuazione sull'immobile, ove riscontrata la presenza art 24 LUR, della parte che verrà assoggettata alla tutela (tavola allegata) Si propone a supporto di quanto in questa sede enunciato un allegato che comprende quanto segue: - A1- <i>situazione dei criteri e delle valutazioni per ciascuna delle aree A2/A3 indicate dalla Soprintendenza</i>, ovvero una tabella che riassume la situazione dei criteri e delle valutazioni per ciascuna delle 122 aree A2/A3 - A2- <i>revisione delle schede A8 interessate dagli art 24 LUR selezionati in base al parere del MIBACT</i>, - A3- <i>tavola di localizzazione</i> - A4- <i>repertorio fotografico delle aree A2/A3</i>, usato a supporto delle scelte Vedere allegati fuori testo A1, A2, A3, A4.

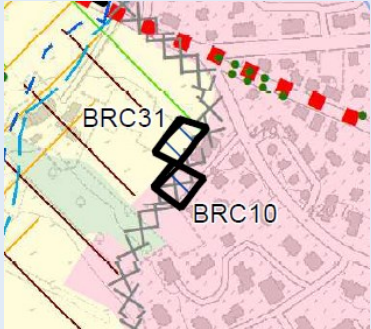
		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
P4	<u>Art. 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</u> Si richiede di completare il dato per il Progetto Definitivo. Inoltre si chiede di inserire tra gli esempi di cui all'art. 27 delle NdA del Ppr, il fabbricato in Via Lidia Rolfi, area C. Rive, evitando peraltro la tipologia di intervento di REC1 privilegiando interventi maggiormente conservativi.	Si ritiene di confermare quanto espresso nel Piano in merito allo specifico caso di via Lidia Rolfi. Non si accoglie la classificazione come <i>Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico art 27PPR</i>, per l'area <i>Via Lidia Rolfi</i>, per il quale l'Amministrazione, stante l'assenza di caratterizzazione legata ad una specifica produzione storica locale, ritiene di mantenere la previsione, cio risulta particolarmente evidente ove visto in relazione ai restanti riconoscimenti operati (Follone, Saiseif, Ceramiche Musso) .Si forniscono a seguire dettagli fotografici degli interni ed esterni e la planimetria del catasto di impianto che rileva l'assenza delle caratterizzazioni richiamate da Soprintendenza/Regione per il fabbricato in questione.

		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
		sovrapposizione catasto attuale e catasto di impianto  vista facciata cortile interno 
	 viste interni piano terra	 viste interni piano primo

		P- PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	<u>1.3 Osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione</u>	La valutazione per la 3ª Conferenza viene operata sulle singole aree di cui non viene accolto il parere espresso dall'ente.
P5	BRC4 e BRC29 Le due aree residenziali di completamento vigenti e non attuate sono state inserite in località Gai dei Monti a seguito di accoglimento di osservazioni alla PTPP sostituendo la capacità edificatoria attualmente assegnata alle Zone di completamento urbanistico vigenti che erano limitate ai lotti di pertinenza degli edifici esistenti. Esse ricadono in Aree a dispersione insediativa di tipo m.i.6 art. 38 e in aree di tipo SC3 art. 31 di particolare valenza percettiva. La loro ubicazione su crinale le rende particolarmente visibili dagli insediamenti rurali circostanti. Inoltre, se attuate, provocherebbero un ulteriore fenomeno di dispersione insediativa verso le aree agricole che il Ppr intende frenare. Per tali motivazioni si considerano entrambe le previsioni critiche rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto esse dovranno essere ricondotte alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	Si ritiene di confermare le aree BRC4 e BRC29 Pascomonti (Gai dei Monti), in quanto: • solo l'area ad est è stata inserita con le osservazioni al PP e non entrambe, • le aree sono entrambe conferme di aree di completamento dello strumento in vigore (aree Cr) • in sede di 1 conferenza sulla PTPP non era stata sollevata obiezione sulla perimetrazione proposta nell'allegato grafico 'Componente operativa', • le aree erano state già riconosciute come morfologia m.i.6 in sede di PTPP, • la m.i.6 del PPR ammette completamente alle seguenti condizioni: <i>'Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</i> <i>a. 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'.</i> Si aggiunge quindi che : • le aree in oggetto non sono di pregio agronomico art 20 PPR, • ricadono in SC3 - Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (art. 31) e non agli art 30,32,33 del PPR, • non attengono alla rete ecologica di cui all'articolo 42 del PPR.  PTPD tavola PPR4  PTPP componente operativa Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento delle due aree come da PTPD integrando

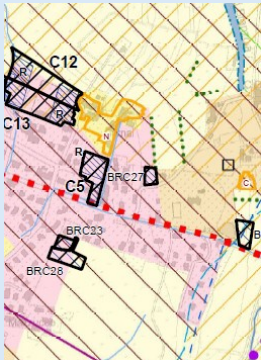
		P- PARERE PPR							
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative							
		con ulteriori misure di mitigazione l'art.23 comma 5 (tabella) come segue: <table><tr><td>BRC4 - Pascomonti</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, fronte verde a nord-ovest - anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC29 inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada di Pascomonti in direzione del crinale. esclusione di viabilità interna pavimentata</td></tr><tr><td>BRC29 Pascomonti</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, fronte verde a nord-est - anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC4 inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada di Pascomonti in direzione del crinale, esclusione di viabilità interna pavimentata</td></tr></table>		BRC4 - Pascomonti	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, fronte verde a nord-ovest - anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC29 inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada di Pascomonti in direzione del crinale. esclusione di viabilità interna pavimentata	BRC29 Pascomonti	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, fronte verde a nord-est - anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC4 inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada di Pascomonti in direzione del crinale, esclusione di viabilità interna pavimentata
BRC4 - Pascomonti	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, fronte verde a nord-ovest - anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC29 inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada di Pascomonti in direzione del crinale. esclusione di viabilità interna pavimentata							
BRC29 Pascomonti	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, fronte verde a nord-est - anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC4 inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada di Pascomonti in direzione del crinale, esclusione di viabilità interna pavimentata							
P6	Area BRC14 e BRC15 Le due aree di completamento di nuova previsione sono collocate su aree agricole in corrispondenza del crinale collinare che si estende ad ovest del centro urbano già parzialmente interessato da una edificazione residenziale a bassa densità e rappresentano un tassello risparmiato dall'edificazione. A sud confinano con aree residenziali in zona agricola mentre sugli altri tre lati con aree a destinazione agricola (EPA). Le componenti morfologiche interessate riguardano aree a dispersione insediativa di tipo m.i.6. La scheda di raffronto precisa che <i>Le aree si connotano 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.</i> Non si concorda con l'affermazione della compromissione irreversibile di quest'area agricola in quanto non è stata trasformata da alcun intervento che abbia determinato la perdita dei connotati rurali originari. tant'è che essa è	Si ritiene di confermare le aree BRC14-RC15 parco agricolo-via Manzoni in quanto: • inserite con osservazioni, ma facenti parte della m.i.6 • ricadono in situazione localmente urbanizzata e compromessa del settore ovest del concentrico in tessuti urbani ancora molto prossimi al concentrico e già sostanzialmente saldati, costituenti bordo urbano definito (vedi immagini sotto riportate) • in PRG vigente ricadono in area di tipo BrV ad '<i>edificazione diffusa</i>' sostanzialmente analoga alla dizione delle m.i.6 • presentano situazione non dissimile alla BRC2, che è stata accolta come 'coerente' • sono ricomprese tra due aree consolidate non diversamente dalla BRC2, • risultano particolarmente poco visibili e come emerge dalle immagini b (presa in quota dalla vista dal basso e dall'interno) e d.							

		P- PARERE PPR						
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative						
	circondata da aree a destinazione agricola tranne che sul lato sud e viene riconosciuta dalla variante come art. 26 Aree a parco agricolo (EPA) dove la scheda normativa richiede di conservare la qualità del paesaggio agrario e le sue matrici storiche. Sul margine orientale il canale irriguo testimonia la permanenza dei connotati rurali caratterizzati dalle formazioni riparie lungo le sponde. Il Ppr richiede all'art. 38 di concentrare gli eventuali interventi insediativi nelle aree irrimediabilmente compromesse che devono essere individuate ai sensi del comma 3 all'interno delle aree di tipo m.i.6. Tale individuazione è stata disattesa. Per tali motivazioni si considerano entrambe le previsioni critiche rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto esse dovranno essere ricondotte alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	 PTPD tavola PPR4 Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento delle due aree come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue: <table border="1"> <tr> <td>BRC14 - San Bernardo delle Forche i</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est in coerenza con BRC15, massimo 2 ft, unico volume edilizio, esclusione di viabilità interna pavimentata, opere di compensazioni da realizzare con potenziamento del fronte arboreo posto ad ovest dell'area da coordinare con la BRC15</td></tr> <tr> <td>BRC14 - San Bernardo delle Forche i</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est, verifica delle distanze rispetto al canale irriguo in coerenza con BRC14, massimo 2 ft, unico volume edilizio, esclusione di viabilità interna pavimentata, opere di compensazioni da realizzare con potenziamento del fronte arboreo posto ad ovest dell'area da coordinare con la BRC14</td></tr> </table>	BRC14 - San Bernardo delle Forche i	PdC	Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est in coerenza con BRC15, massimo 2 ft, unico volume edilizio, esclusione di viabilità interna pavimentata, opere di compensazioni da realizzare con potenziamento del fronte arboreo posto ad ovest dell'area da coordinare con la BRC15	BRC14 - San Bernardo delle Forche i	PdC	Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est, verifica delle distanze rispetto al canale irriguo in coerenza con BRC14, massimo 2 ft, unico volume edilizio, esclusione di viabilità interna pavimentata, opere di compensazioni da realizzare con potenziamento del fronte arboreo posto ad ovest dell'area da coordinare con la BRC14
BRC14 - San Bernardo delle Forche i	PdC	Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est in coerenza con BRC15, massimo 2 ft, unico volume edilizio, esclusione di viabilità interna pavimentata, opere di compensazioni da realizzare con potenziamento del fronte arboreo posto ad ovest dell'area da coordinare con la BRC15						
BRC14 - San Bernardo delle Forche i	PdC	Uni-bifamiliare, conservazione delle porzioni arborate attuali poste ad est, verifica delle distanze rispetto al canale irriguo in coerenza con BRC14, massimo 2 ft, unico volume edilizio, esclusione di viabilità interna pavimentata, opere di compensazioni da realizzare con potenziamento del fronte arboreo posto ad ovest dell'area da coordinare con la BRC14						
								
	a, vista del fronte urbano verso l'area rurale EPA-parco agricolo	b, vista delle aree dall'interno dagli interni della via Vecchia di Cuneo						

		P- PARERE PPR			
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative			
					
	<i>c, vista del contesto urbano in direzione del concentrico-sud/est</i>	<i>d, vista dalla via Manzoni (la freccia indica la localizzazione delle due aree)</i>			
P7	Area BRC31 Analogamente alle precedenti previsioni anche queste aeree residenziali di completamento sono state inserite su accoglimento di osservazioni presentate sul PTPP. L'area BRC10 è compresa nei Tessuti discontinui suburbani di tipo m.i.4 art. 36. La previsione BRC31 ricade in Area di elevato interesse agronomico art. 20 il cui il Ppr richiede al c. 9 che i piani locali possano prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e riorganizzazione delle attività esistenti. Inoltre interferisce con Aree rurali di tipo m.i.10 art.40 in cui il Ppr richiede di contenere gli interventi di nuova edificazione tenendo conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente. Infine tutto il bordo dell'insediamento è compreso tra gli elementi di criticità lineare art. 41 quale margine destrutturato o da mitigare. Per tali motivazioni si considera la previsione BRC31 critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo. In merito alla BRC10 si ritiene coerente con le disposizioni del Ppr purché nella scheda normativa venga inserita alla voce prescrizioni specifiche che il fronte verde - anche ad occultamento della recinzione - dovrà avere una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi da disporre sui due lati verso l'area agricola.	BRC31- via Cuneo Si ritiene di confermare l'area BRC31 in quanto: - ricade in situazione localmente urbanizzata e confrontabile con la BRC10 che è stata riconosciuta coerente - costituisce un marginale interessamento delle fasce di bordo agricole - può realizzare una fascia compensativa che abbia valore protettivo per tutto il fronte urbano  <i>PTPD tavola PPR4</i> Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione l'art 23 comma 5 (tabella) come segue: <table border="1"> <tr> <td>BRC31 Via Cuneo</td> <td>IEU o PdC</td> <td> Uni-bifamiliare, formazione di fronte verde verso nord, obbligo di definizione dell' accesso in sede progettuale esclusione di formazione di nuove strade sia per accesso che interne, formazione di un'area di compensazione costituente un fronte verde a nord/nord-ovest - anche ad occultamento della recinzione - che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC10 </td> </tr> </table>	BRC31 Via Cuneo	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di fronte verde verso nord, obbligo di definizione dell' accesso in sede progettuale esclusione di formazione di nuove strade sia per accesso che interne, formazione di un'area di compensazione costituente un fronte verde a nord/nord-ovest - anche ad occultamento della recinzione - che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC10
BRC31 Via Cuneo	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di fronte verde verso nord, obbligo di definizione dell' accesso in sede progettuale esclusione di formazione di nuove strade sia per accesso che interne, formazione di un'area di compensazione costituente un fronte verde a nord/nord-ovest - anche ad occultamento della recinzione - che dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) in coerenza con BRC10			

		P- PARERE PPR			
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative			
P8	Area BRC16 Questa area residenziale di completamento risulta inserita successivamente alla PTPP a seguito di accoglimento di osservazione al Progetto Preliminare. Le componenti interferite appartengono alla morfologia rurale di tipo m.i.10 art. 40. In merito alla sua posizione si rilevano forti criticità dovute non alla presenza di beni paesaggistici ma alla erosione del pendio attualmente agricolo per la formazione di un'area residenziale che per essere resa edificabile comporterà di fatto lo spianamento del pendio con una alterazione del bordo urbano e la creazione di fatto di un fenomeno a dispersione insediativa che il Ppr intende frenare.. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	BRC16 Sant'Anna Si ritiene di confermare le aree BRC16 a Sant'Anna in direzione della strada per Cuneo, in quanto: • <i>inserite con osservazioni</i>, ma facenti parte della m.i.6 • ricadono in situazione localmente urbanizzata e compromessa del settore ovest della frazione di Sant'Anna • può costituire riplasmazione bordo urbano conservando parte a verde, • presenta un'accessibilità buona • non altera la percezione della frazione  PTPD tavola PPR4  immagine dalla via Sant'Anna Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento delle due aree come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue: <table border="1"> <tr> <td>BRC16 Sant'Anna Avagnina</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, contenere rimodellazioni versante, escludendo terrazzamenti e formazioni di muri di sostegno, conservazione del porzione a verde lungo la viabilità e formazione di fronte verde unitario anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità di 3 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza</td></tr> </table>	BRC16 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, contenere rimodellazioni versante, escludendo terrazzamenti e formazioni di muri di sostegno, conservazione del porzione a verde lungo la viabilità e formazione di fronte verde unitario anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità di 3 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza
BRC16 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, contenere rimodellazioni versante, escludendo terrazzamenti e formazioni di muri di sostegno, conservazione del porzione a verde lungo la viabilità e formazione di fronte verde unitario anche ad occultamento della recinzione – che dovrà avere una profondità di 3 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza			

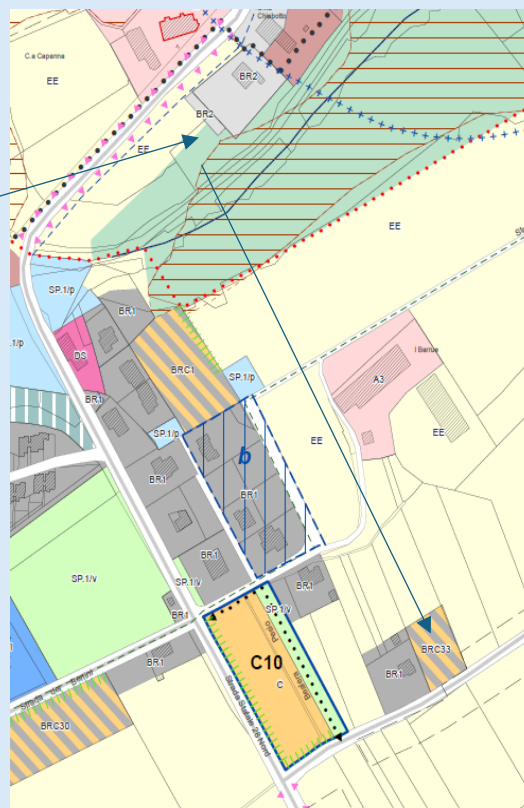
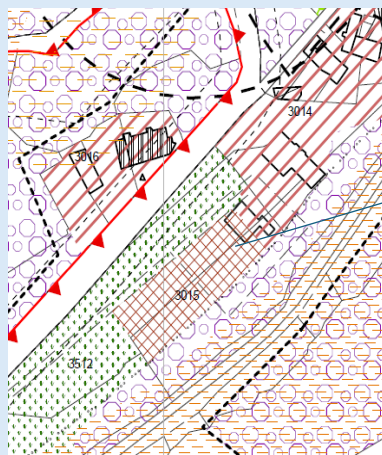
		P- PARERE PPR					
parere – proposizioni non accolte		argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative					
			grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi o arbusti minor, formazione di opere di compensazione costituite da un filare continuo a verde lungo il margine della frazione a partire dall'area BRC16 fino alla concorrenza della m. i.6 ad ovest				
P9	Area BRC22 Analogamente ai casi precedenti anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sulla PTPP. I beni paesaggistici interferiti appartengono al sistema idrografico art.14 zona fluviale interna e, in minima parte, ad aree boscate art. 16. Per le componenti paesaggistiche interferisce marginalmente con Aree rurali di elevata biopermeabilità art. 19 oltre che, dal punto di vista percettivo, con aree di tipo SC3 art. 31. A riguardo si osserva che la scheda non ha evidenziato una ulteriore interferenza con la componente sempre di valore scenico-percettivo appartenente ai profili paesaggistici art. 30 introdotta dalla variante generale. Inoltre interferisce con Aree rurali di tipo m.i.10 art.40 in cui il Ppr richiede di contenere gli interventi di nuova edificazione tenendo conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e comunque garantendo la continuità con il tessuto edilizio esistente. Quest'ultima condizione normativa non viene rispettata dalla previsione che si colloca in un lotto libero sull'altro lato della strada rispetto agli insediamenti residenziali esistenti e in vicinanza dell'orlo di scarpata del versante boscato. L'attuazione della previsione aumenterebbe il fenomeno della dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	BRC22 collina di San Lorenzo Si ritiene di confermare le aree BRC22 lungo la via Vecchia di Monastero, in quanto: • in continuità con la morfologia m.i.4 della parte a sud del concentrico • ricadono in situazione localmente urbanizzata e compromessa del settore <i>sud del concentrico</i> • risulta inserita in un enclave estremamente poco visibile, come comprensibile dalla foto riportata a seguire • presenta un'accessibilità buona • non altera la percezione dell'ingresso da sud verso il Borgato  PTPD tavola PPR4 immagine dalla via Sant'Anna Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento delle due aree come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue:  vista della via Vecchia di Monastero da sud <table><tr><td>BRC16 Sant'Anna Avagnina</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, rimodellazioni escludendo terrazzamenti e formazioni di muri di sostegno,</td><td>contenere versante</td></tr></table>		BRC16 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, rimodellazioni escludendo terrazzamenti e formazioni di muri di sostegno,	contenere versante
BRC16 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, rimodellazioni escludendo terrazzamenti e formazioni di muri di sostegno,	contenere versante				

		P- PARERE PPR	
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative	
			conservazione di ampia porzione a verde lungo la viabilità con formazione di fronte verde unitario— che dovrà avere una profondità di 5 metri e una composizione mista con alberi di terza grandezza (2 - 5 metri); formazione di aree di compensazione a completamento del sistema boscato posto a nord-est dell'area
P10	Area BRC27 Anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sulla PTPP. Essa si ritiene compresa nella morfologia insediativa m.i. 6 di dispersione insediativa come da osservazione precedente. Le direttive del Ppr prevedono il contenimento delle proliferazioni insediative. Si osserva che l'area è stata aggiunta andando a interessare un'area agricola che confina solo su un lato con un edificio a destinazione agricola. La sua edificazione aumenterebbe l'erosione delle aree agricole creando un fronte urbano frammentato e un nuovo fenomeno di dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	BRC27 Sant'Anna Si ritiene di confermare l'area BRC27 in quanto: • conferma di aree completamento (Cr) PRG vigente • ricade in m.i.6, che il Piano ha identificato come m.i.4 e di cui è richiesta modifica: Sant'Anna non può essere considerata morfologia a dispersione insediativa per il tipo di tessuti presenti e per l'appartenenza al concentrico urbano e non alle frazioni • è interclusa tra aree già compromesse totalmente urbanizzate, in un tessuto non di tipo agricolo, bensì residenziale, come si vede dalle immagini riportate (a, b) • non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR) • non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR) • si ritiene applicabile art 38 c.4 lett.b): <i>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;</i>  <i>PTPD tavola PPR4</i> Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue:	

		P- PARERE PPR		
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative		
		BRC27 Sant'Anna Avagnina	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da viabilità esistente, formazione fascia verde fronte nord con formazione di fascia arboreo arbustiva e/o di fascia a frutteto di profondità non inferiore a m. 5, formazione di volume unico, esclusione di viabilità interna pavimentata
				
	<i>a, vista dell'area da sud (area a destra)</i>	<i>b, vista dell'area da nord (area a sinistra)</i>		
P11	Area BRC30 Analogamente ai casi precedenti anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sulla PTPP. interferisce con Aree rurali di tipo m.i.10 art.40 in cui il Ppr richiede di contenere gli interventi di nuova edificazione tenendo conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente. L'attuazione della previsione aumenterebbe il fenomeno della dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	Area BRC30 Si ritiene di confermare l'area BRC30 - Breolungi - ricade in m.i.10, costituendo tuttavia completamento del sistema della frazione di Breolungi - non risulta riposizionabile nelle aree libere a nord essendo esse un servizio collegato alla scuola - non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR) - non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR) - si ritiene applicabile art 40 c.5 lett.g) PPR - si precisa che l'area prevede come BRC la dismissione di aree per standard che verranno previsti lungo strada dovendo essere accessibili, e fornendo quindi una dotazione aggiuntiva di spazi per la sosta funzionali all'area scolastica della frazione posta immediatamente di fronte  PTPD tavola P6  PTPD tavola PPR4 Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue:		

		P- PARERE PPR					
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative					
		<table><tr><td>BRC30 Breolungi</td><td>IEU</td><td>Uni-bifamiliare, accesso dalla via Bertini, compensazioni localizzabili in parte dei mappali 46/86 F. 18, formazione fascia verde fronte nord lungo strada , formazione di aree di compensazione sul fronte in affaccio sull'area agricola a sud mediante la realizzazione di una fascia a verde avente una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri), dalla SP28 fino alla concorrenza dell'asse ferroviario</td></tr></table>	BRC30 Breolungi	IEU	Uni-bifamiliare, accesso dalla via Bertini, compensazioni localizzabili in parte dei mappali 46/86 F. 18, formazione fascia verde fronte nord lungo strada , formazione di aree di compensazione sul fronte in affaccio sull'area agricola a sud mediante la realizzazione di una fascia a verde avente una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri), dalla SP28 fino alla concorrenza dell'asse ferroviario		
BRC30 Breolungi	IEU	Uni-bifamiliare, accesso dalla via Bertini, compensazioni localizzabili in parte dei mappali 46/86 F. 18, formazione fascia verde fronte nord lungo strada , formazione di aree di compensazione sul fronte in affaccio sull'area agricola a sud mediante la realizzazione di una fascia a verde avente una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri), dalla SP28 fino alla concorrenza dell'asse ferroviario					
P12	Area BRC32 L'area, attualmente agricola, è stata destinata a completamento residenziale a seguito di accoglimento di osservazione alla PTPP per cui viene rilocalizzata la previgente volumetria che era inserita in un più vasto SUE a nord ovest della Via Vecchia di Pianfei. Le componenti interferite riguardano la presenza della morfologia rurale di tipo m.i.10 art.40 e della fascia fluviale minore. Nelle motivazioni della coerenza con i disposti normativi del Ppr riguardo alla componente m.i.10 art. 40 viene affermato che <i>Tale direttiva (art. 40, comma 5, lett. g) 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.</i> Nel caso in questione si evidenzia la criticità della previsione che non ha alcun rapporto di contiguità fisica e funzionale con le altre aree in previsione. Il fronte urbano che la variante generale intende definire per le Aree C2 e C4 tramite SUE infatti è posto in altra zona non contigua e non possiede alcuna relazione visuale né funzionale con l'area in esame. La sua edificazione andrebbe ad originare di fatto un ulteriore sfrangiamento del bordo dell'edificato che si intenderebbe compattare e la creazione di un nuovo aggregato edilizio disattendendo il rispetto della direttiva dell'art. 40, comma 5, lett. g. Inoltre ci troviamo nei pressi di uno dei contesti storico – culturali più importanti e antichi della città di Mondovì, ovvero il sito della Cappella di San Bernolfo che trae accesso dalla SP5 e Via della Rosa Bianca. Tale sito e contesto merita necessario riguardo anche nella gestione delle apprezzabilità circostanti e dei varchi percettivi che ne permettono la godibilità nelle aree circostanti, aspetti necessariamente da tenere in considerazione e	BRC32 zona fornace Pilone Si ritiene di confermare l'area BRC32 in quanto: • conferma di aree completamento (CrIII) PRG vigente, di dimensione assai piu estesa di cui rappresentava una parte di margine • non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR) • non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR) • è particolarmente distante dalla Cappella di San Bernolfo da cui la separa lo stabilimento della Fornace Pilone  PTPD tavola PPR4 Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue: <table><tr><td>BRC32 Vecchia Pianfei</td><td>Via di</td><td>IEU o PdC</td><td>Uni-bifamiliare, escludere rimodellazione dei suoli, mantenere Pilone votivo esistente, <i>non superare un piano f.t. , valorizzare il tracciato del canale sul margine sud ed est dell'area</i></td></tr></table>		BRC32 Vecchia Pianfei	Via di	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, escludere rimodellazione dei suoli, mantenere Pilone votivo esistente, <i>non superare un piano f.t. , valorizzare il tracciato del canale sul margine sud ed est dell'area</i>
BRC32 Vecchia Pianfei	Via di	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, escludere rimodellazione dei suoli, mantenere Pilone votivo esistente, <i>non superare un piano f.t. , valorizzare il tracciato del canale sul margine sud ed est dell'area</i>				

		P- PARERE PPR			
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative			
	salvaguardare. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.				
P13	Area BRC33 Analogamente ai casi precedenti anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sulla PTPP. interferisce con Aree rurali di tipo m.i.10 art.40 in cui il Ppr richiede di contenere gli interventi di nuova edificazione tenendo conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente. L’attuazione della previsione aumenterebbe il fenomeno della dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	Area BRC33 Si ritiene di confermare l’area BRC33 - Breolungi • area legata ad una ‘compensazione’ urbanistica per un’area di completamento in vigore che viene stralciata da una posizione maggiormente sensibile (piana di fronte al nucleo di Breolungi) ad area diversamente localizzata della stessa proprietà • non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR) • non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR) Si ritiene applicabile art 40 c.5 lett.g) PPR; Non si accoglie quindi l’osservazione e si propone il mantenimento dell’area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all’art 23 comma 5 (tabella) come segue: <table><tr><td>BRC33 via dei Manelli</td><td>IEU o PdC</td><td>Uni-bifamiliare, unificare accessi con area ad ovest, verifica di compatibilità e/o di eventuale interferenza con il sistema delle canalizzazioni irrigue, formazione di perimetro in affaccio sull’area agricola circostante mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro al fine di garantire l’effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 3 metri, realizzazione delle compensazioni ambientali nell’area della previgente area di completamento</td></tr></table>	BRC33 via dei Manelli	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, unificare accessi con area ad ovest, verifica di compatibilità e/o di eventuale interferenza con il sistema delle canalizzazioni irrigue, formazione di perimetro in affaccio sull’area agricola circostante mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro al fine di garantire l’effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 3 metri, realizzazione delle compensazioni ambientali nell’area della previgente area di completamento
BRC33 via dei Manelli	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, unificare accessi con area ad ovest, verifica di compatibilità e/o di eventuale interferenza con il sistema delle canalizzazioni irrigue, formazione di perimetro in affaccio sull’area agricola circostante mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro al fine di garantire l’effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 3 metri, realizzazione delle compensazioni ambientali nell’area della previgente area di completamento			

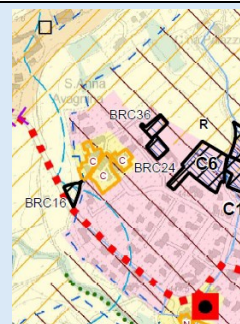


immagini relative all'area BRC33:

- immagine fotografica piana di fronte a Breolungi
- PRG vigente con individuazione dell'area eliminata con al PTPP e quindi richiesta con le osservazioni
- PRG in variante con indicazione dello spostamento ed area per area prevista dal PRG vigente di cui si è operata la ricollocazione
- tavola PPR4-raffronto PTPD

P14	Area BRC35 Analogamente alla precedente previsione anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sul PTPP. In merito alla sua posizione si rilevano forti criticità dovute non alla presenza di beni paesaggistici ma alla ulteriore frammentazione dell'area agricola e la creazione di fatto di un fenomeno a dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. Inoltre si rileva la presenza di un'area di elevata biopermeabilità art. 19 in cui la direttiva al comma 10 richiede che i piani locali possano prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi solo quando venga dimostrata l'inesistenza di alternative localizzative e l'effettiva domanda di fabbisogno insediativo previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto utilizzato e di quello da recuperare. Inoltre interferisce con Aree rurali di tipo m.i.10 art.40 in cui il Ppr richiede di contenere gli interventi di nuova edificazione tenendo conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente. Inoltre al comma 5 è richiesta per i nuovi interventi la continuità con il tessuto edilizio esistente. Ricade anche nella zona di tutela del corso d'acqua pubblico art. 14. Tali approfondimenti non sono stati forniti nella PTPD e non è garantito il rispetto del criterio della continuità con il tessuto edilizio esistente ponendosi di fatto come un'area edificabile scollegata da altri lotti edificabili e la cui attuazione aumenterebbe il fenomeno della dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	BRC35 - Sant'Anna Si ritiene di confermare l'area BRC35 – Sant'Anna • rappresenta un completamento del sistema del quartiere di Sant'Anna • non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR) • non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR) si ritiene applicabile art 40 c.5 lett.g) PPR;  Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione e compensazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue: <table border="1" data-bbox="829 1137 1500 1415"> <tr> <td>BRC35 Sant'Anna</td><td>IEU o PdC</td><td>Uni-bifamiliare, formazione di filare verde ad est, valutazione dell'inserimento ambientale con possibilità di modifica del piano di campagna entro la quota stradale, conservazione delle formazioni a verde presenti, formazione di un'area di compensazione a verde sul fronte nord di dimensione analoga alla BRC35</td></tr> </table>	BRC35 Sant'Anna	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde ad est, valutazione dell'inserimento ambientale con possibilità di modifica del piano di campagna entro la quota stradale, conservazione delle formazioni a verde presenti, formazione di un'area di compensazione a verde sul fronte nord di dimensione analoga alla BRC35
BRC35 Sant'Anna	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde ad est, valutazione dell'inserimento ambientale con possibilità di modifica del piano di campagna entro la quota stradale, conservazione delle formazioni a verde presenti, formazione di un'area di compensazione a verde sul fronte nord di dimensione analoga alla BRC35			
P15	Area BRC36 e BRC24 Analogamente ai casi precedenti anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sulla PTPP. Essa è compresa nelle morfologie insediative di tipo m.i.6 di dispersione insediativa art. 38 e non in m.i.4 come osservato precedentemente. Inoltre ricadono in parte nelle Aree rurali di specifico interesse paesaggistico di tipo SV3 art.32. Per le aree di dispersione insediativa il Ppr richiede che gli eventuali interventi insediativi siano concentrati nelle aree irrimediabilmente compromesse senza interessare aree a valenza percettivo-identitaria di cui all'art. 32. Per tali ragioni si considera la previsione BRC36 critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo. In merito alla BRC24 si ritiene coerente con le disposizioni del Ppr purché nella scheda normativa venga inserita	Area BRC36 e BRC24 Si ritiene di confermare l'area BRC36 Sant'anna in quanto: • ricade in m.i.6, che il Piano ha identificato come m.i.4 e di cui è richiesta modifica: Sant'Anna non può essere considerata morfologia a dispersione insediativa per il tipo di tessuti presenti e per l'appartenenza al concentrico urbano e non ad una frazione • non ricade in elevata biopermeabilità • non ricade in elevato interesse agronomico • non presenta una situazione dissimile dalla BRC24, accolta come 'coerente' • si ritiene applicabile art 38 c.4 lett.b): <i>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;</i>			

alla voce prescrizioni specifiche che il fronte verde - anche ad occultamento della recinzione – dovrà avere una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi preferibilmente da disporre sull'affaccio verso l'area agricola.



PTPD tavola PPR4

Non si accoglie quindi l'osservazione e si **propone** il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue:

BRC36 Sant'Anna	PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde a nord ed est, accesso da viabilità privata esistente, formazione di filare verde a nord - anche ad occultamento della recinzione – dovrà avere una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi preferibilmente da disporre sull'affaccio verso l'area agricola, volume unico, viabilità interna non pavimentata, opere di compensazione volte alla formazione di uninco fronte vedere di profondità non inferiore ai 5 m dall'area BRC36 alla concorrenza del C6per la
--------------------	-----	---

P16

Area BRC37

Analogamente ai casi precedenti anche questa area residenziale di completamento è stata inserita su accoglimento di osservazione presentata sulla PTPP. In merito alla sua posizione si rilevano forti criticità dovute alla ulteriore frammentazione dell'area agricola e la creazione di fatto di un fenomeno a dispersione insediativa con il prolungamento edificatorio in area agricola che il Ppr intende frenare. Ricade anche nella zona di tutela del corso d'acqua pubblico art. 14 e in Area di elevato interesse agronomico art. 20 il cui il Ppr richiede al c. 9 che i piani locali possano prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e riorganizzazione delle attività esistenti. Inoltre interferisce con Aree rurali di tipo m.i.10 art.40 in cui il Ppr richiede di contenere gli interventi di nuova edificazione tenendo conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente. Inoltre al comma 5 è richiesta per i nuovi interventi la continuità con il tessuto edilizio esistente. Tali approfondimenti non sono stati forniti nella PTPD e la cui attuazione

BRC37 via Sant'Anna

Si ritiene di confermare l'area **BRC37** in quanto:

- rappresenta un completamento del sistema del quartiere di Sant'Anna
- non ricade in elevata biopermeabilità
- non ricade in elevato interesse agronomico
- si ritiene applicabile art 38 c.4 lett.b):

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;

aumenterebbe il fenomeno della dispersione insediativa che il Ppr intende frenare. **Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.**



PTPD tavola PPR4

Non si accoglie quindi l'osservazione e si **propone** il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 5 (tabella) come segue:

BRC37 via Sant'Anna – Tiro a Segno	IEU o PdC	Uni-bifamiliare, formazione di filare verde a nord ed ovest <i>formazione di area di compensazione da localizzare tra il fronte urbano e la tangenziale con dotazione arborea naturaliforme volta fornire un filtro verso la tangenziale funzionale sia all'area BRC37 che al fronte ovest del quartiere ad est.</i>
------------------------------------	-----------	---

•

P17

Area C4

L'area è stata definita nella scheda di raffronto come vigente e non attuata. Essa ricade per una porzione a nord in m.i.6 di dispersione insediativa; le direttive del Ppr all'art. 38 evidenziano che in queste aree gli eventuali interventi insediativi devono essere collocati nelle aree irrimediabilmente compromesse da individuarsi ai sensi del c. 3. L'attuazione dell'area si colloca oltre il limite dell'edificato esistente insistendo sull'area rurale e provocherebbe, se attuata, una ulteriore discontinuità del bordo urbano aumentando l'effetto di "retro" verso le aree di pregio paesaggistico poste a sud. La rimanente parte più ampia ricade nella m.i. 10 art. 40 Inoltre **Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.**

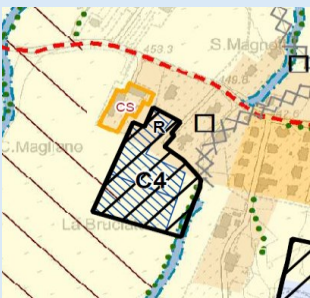
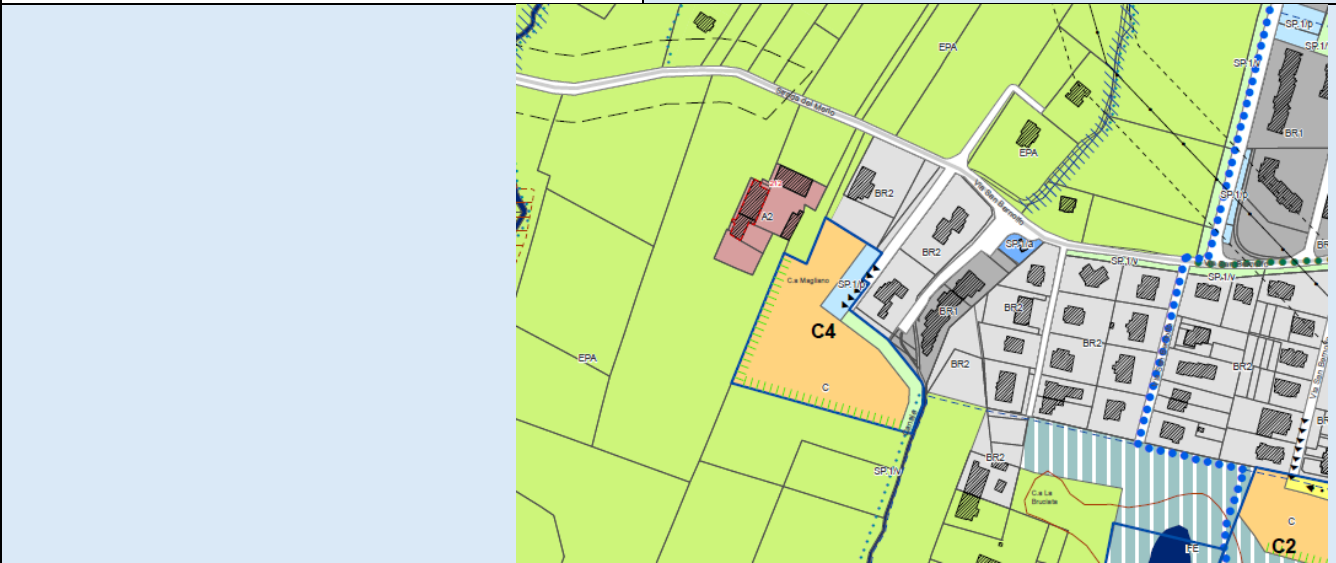
Area C4

Si ritiene di confermare l'area C4 - zona Fornace Pilone in quanto:

- inserita già in PTPP poi ampliata con osservazioni al PP
- conferma di aree completamento del PRG vigente (SUE di dimensioni estremamente più ampie che è stato ridotto solo per le parti prossime e connettabili ai tessuti consolidati esistenti BR)
- ricade in m.i.10 e parte in m.i.6
- non ricade in elevato interesse agronomico
- non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR)
- si ritiene applicabile art 38 c.4 lett.b):

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;

Non si accoglie quindi l'osservazione e si **propone** il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 6 (scheda) come segue:

		Prescrizioni specifiche -accessibilità veicolare da via San Bernolfo -assoggettamento area servizi in concorrenza della SP1/p e SP1/v -formazione di percorso ciclopeditonale nel tratto indicato -formazione di fronte verde verso sud ed ovest anche ad occultamento della recinzione – dovrà avere una profondità minima di 5 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) da disporre sull'affaccio verso l'area agricola, viabilità interna non pavimentata -realizzazione di fasce di mitigazione -non sono consentite modifiche e alterazioni significative(art 4 c.6) alla conformazione del terreno mediante sbancamenti, livellamenti, riporti o modellazione altimetrica -coordinamento con il Consorzio irriguo per la conservazione e gestione del Canale Pistoira nel tratto intercettato
		L'ipotesi che viene proposta come contenimento possibile degli impatti è la conservazione dell'area nella dimensione con cui era stata definita sia in PTPP che in PP, cioè con una riduzione alla situazione prefigurata e posta in salvaguardia con il PP.  PTPD tavola PPR4  PTPP componente operativa  Tavola P6 - proposta di riduzione con soluzione definita in Progetto Preliminare, poi ampliata a seguito delle osservazioni

P18

Aree C6, C12 e C13

Le tre aree residenziali di nuovo impianto vigenti e riconfermate dalla variante generale sono ubicate nelle aree agricole a nord della frazione di Sant'Anna. Sono aree che si pongono in diretta relazione visuale con l'aperta campagna a nord, come evidenziato dalla scheda. La scheda di raffronto contiene la dettagliata descrizione delle componenti paesaggistiche interferite e le motivazioni della coerenza con le disposizioni normative del Ppr. A riguardo si evidenzia che la morfologia insediativa interessata è la m.i.6 di dispersione insediativa come da osservazione precedente; le direttive del Ppr all'art. 38 evidenziano che in queste aree gli eventuali interventi insediativi non devono interessare le aree caratterizzate da valenza percettivo-identitaria e paesaggistica di cui all'art. 32 in cui ricadono e devono essere collocate nelle aree irrimediabilmente compromesse da individuarsi ai sensi del c. 3. L'attuazione dell'area C6 in particolare si colloca oltre il limite dell'edificato esistente insistendo sull'area rurale e provocherebbe, se attuata, una ulteriore discontinuità del bordo urbano aumentando l'effetto di "retro" verso le aree di pregio paesaggistico poste a nord. **Per tali ragioni si ritiene critica la riconferma dell'area C6 rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.** Per le rimanenti aree C12 e C13 si ritiene necessario prevedere che lo strumento urbanistico esecutivo alla quale sono assoggettate dovrà assicurare la progettazione unitaria del bordo urbano in affaccio sull'area agricola mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro al fine di garantire l'effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi preferibilmente da disporre sull'affaccio verso l'area agricola.

Aree C6, C12 e C13

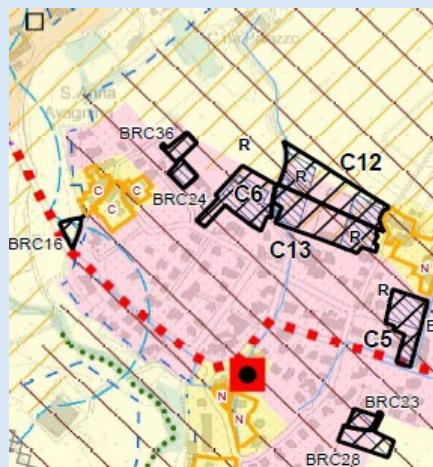
Si ritiene di confermare C6- sant'anna in quanto:

- inserita già in PTPP
- conferme di aree completamento del PRG vigente
- ricade in m.i.6, che il Piano ha identificato come m.i.4 e di cui è richiesta modifica: Sant'Anna non può essere considerata morfologia a dispersione insediativa per il tipo di tessuti presenti e per l'appartenenza al concentrico urbano
- non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR)
- non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR)
- si ritiene applicabile art 38 c.4 lett.b):

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;



PTPP componente operativa



PTPD tavola PP4

Non si accoglie quindi l'osservazione e si **propone** il mantenimento dell'area come da PTPD integrando con

		ulteriori misure di mitigazione all'art 23 comma 6 (scheda) in analogia ai due SUE limitrofi C12, C13, come segue: <table><tr><td>Prescrizioni specifiche</td><td>-..... progettazione del bordo urbano in affaccio sull'area agricola mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro estesa dall'area C12 fino alla concorrenza dell'area BRC36, al fine di garantire l'effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi preferibilmente da disporre sull'affaccio verso l'area agricola.</td></tr></table>	Prescrizioni specifiche	-..... progettazione del bordo urbano in affaccio sull'area agricola mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro estesa dall'area C12 fino alla concorrenza dell'area BRC36, al fine di garantire l'effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi preferibilmente da disporre sull'affaccio verso l'area agricola.				
Prescrizioni specifiche	-..... progettazione del bordo urbano in affaccio sull'area agricola mediante la realizzazione di una fascia a verde filtro estesa dall'area C12 fino alla concorrenza dell'area BRC36, al fine di garantire l'effetto barriera verde - anche ad occultamento della recinzione - avente una profondità minima di 10 metri e una composizione mista con arbusti alti e piccoli alberi di terza grandezza (2 - 5 metri) alternato con alberi di prima e seconda grandezza (oltre i 5-10 metri) questi ultimi preferibilmente da disporre sull'affaccio verso l'area agricola.							
P19	C7- BRC12 Le aree C7 e BRC12 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 BRC12, la parte non di proprietà comunale. Esse sono comprese in m.. 3 Tessuti urbani esterni ai centri. Si osserva dal dato presente sul Geoportale che al porzione non di proprietà comunale è una piccola parte coincidente in parte con l'area verde attuale. Si ritiene opportuno non confermare la riduzione dell'area C7 e la conseguente previsione BRC12 in virtù della presenza dell'area a verde che dovrà essere salvaguardata e oggetto di miglioramento a parziale occultamento della linea ferroviaria retrostante riconfermando l'assoggettamento ad unico SUE non frazionabile.	C7- BRC12 Si ritiene di confermare l'area BRC12 -C7 - PEEP via Cuneo in quanto: • inserita già in PTPP • conferma del PRG vigente con strumento approvato • ricade in m.i.3 • area pubblica destinata a PEEP già approvato poi sospeso per assenza di finanziamenti • separazione dei lotti è legata a motivazioni da tempo concertate con l'unico privato ricadente in PEEP, in ragione del protrarsi dell'attivazione del PEEP. L'area del BRC12 è stata, in sede di PEEP, oggetto di permuta con il privato per rendere possibile il disegno l'organizzazione funzionale del PEEP. Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento delle due aree separate in ragione delle motivazioni addotte conservando la mitigazione verso il fonte ferroviario come richiesto con modifica all'art 23 comma 5 (tabella) e comma 6 (scheda) : <table><tr><td>BRC12- via Alba</td><td>PdC</td><td>Uni-bifamiliare, accesso da via Alba formazione di filtro arboreo sul fronte di via Alba di profondità di m3</td></tr><tr><td>Prescrizioni specifiche</td><td colspan="2">-..... formazione di filtro arboreo nelle aree a verde pubblico sul fronte di via Alba</td></tr></table>	BRC12- via Alba	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da via Alba formazione di filtro arboreo sul fronte di via Alba di profondità di m3	Prescrizioni specifiche	-..... formazione di filtro arboreo nelle aree a verde pubblico sul fronte di via Alba	
BRC12- via Alba	PdC	Uni-bifamiliare, accesso da via Alba formazione di filtro arboreo sul fronte di via Alba di profondità di m3						
Prescrizioni specifiche	-..... formazione di filtro arboreo nelle aree a verde pubblico sul fronte di via Alba							

	parere – proposizioni non accolte	PARERE PPR argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative		
P20	Area C11 L'area residenziale di nuovo impianto riconfermata è ubicata sul margine sud ovest della frazione San Giovanni Govoni. La scheda di raffronto contiene la dettagliata descrizione delle componenti paesaggistiche interferite e le motivazioni della coerenza con le disposizioni normative del Ppr. Alla luce delle motivazioni inserite nelle schede di raffronto e della prescritta realizzazione di un fronte verde verso i lati sud ed ovest si ritiene la previsione coerente con le disposizioni normative del Ppr purché sia ridotta e allineata agli edifici esistenti sul bordo nord evitando l'edificazione della parte più esterna da ricondurre a destinazione agricola per evitare una ulteriore dispersione insediativa ed erosione delle aree agricole.	Si ritiene di confermare l'area C11 san giovanni nella consistenza della PTPD in quanto: • inserita già in PTPP esattamente nella dimensione attuale e non sono state sollevate obiezioni di alcun tipo in sede di 1 Conferenza • conferma di area di completamento del PRG vigente • ricade in m.i.10 • non ricade in elevata biopermeabilità (art 19 PPR) • non ricade in elevato interesse agronomico (art 20 PPR) • la riduzione rispetto alla classificazione proposta in PTPP e confermata in PP risulta un problema rilevante in questa fase della procedura, interessando e penalizzando solo parte delle proprietà ricadenti in SUE, essendo l'articolazione dei lotti tale da estromettere del tutto nel caso della riduzione parte delle proprietà • si ritiene applicabile art 38 c.4 lett.b): <i>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;</i>   PTPD tavola PPR4PTPP componente operativa Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area nella sua interezza come da PTPP/PTPD proponendo un'integrazione delle misure di mitigazione come segue all'art 23 comma 6 (scheda) : <table><tr><td>Prescrizioni specifiche</td><td>- inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada dei Curetti e dalla via Giovanni dei Govoni</td></tr></table>	Prescrizioni specifiche	- inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada dei Curetti e dalla via Giovanni dei Govoni
Prescrizioni specifiche	- inserimento progettuale da verificare mediante simulazioni progettuali dalla strada dei Curetti e dalla via Giovanni dei Govoni			
P21	Area D1 La vasta area destinata ad attività produttive di nuovo impianto già presente nel PRGC vigente e riconfermata con modifiche e un ampliamento verso sud è posta ad ovest del polo produttivo di Mondovì. Le componenti interferite riguardano Aree di elevato	Area D1 Si ritiene di confermare l'area D1 - area produttiva nella consistenza della PTPD in quanto: - <u>elemento portante della strategia di Piano per il produttivo</u> - rappresenta lo sviluppo necessario di un		

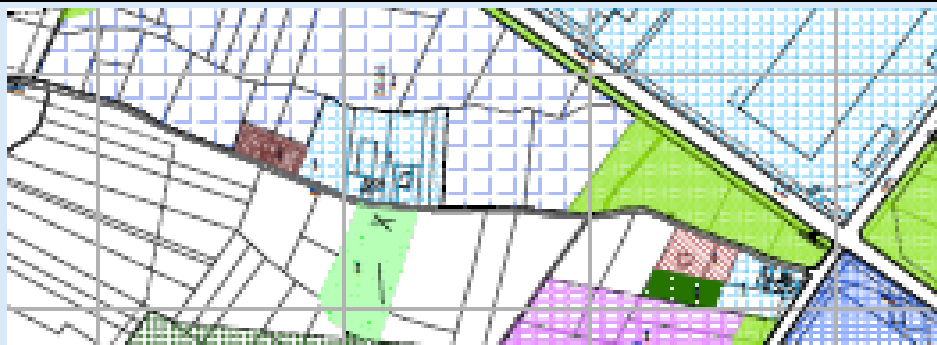
		PARERE PPR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	interesse agronomico art. 20 e morfologia rurale di tipo m.i.10 art. 40. La scheda di raffronto fornisce un dettagliato riscontro sulle componenti paesaggistiche interessate e relative motivazioni per la sua riconferma. Tuttavia si osserva che la nuova zonizzazione è peggiorativa rispetto al PRGC vigente rispetto al mantenimento delle tracce rurali e delle aree di rispetto della cascina esistente che vengono drasticamente ridotte e frammentate mediante un nuovo disegno della viabilità di accesso ai lotti che, di fatto, provocherebbe la cancellazione dell'attuale fascia arbustiva (linea tratteggiata verde) che segue il limite catastale già presente nel Catasto d'impianto. Pertanto si ritiene necessario che nel Progetto Definitivo venga previsto il mantenimento del confine catastale e della fascia arbustiva (linea tratteggiata verde) posta sul retro della Cascina e sia ridotta l'estensione dell'area riconducendo ad area agricola la parte oltre la strada vicinale evidenziata con la linea tratteggiata rossa (freccia gialla).	comparto produttivo ormai saturo (l'ultimo PIP si è esaurito nello scorso anno con la vendita dell'ultima area) . - le aree solo apparentemente non completate sono gli spazi necessari ad alcune grandi aziende dell'industria meccanica e dell'automotive, tutte presenti ed in attività, che necessitano di spazi esterni disponibili di ampie dimensioni per le esigenze di logistica e di ampliamenti funzionali sul breve periodo. - era prevista in modo coerente alla presente PTPD già nella PTPP e quindi confermata in PP - inserita per la parte ricadente nel PRG vigente in ZLS nel 2024 come area non attuata - è in fase di infrastrutturazione, stante che-dopo decenni di attesa -si sta attuando la realizzazione del canale di raccolta del rio Bozzolo (Variante semplificata art 17bis c.15bis del 2024) lungo l'asse ovest di c.so Inghilterra - implica -ove ridimensionata -un complessivo ridisegno del comparto riportando il piano al problema originario legato alla difficoltà realizzativa del PRG vigente connessa al frazionamento interno che si era cercato di superare - rientra come verifica nell'ampliamento previsto dall'art 37 comma 4 del PPR rispetto al 20% (- sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr) - prevede già rilevanti misure di mitigazione e compensazione - si ritiene applicabile art 40 c.5 lett g) del PPR <i>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;</i> Non si accoglie quindi l'osservazione e si propone il mantenimento dell'area nella sua interezza come da PTPP/PTPD e dell'eliminazione della Via dei Curetti come da disegno attuale Si ritengono le misure di mitigazione e le misure di compensazione adeguate rispetto allo strumento attuativo proposto .



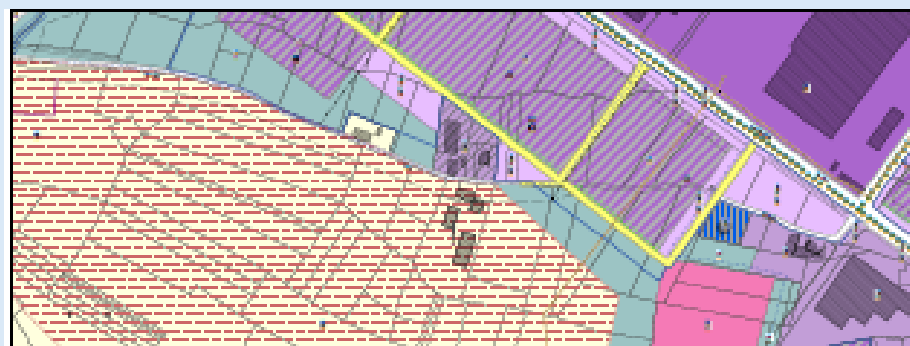
PTPP tav PPR4



PTPD tav PPR4



PRG vigente/ZLS



PTPD tav.P6



Immagini da terra (2025) del cascina in abbandono posto ad ovest e del filare richiamato nel parere.

P22	Area D5 Ampia area in progetto destinata ad attività produttive di nuovo impianto, di circa 30.000 mq già presente nel P.R.G.C. vigente e riconfermata posta all'ingresso nord-ovest della città di Mondovì (segnalata dal Ppr quale porta urbana critica)connessa a viabilità di nuovo impianto. Essa è connessa alla realizzazione di una nuova asta viaria con rotatorie per collegare il comparto produttivo verso sud-est (linea rossa tratteggiata). Le componenti interferite dalla previsione riguardano Aree rurali di elevato interesse agronomico art. 20, Viabilità storica e patrimonio ferroviario art.22, Insediamenti rurali di tipo m.i.10 art. 40, presenza di Porta Urbana art.34. La riconferma si presenta alquanto critica rispetto alle direttive del Ppr, seppure la scheda di raffronto abbia dettagliato le motivazioni della riconferma, in quanto si osserva come la prevista zonizzazione si collochi a cavallo della S.P. 237 (Str.da di Gratteria) determinando una compromissione e frammentazione del territorio agricolo oltre strada ancora sostanzialmente intatto e libero da edificazioni. Per queste ragioni, unitamente al mantenimento delle tracce del parcellare agrario e della bealera (Carassona), si ritiene migliorativo che nel Progetto Definitivo venga limitato il previsto lotto D5 all'attuale sedime stradale (Str.da di Gratteria) con lo stralcio della previsione viabilistica, riconducendo ad aree agricole le porzioni oltre strada verso est evidenziata con la linea tratteggiata rossa.	Area D5 Si ritiene di confermare l'area D5, e la nuova viabilità via Gratteria/PIP in quanto: elemento di fondo del PRG vigente e della variante a completamento del sistema infrastrutturale e produttivo principale esistente rappresentando il collegamento tra la la via Tanaro (accesso prioritario dall'autostrada al centro urbano) con la tangenziale a nord (quindi con la Liguria SS10 ad ovest e l'autostrada TO/SV ad est); • la previsione era stata inserita nella PTPP, con alcune parti aggiuntive di completamento poi stralciate, e rispetto ad essa non erano state sollevate obiezioni in sede di 1° Conferenza • le previsioni in essere per le restanti parti sono delle riconferme del PRG vigente con gli stessi obiettivi ad oggi ancora disattesi, • rappresentano una conferma a richieste da anni sollecitate da operatori di rilievo della struttura economica comunale che si collocano all'incrocio di corso con via Gratteria e che richiedono ampliamenti significativi delle aree già occupate dagli stabilimenti • morfologia individuata dal PPR m.i.10 per la quale 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. • rientra come verifica nell'ampliamento previsto dall'art 37 comma 4 del PPR rispetto al 20% <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> • per quanto attiene alla porta urbana è corretto che si trovi dove localizzata all'incrocio tra via Gratteria e via Tanaro ove trovano posto due interventi importanti di riqualificazione ARU3 e ARU11 che concorrono alla valorizzazione dell'ingresso urbano da est • per quanto attiene al Canale Carassona si propone un ulteriore intervento mitigativo che tenga conto sia dell'interferenza con il canale che della valorizzazione delle aree agricole intercluse definendone un limite nord riconoscibile mediante la presenza del filare lungo il C. Carassona e supportando una connessione ecologica est-ovest ad esso collegata • vengono rispettate le condizioni dell'art 37 c.4 punto b): - 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). Ragione per cui la riconferma era avvenuta in sede di PTPP quindi confermata in sede di PP inducendo quindi ora un duplice problema di revisione di una scelta strutturale (viabilità) della Variante, oltrechè di respingimento tardivo di una scelta puntuale e motivata delle attività produttive presenti. A partire da tali ragioni si intende proporre la conservazione della previsione con conferma delle misure di mitigazione già previste sia normativamente, che territorialmente come fascia tampone FE esterna e con integrazione delle misure relative al Canale Carassona, come segue:		
	<table><tr><td>Prescrizioni specifiche</td><td> -coordinamento con il Consorzio irriguo per la conservazione e gestione del Canale Carassona nel tratto intercettato che verrà mantenuto a cielo libero con riqualificazione della fascia spondale mediante adeguata piantumazione arboreo arbustiva in coerenza con il filare lungo il tratto ovest e concordata con il consorzio </td></tr></table>	Prescrizioni specifiche	 -coordinamento con il Consorzio irriguo per la conservazione e gestione del Canale Carassona nel tratto intercettato che verrà mantenuto a cielo libero con riqualificazione della fascia spondale mediante adeguata piantumazione arboreo arbustiva in coerenza con il filare lungo il tratto ovest e concordata con il consorzio 	
Prescrizioni specifiche	 -coordinamento con il Consorzio irriguo per la conservazione e gestione del Canale Carassona nel tratto intercettato che verrà mantenuto a cielo libero con riqualificazione della fascia spondale mediante adeguata piantumazione arboreo arbustiva in coerenza con il filare lungo il tratto ovest e concordata con il consorzio 			

PTPP-PPR tavola 4

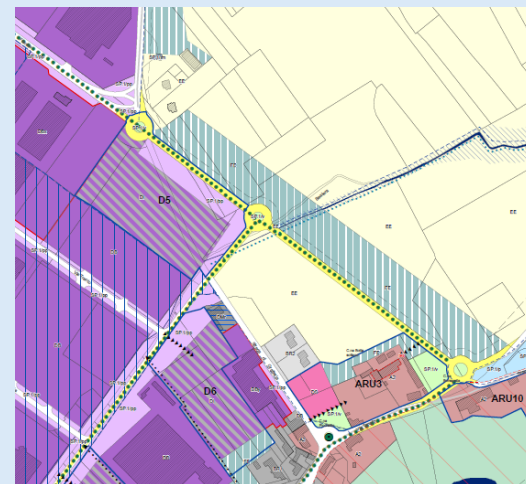


PTPD-PPR tavola 4

PRG vigente



PTPP componente operativa

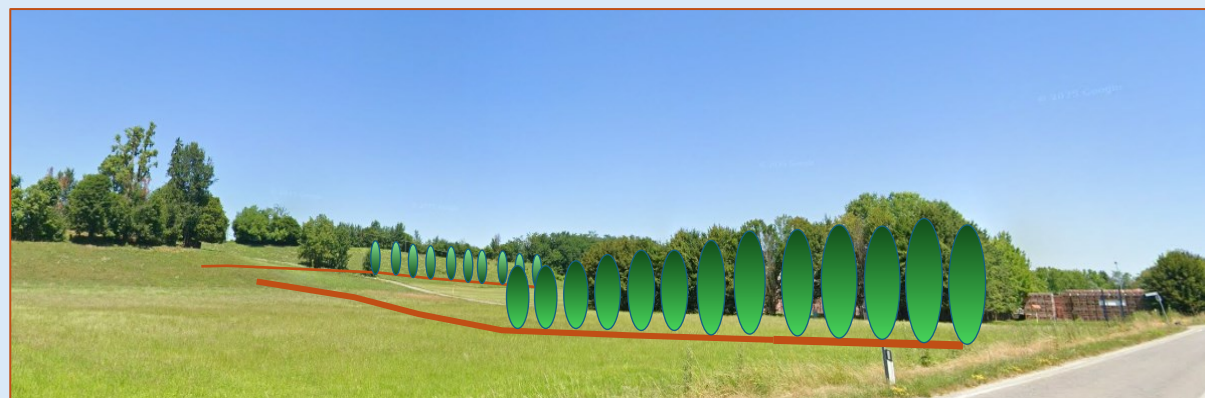


PTPD tavola P6

		PARERE PPR
	<i>parere – proposizioni non accolte</i>	<i>argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative</i>
P23	Area D8 L'area produttiva vigente è stata riconfermata con alcune modifiche di azzonamento inerenti la previsione di ampie aree classificate come FE Fasce di rigenerazione ecologica previste a nord dell'insediamento ove è presente un lago di cava in via di rinaturalizzazione. L'ambito produttivo verso ovest contorna un edificio rurale classificato quale patrimonio rurale storico art. 25. Qui è anche prevista la realizzazione delle aree FE di rigenerazione ecologica. Le componenti del Ppr comprese nell'area appartengono all'art. 19 (prati) e alla morfologia rurale di tipo m.i.10 a sud del capannone esistente e a nord della fornace nelle aree libere coltivate che confinano con il bordo dell'insediamento. La scheda di raffronto descrive nel dettaglio le componenti paesaggistiche interferite e le motivazioni della coerenza della previsione con le stesse. A riguardo viene prescritto il mantenimento della viabilità storica (Via Vecchia di Pianfei). La scheda normativa prevede che per interventi di completamento nel lotto DI o di ampliamento nelle aree già insediate maggiore del 20% il proponente dovrà accollarsi l'onere di realizzare la strada di circonvallazione prevista ad ovest dell'insediamento onde alleggerire l'attuale tracciato che divide in due parti l'insediamento produttivo. In merito a tale infrastruttura, vista la morfologia ondulata che caratterizza il paesaggio rurale circostante, ancora ben conservato, si ritiene necessario limitare nel Progetto Definitivo la sua realizzazione al tratto già esistente (linea tratteggiata rossa) da cui potrà essere previsto il nuovo accesso all'attività produttiva. Le prescrizioni specifiche allegate alla scheda di dettaglio D8 per i lotti a, c, e le classifica come inedificabili NON è formulata in modo corretto e non risulta comprensibile laddove è prevista una eccezione per fabbricati in elevazione di alcun tipo, utilizzo nei termini e negli spazi attuali per la motivazione delle materie prime e il deposito. Alla luce delle motivazioni espresse si ritiene la previsione coerente con le disposizioni del Ppr con le integrazioni sopra descritte da prevedere nel Progetto Definitivo. 46	Area D8 Si ritiene di confermare l'area D8 - Fornace Pilone, come da attuale previsione della PTPD in quanto: La previsione emersa dopo la 1 Conferenza su esplicita e motivata conferma da parte dell'azienda insediata, era stata discussa tra la 1° Conferenza ed il PP in tavoli tecnici con la Regione/Provincia in relazione ai seguenti aspetti di fondo a giustificazione della scelta operata: • la previsione è derivante da una esigenza di sicurezza relativa alla percorribilità da parte dei cittadini di Mondovì e Villanova della Strada Vecchia di Pianfei dovuta all'interferenza con le attività quotidiane e continue dello stabilimento. Le aree servite a nord-ovest sono l'abitato di Merlo ed il sistema agricolo del contesto di nord-ovest, la frazione di Boetti-San Giacomo in comune di Villanova ed il relativo sistema agricolo, interessando quindi flussi non elevati ma costanti che si intrecciano con gli attraversamenti continui da parte dei mezzi d'opera ed hanno negli provocato incidenti anche mortali. • la retroversione delle linee di produzione degli impianti, che permetterebbe l'eliminazione degli attraversamenti continui da parte dell'azienda sulla strada, non è nei fatti possibile, senza una demolizione totale dell'impianto, ed è quindi esclusa a priori. Si prevede per contro di modificare gli accessi di tutti i mezzi allo stabilimento portandoli solo da sud • la previsione risulta in linea con la morfologia individuata dal PPR m.i.7 al netto delle parti in ampliamento, che confermano previsioni attualmente vigenti nelle La conferma della previsione ricade nel disposto dell'art 40 c.5 lett.g) • la viabilità alternativa è stata modellata sulla morfologia dei luoghi e presenta ulteriori possibilità di mitigazione e miglioramento dell'inserimento progettuale • le misure di mitigazione previste peraltro e non vengono messe in discussione • la previsione è coerente per quanto attiene lo stabilimento con le indicazioni del PPR • le attenzioni per l'inserimento della strada sono nelle misure normative previste (possono essere anch'esse irrobustite) In questa direzione il comune si era mosso con l'azienda la quale si fa carico dell'intera realizzazione del nuovo tratto stradale alle condizioni poste in Variante, anche offrendo un'eventuale anticipazione dell'intervento.

		PARERE PPR		
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative		
		Si propone quindi il mantenimento della previsione con un ulteriore misura di mitigazione che implica la conservazione del tracciato della Via Vecchia di Pianfei, escludendo la rimozione del sedime e l'esclusione di edificazione o di trasformazioni in asse allo stesso, proponendo la seguente modifica all'art 24 comma 8 (scheda D8). Le restanti misure sono già adeguate anche alla valutazione dell'inserimento della previsione stradale:		
		<table><tr><td>Prescrizioni specifiche</td><td> -declassamento e sdemanializzazione del tratto della Via Vecchia di Pianfei intercettato dallo stabilimento, con procedura da attivare a seguito della realizzazione del nuovo tracciato. Il tracciato verrà conservato senza alterazioni, ne potrà essere interessato da edificazioni. </td></tr></table>	Prescrizioni specifiche	 -declassamento e sdemanializzazione del tratto della Via Vecchia di Pianfei intercettato dallo stabilimento, con procedura da attivare a seguito della realizzazione del nuovo tracciato. Il tracciato verrà conservato senza alterazioni, ne potrà essere interessato da edificazioni.
Prescrizioni specifiche	 -declassamento e sdemanializzazione del tratto della Via Vecchia di Pianfei intercettato dallo stabilimento, con procedura da attivare a seguito della realizzazione del nuovo tracciato. Il tracciato verrà conservato senza alterazioni, ne potrà essere interessato da edificazioni.			

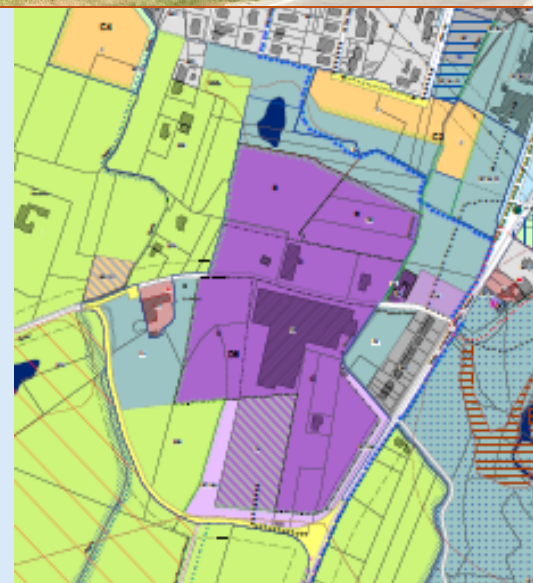
immagini degli elaborati relativi alla D8 con ipotesi a schema delle ricadute paesaggistiche e delle misure di mitigazione (immagine in alto) che dovranno essere alla base dello studio di inserimento



Fotoinserimento della nuova viabilità



PTPD-PPR tavola 4



PTPD-tavola P6

P24	Area sportiva SS DS2 (via Fracchia) La previsione è stata introdotta a seguito di accoglimento di osservazione presentata da soggetto privato. Essa interferisce con la fascia di tutela del T. Ellero art. 14 e con Territori coperti da boschi art. 14. Confina inoltre con il sedime della ex linea ferroviaria Bastia-Mondovì ora dismessa art. 22. Dal punto di vista percettivo essa è in diretta relazione visuale con il viadotto ad archi della linea ferroviaria TO-SV posto a sud; ricade inoltre nella componente di tipo SC1. Sotto il profilo morfologico si evidenzia la collocazione su ripido versante che per ospitare la collocazione degli edifici a servizio delle attività sportive quali piscina e campi da tennis ecc. dovrà subire forti alterazioni del profilo naturale e l'asportazione del bosco oltre alla realizzazione di murature di contenimento che incideranno permanentemente sulla percezione complessiva del versante stesso alterando il rapporto visivo con il torrente e con la linea ferroviaria storica. Dal punto di vista urbanistico si evidenzia che l'area è posta al di fuori delle zone edificate, da sempre priva di insediamenti. Anche dal punto di vista climatico si evidenzia che il versante su cui è collocata è esposto ad est, per cui è pressoché privo di soleggiamento nei mesi invernali rendendo problematica la sua fruizione. La scheda di raffronto evidenzia che <i>"L'area DS2 risulta solo parzialmente compatibile con i principi di fondo del PPR"</i>. Per tali motivazioni si considera la previsione critica rispetto alle disposizioni del Ppr. Pertanto essa dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola nel Progetto Definitivo.	Area sportiva SS DS2 (via Fracchia) Si ritiene di confermare l'area DSs2 - area sportiva (via Fracchia) in quanto: • rientra nella strategia del piano di valorizzazione della fascia a servizi lungo l'Ellero proposta con PTPP, cui in sede di osservazioni, è stata fatta una prima proposta attuativa con area per lo sport outdoor. In questo senso è coerente con l'art 14 del PPR • non prevede edificazioni ulteriori rispetto a quanto di servizio ai campi sportivi outdoor • richiede interventi contenuti sul sistema boscato, esclusivamente per le parti che non sono a bosco (vedi controdeduzione 130 alle osservazioni al PP) • le misure previste ne contengono estremamente le operazioni di trasformazioni dei suoli e di rimodellazione come evidenziato nell'osservazione regionale, e ne condizionano la compatibilizzazione • l'area è posta in adiacenza alle aree edificate, appena ad est del concentrico e a ridotta distanza dal centro storico di Carassone, raggiungibile a piedi e in auto da viabilità in modo agevole e con tragitti molto brevi. Dal punto di vista climatico la fascia dell'Ellero è piuttosto ampia quindi non costituisce un effetto di chiusura e l'orientamento ad est alla luce purtroppo degli attuali effetti climatici non risulta inadatto per sport outdoor nei periodi caldi primaverili, estivi. Nei periodi invernali verrebbero comunque previste le coperture pressostatiche ineliminabili alla nostra latitudine. PTPD tavola P6 PTPD tavola PPR4 Si propone quindi il mantenimento della previsione senza misure di mitigazione accessorie in quanto si ritengono adeguate quelle proposte richiamate a seguire che risultano oltremodo cautelative e attengono a tutti i temi sensibili dell'intervento: modifica della morfologia del versante, impermeabilizzazione dei suoli, conservazione delle aree boscate, trattamento delle aree per la sosta,
-------------------	---	---

		formazione di nuova viabilità, inserimento paesaggistico del progetto dalle visuali principali.
	Prescrizioni specifiche confermate -interventi in base alla disciplina dell'art 41 e art 4 c.6., con riduzione al minimo delle rimodellazioni dei suoli su versante -ammesse modifiche nell'adiacente area EFE a sud esclusivamente per adeguamento della viabilità privata esistente - ammesse coperture pressostatiche esclusivamente temporanee e rimovibili, eccedenti l'IC -aree a parcheggio da realizzare con sistemi di pavimentazione a verde (autobloccanti a verde , griglie salvaprato) - SUE sarà oggetto di uno specifico studio di inserimento paesaggistico, valutato da CLP, che terrà conto nella progettazione delle strutture, delle aree libere, delle possibili coperture pressostatiche rimovibili 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. -formazione di circuiti ciclopedonali a basso impatto (non asfaltati) da raccordare con il sistema di fruizione lungo Ellero, e da rendere accessibili dal centro storico di Breo e/o dall'area del piazzale Ravanet, da definire in accordo con il comune e da convenzionare.	
	1.4.1 Osservazioni alle norme di attuazione avente carattere prescrittivo	
P25	Art. 18 comma 4 <i>Può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, della struttura portante orizzontale e verticale purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio.</i> Evitare nel restauro di tipo A (RCA) l'adeguamento delle altezze interne o la traslazione dei solai d'interpiano, si chiede pertanto di precisare che le modifiche agli orizzontamenti siano correlate ad esigenze di mero consolidamento strutturale non risultando altrimenti riconducibile alla definizione di restauro ex art 29 D.lgs 42/2004 e DPR 380/2001 art 3 c.1 lettera c. Si ritiene più congruo far sussistere il riconoscimento delle altezze preesistenti consolidate, aspetto accolto usualmente nei Regolamenti edilizi.	Si ritiene di confermare la norma; si perfeziona quindi l'Art. 18 comma 4 come segue: <i>Può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, della struttura portante orizzontale e verticale per esigenze prioritariamente di consolidamento strutturale purché ciò non determini l'eliminazione di parti ~~strutturali~~ e decorative di pregio.</i>
P26	art. 18 comma 4 RCB <i>l'organizzazione distributiva anche con elementi aggiuntivi e con limitate modifiche della quota di imposta dei solai sempreché i solai esistenti non abbiano carattere storico-documentario.</i> Per l'intervento di RCB si rimanda al punto precedente	Si ritiene di confermare la norma; si perfeziona quindi l'art. 18 comma 4 voce RCB <i>l'organizzazione distributiva anche con elementi aggiuntivi e con limitate modifiche della quota di imposta dei solai per esigenze prioritariamente di consolidamento strutturale, sempreché i solai esistenti non abbiano carattere storico-documentario.</i>
P27	art. 18 comma 4 RCB <i>È ammesso l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo del tetto non eccedente m. 1,00 solo se strettamente necessario per l'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti o in progetto, ai minimi di legge e nei limiti delle specifiche di area urbanistica. Esso non costituisce, ai fini delle presenti norme, modifica della sagoma.</i>	Si ritiene di confermare la norma poichè si precisa che possibilità di innalzamento delle quote è relativa al solo RCB -risanamento conservativo e non al RCA -restauro. Inoltre tale disciplina è relativa a tutte le zone di piano eccezion fatta per il centro storico ove viene applicata esclusivamente alle condizioni più restrittive dettate dall'art 20.

	Non si ritiene coerente con la definizione di restauro l'innalzamento fino a 1 metro della quota di colmo del tetto che a tutti gli effetti costituisce modifica della sagoma	
P28	art. 20 comma 11 – sottotetti <i>le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 metri e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 metri, nel rispetto delle prescrizioni contenute</i> Tale prescrizione che prevede in sostanza la creazione di terrazzi a tasca, contrasta con le tipologie storiche e i sistemi costruttivi consolidati propri della città antica oltre a introdurre potenzialmente tipologia edilizia incoerente dal punto di vista scenico percettivo, rispetto all'aspetto consolidato della città. Se ne chiede pertanto l'eliminazione per le aree A1 come anche per A2 e A3. Di conseguenza, nel comma 12 tra gli interventi vietati andrà chiarito che "sono vietati i terrazzi a tasca".	Si ritiene di confermare la PTPD sia nelle aree A1, A2, A3 essendo la norma già presente nel vigente PRG e non avendo nei 30 anni di vigenza costituito un problema per la qualità del recupero delle aree di centro storico. essa inoltre ha rappresentato uno strumento estremamente funzionale al recupero all'uso delle aree storiche. Si propone la conservazione della norma vigente con l'integrazione che segue per le aree A1 che migliori l'inserimento delle aperture in falda: <i>le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 metri e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 metri, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel RE e nei Piani Colore ed in coerenza con i caratteri architettonici e compositivi delle edificio. In caso di interventi diversi e non contemporanei interessanti un'unica copertura, la disposizione delle aperture dovrà coordinarsi alla forma ed alla disposizione di quanto già presente.</i>
P29	Art. 20 PDCC 2 Ex Carceri <i>Parametri urbanistici</i> <i>Ammesso un piano aggiuntivo mansardato arretrato nel rispetto delle altezze dei fabbricati adiacenti in aggiunta alla STot.</i> Visti i caratteri del complesso si ritiene che tale previsione debba essere stralciata per i blocchi b e c, in quanto potenzialmente modificativa dei fronti strada. Stralciare tale previsione e riferimento anche dal punto seguente, paragrafo Prescrizioni Specifiche, secondo punto elenco puntato, eliminando la dicitura "~~sia come formazione di piano aggiuntivo di cui sopra~~"	Si ritiene di confermare la PTPD in relazione alle scelte coordinate operate per le Ex Carceri insieme al recupero del Micheolotti ed in ragione del contenuto impatto visivo che tale piano avrebbe stante la localizzazione dell'immobile delle Ex Carceri.
P30	Art. 26 Aree agricole EE, EC, EPA, EF, EFE, EFO Per assicurare il completo recepimento delle direttive del Ppr inerenti le Aree rurali di elevata biopermeabilità art. 19 si ritiene necessario integrare tutte le schede normative dell'art. 26 richiamando tale componente, come già fatto per le schede EC, e aggiungendo in tutte le schede art. 26 nella voce Prescrizioni specifiche la seguente frase: <i>"Aree rurali ad elevata biopermeabilità (praterie prato pascoli). Sono individuate nelle Tavole delle Componenti paesaggistiche est ed Ovest le aree a prato naturale, a pascolo naturale e a prateria di particolare valore in quanto caratterizzanti il paesaggio regionale riconoscendone l'elevato valore paesaggistico-percettivo, culturale-identitario ed ecologico; in tali aree nuovi</i>	Si ritiene parzialmente accoglibile con le seguenti precisazioni. La Variante ha già risposto alle direttive dell'art 19 del PPR in base alle specifiche fornite all'art 14 delle norme, dove si stabilisce che le aree a elevata biodiversità vengono disciplinate al Titolo III art.26 - Territorio agricolo, al comma 8 ed al comma 11 che individua le diverse aree agricole (aree EC agricole a valenza ecologica, aree EPA, aree a parco agricolo EPA). Il comma 8 di tipo generale, cioè applicabile a tutte le aree agricole, prescrive quanto richiesto rispettivamente al primo e ultimo alinea: 8. Le condizioni da rispettare per la realizzazione di tutte le strutture ad uso agricolo sono le seguenti: - tutte le volumetrie da realizzare sono ammesse solo in assenza di alternative documentate di

	impegni di suolo a fini insediativi - come regolamentati dal presente articolo - ed infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative al riuso e di riorganizzazione delle infrastrutture esistenti. Tale verifica deve necessariamente essere riferita al patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, a quello sottoutilizzato e a quello da recuperare ed è da richiedere quale atto a corredo del permesso di costruire. Inoltre, in presenza di relazioni scenico percettive caratterizzanti con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42 del Ppr, come rappresentate nella Tavola delle Componenti paesaggistiche, dovrà essere fornito un adeguato studio di inserimento paesaggistico con foto simulazioni per la verifica degli impatti derivanti dalla realizzazione dell'intervento e per il rispetto delle suddette relazioni scenico percettive e delle misure progettuali da prevedersi per la riduzione e mitigazione degli eventuali impatti."	recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive; - - ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici. I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza. In particolare le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare preferibilmente l'assetto del reticolo idrologico minore e l'assetto viario rurale, fatte salve puntuali esigenze tecniche non diversamente risolubili. Si ritiene quindi alla luce di quanto sopra che la disciplina proposta dal parere sia di fatto ricompresa nel citato art 26 comma 8 ed in tal modo risponda non solo per le aree ad elevata biopermeabilità, ma estenda le condizioni proposte a tutto il territorio agricolo.
	1.4.3 Ulteriori osservazioni aventi carattere indicativo ai fini di integrazione/modifica delle NTA per una più puntuale applicazione delle Direttive, con particolare riferimento all'art. 24 delle Nda del PPR per la conservazione del costruito storico	
P32	Art. 20 PDCC 2 Ex Carceri abbaini ammessi nei limiti art 20 punto 11 Chiarire come gli abbaini sono potenzialmente ammessi qualora non insistenti sul fronte strada, meglio se non apprezzabili dalle vie pubbliche e fatta salvo il rispetto compositivo della facciata	Si ritiene di confermare la PTPD per la scheda del PDCC2 in quanto gli abbaini sono una condizione pregiudiziale per un adeguato recupero di un sistema di sottotetti esteso e complesso come quello dell'intervento delle Carceri. Si tratta peraltro di una via di ampiezza insufficiente a fronte dell'altezza dei fabbricati per poterne individuare da terra la presenza, mentre il rispetto compositivo è un presupposto generale degli interventi in centro storico.
P33	Art. 21 Inserire generico richiamo alla necessaria tutela delle architetture risalenti ai primi anni del novecento, fino all'incirca agli anni quaranta, soprattutto qualora esempi di razionalismo pressoché integri, anche e soprattutto se appartenenti a soggetti privati. Tali elementi, da censirsi, dovranno valutare peraltro entro l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico, la qualificazione di art. 24 L.U.R. (cfr. ad esempio di via Francesco Vigo)	Si accoglie parzialmente l'osservazione accolta per quanto attiene al richiamo generale (per tutte le aree Br) e specifico alle architetture del primo novecento fino al razionalismo, escludendo per contro nuovi censimenti in quanto sono già presenti i riconoscimenti suddetti nell'area dell'Altipiano ricadenti nella tutela dell'art 24. Si perfeziona articolo 3. Nelle aree BR, sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art.18 come da scheda normativa, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire: <i>-gli interventi ammessi dovranno porre particolare attenzione alla tutela del patrimonio architettonico di specifica qualità ed integrità del primo novecento (anni 1900-1940) presente in modo episodico ma</i>

		<i>significativo nelle aree dell'Altopiano, escludendone in generale la sostituzione.</i>
P35	Art. 35, comma 4 <i>[...] come da Regolamento edilizio per le aree agricole, con l'esclusione delle aree di pertinenza dei fabbricati extra-agricoli ricadenti in A3 e art 27</i> Aggiungere dopo la parola art. 27: <i>“per le quali è necessaria la continuità e coerenza al contesto. Dovranno inoltre in via prioritaria essere evitate parzializzazioni nelle zone A3 delle aree pertinenziali di interesse documentario, garantendo comunque la percezione visiva d'insieme e relativa apprezzabilità in piena totalità dell'area cortilizia”</i>	Si ritiene di confermare la PTPD e si propone il perfezionamento dell'Art. 33, comma 3 come da indicazioni operando un alleggerimento in ordine alla molteplicità di possibili situazioni riscontrabili a livello comunale a fronte delle quali la perentorietà della limitazione proposta può costituire un problema attuativo <i>.... come da Regolamento edilizio per le aree agricole, con l'esclusione delle aree di pertinenza dei fabbricati extra-agricoli ricadenti in A3 e art 27 per le quali è necessaria la continuità e coerenza al contesto.</i> <i>Dovranno inoltre in via prioritaria essere contenute le parzializzazioni nelle zone A3 delle aree pertinenziali di interesse documentario, garantendo comunque la percezione visiva d'insieme e relativa apprezzabilità in piena totalità dell'area cortilizia.</i>

3)Ministero della cultura SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di variante generale di revisione del vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. adottata con D.G.C. n.313 del 17/12/2025.Convocazione seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., L.R. 40/98 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016-PARERE.

		S -PARERE SOPRINTENDENZA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
S1	In relazione ai contenuti di cui sopra, si prende atto dell'avvenuta analisi e revisione delle informazioni afferenti alla ricognizione di cui alle Tutele Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in relazione ai provvedimenti espressi risultanti agli atti di questo Ufficio, frutto peraltro anche di confronti avvenuti con l'Ufficio vincoli di questa Soprintendenza. In tale sede, come più volte accennato, si vuole ribadire come la situazione vincolistica per la città di Mondovì, nucleo storico dal particolare interesse documentario, ha previsto ad origine in relazione alla prima campagna risalente al 1909, successivamente aggiornata in alcuni casi dalle trascrizioni del 1943, una consistente individuazione di immobili meritevoli di tutela. Rammentando come a differenza rispetto a quanto avviene oggi, spesso i provvedimenti dai riferimenti temporali più vicini al periodo compreso tra i primi anni del novecento e le guerre mondiali, rendono particolarmente complessa l'individuazione e la precisa perimetrazione della tutela in questione. Va tuttavia segnalato come recentemente il Ministero abbia avviato una campagna ricognitiva afferente alla informatizzazione e conseguente trasposizione digitale volta anche a meglio chiarire le situazioni di particolare complessità. Tale complessa operazione si trova oggi a buon punto nel relativo stato di avanzamento, seppure non pienamente conclusa. Pertanto questo Ufficio, nelle more della conclusione del suddetto progetto, nonché della definizione delle situazioni particolarmente complesse per il Comune di Mondovì e in particolare sugli immobili di Piazza, chiede venga chiaramente fatto accenno a che nella cartografia prodotta le indicazioni circa il patrimonio tutelato siano di fatto indicative, dal momento che effettivamente la tutela trova riscontro effettivo a livello pubblicistico, che necessariamente viene portato a conoscenza dei relativi titolari degli immobili. Inoltre viene chiesto, prima della definitiva trasmissione delle relative Tavole a questo Ufficio, in recepimento delle osservazioni prodotte, di effettuare finale confronto con l'Ufficio Vincoli di questa Soprintendenza, così da poter allineare le risultanze delle valutazioni condotte nell'ambito del progetto ministeriale nazionale di ricognizione e digitalizzazione dei provvedimenti di tutela rispetto alle informazioni cartografiche di Piano. Quanto sopra al fine di limitare per quanto maggiormente possibile, a fronte di una condizione particolarmente e inusualmente complessa, forvianti dubbi interpretativi.	Si ritiene di proporre la seguente specifica integrazione della norma citata di cui dell'art 38 comma 2: ... <i>Gli elenchi dell'Allegato 2 e le indicazioni cartografiche riportate nelle tavole P4, P5, P6, P7 del Piano, come richiamati ai precedenti punti a) e b), sono prescrittive, ma hanno carattere meramente ricognitivo e non esaustivo e definitivo, rendendosi comunque sempre necessaria la consultazione dei dati pubblicati sul sito istituzionale della Soprintendenza e/o di una diretta verifica presso l'ente. L'elenco dei beni 'ope legis', in particolare, è suscettibile di variazione all'esito delle Verifiche di interesse culturale condotte ai sensi degli artt. 10-12 del D.LGS 42/2004 cui gli edifici elencati devono essere sottoposti, così come di possibile integrazione al raggiungimento dei requisiti di legge di manufatti rispondenti alla tipologia di cui al punto b), al momento non inclusi. Analogamente devono essere comunque rispettati i vincoli diretti a conoscenza della proprietà o degli operatori anche ove non siano stati cartografati o posti in elenco.</i> <i>La verifica dei dati della Soprintendenza in merito ai beni di cui ai punti a) e b) è inoltre sempre necessaria anche nel caso in cui si debba intervenire in contiguità con i beni sopra richiamati, come rilevabile a livello cartografico in sede di progetto edilizio dalla consultazione delle tavole P4, P5, P6, P7 di Piano.</i> Si da atto che sono pervenuti informalmente materiali in merito ai vincoli notificati che differiscono dagli elenchi del PRG già forniti sia in sede di PTPP che in sede di PTPD . Sono in corso verifiche interne da parte del settore competente della Soprintendenza. Il parere è quindi in questa fase interlocutorio come anche il possibile recepimento. Si resta in attesa di aggiornamenti da parte del MIBACT. Per gli elenchi si prende atto e si integrerà il testo normativo dell'elenco al momento presente nella Relazione Illustrativa a seguito degli avvenuti e sopracitati controlli interni da parte del MIBACT.

		S -PARERE SOPRINTENDENZA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	Si precisa infine come le NTA dovranno essere corredate dall'elenco degli immobili tutelati ex Parte II D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sottoposti a specifico procedimento di tutela, segnalando che tale elenco è suscettibile di implementazione e modifiche in relazione al sopraggiungere di nuove dichiarazioni di interesse culturale ex artt. 12, 13 e 14 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	
S2	Art. 20, PDCC 6 Istituto G. Giolitti In coerenza alle autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza nonché da quanto già intercorso negli scambi con la proprietà, dovrà anche potersi prevedere in via prioritaria - per la parte a oggi interessata da eliminazione dell'architettura di contemporanea realizzazione - la ricostituzione del preesistente giardino usato dalla congregazione religiosa, come da approfondimenti effettuati dal proponente in sede di autorizzazione e successiva variante.	Si conferma la norma attuale precisando che la norma del PDCC 6 consente alle Amministrazioni interessate ed alla Soprintendenza di definire senza condizionamenti specifici la soluzione più adatta a rispondere agli obiettivi di tutela e valorizzazione del bene.

4) Ministero della cultura SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ' METROPOLITANA DI TORINO

Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante Generale al PRGC ai sensi dell'articolo 17, comma 3 della L.R. 56/77. Convocazione della seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'articolo 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 152/06, L.R. 40/98 e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016 per il 29 luglio 2026, ore 9:30.- PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA

Nessuna indicazione in merito ad osservazioni non accoglibili.

5) Provincia di Cuneo SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
L.R. 5.12.1977, N. 56 E S.M.I. - COMUNE DI MONDOVI': VARIANTE GENERALE DI REVISIONE DEL
VIGENTE PRGC – PARERE

	parere – proposizioni non accolte	PC - PARERE PROVINCIA DI CUNEO argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
PC1	4) Relativamente alle aree indicate a capacità insediativa esaurita si richiede di evitare l'inserimento in tale destinazione di abitazioni sparse, site in contesti isolati e pertanto non riconducibili ad "aree urbane del concentrico o delle frazioni", né alle zone territoriali omogenee di tipo "B" di cui al D.M. 1444/68 Di conseguenza, si richiede altresì di evitare l'inserimento di aree residenziali di completamento poste in contiguità ad abitazioni isolate in quanto in contrasto con le stesse Norme di attuazione che definiscono le aree di completamento come aree libere ricadenti <i>"all'interno o in continuità con tessuti consolidati"</i> e di rivedere le perimetrazioni di centro urbano comprendenti abitazioni sparse.	Si ritiene di confermare le scelte della Variante in merito a quanto sollevato dalla Provincia che attiene all'area BRC33, non direttamente contigua ai tessuti del concentrico o della frazione di Breolungi, seppure ad essi estremamente prossima. Si rimanda quindi alle argomentazioni di cui al precedente punto P13
PC2	6) Si segnala inoltre che l'art. 28 prevede inoltre la presenza di <i>"servizi compensativi e/o ecosistemici"</i> ovvero le <i>"fasce di rigenerazione ecologica e di contenimento urbano"</i> Si richiede peraltro di verificare la funzionalità e l'effettiva attuazione prevista per dette aree considerato che, in alcuni casi, risultano ricadere in zone pertinenziali ad attività produttive esistenti.	Si ritiene di confermare le scelte della Variante avendo operato le verifiche richieste e non essendo risultata la fattispecie segnalata. Tuttavia si resta disponibili alla verifica congiunta con illustrazione dei casi rilevati dall'ente.
PC3	13) Tenuto conto inoltre delle linee di indirizzo previste dal Piano territoriale Provinciale che classifica il Centro Storico di Mondovì come rango di tipo A e pone, tra gli obiettivi la <i>"considerazione unitaria dei centri storici come complesso generato da una stratificazione di interventi urbanistici ed edilizi, formato da edifici di diverso valore architettonico e destinati a diversi usi e funzioni, pertinenze inedificate, spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico, da conservare nella loro unitarietà evitando processi di scorporo, trasformazioni edilizie e urbanistiche incongrue, e processi di impoverimento funzionale che riducono il rango territoriale del tessuto stesso"</i> (art 2.13, comma 2, lettera B) delle N.T.A. del P.T.P.), si richiede di limitare il ricorso agli interventi di ristrutturazione edilizia pesante laddove strettamente necessario in considerazione delle condizioni di degrado degli immobili, al fine di preservare prioritariamente l'immagine consolidata del nucleo storico ed evitare eventuali processi di impoverimento funzionale	Si ritiene di confermare la disciplina per il centro storico come già detto al punto U6 del parere del settore urbanistica e del punto P2 del parere del settore PPR, che si intendono qui integralmente richiamati, essendo certi che il Piano abbia risposto, peraltro confermando ed estendendo le categorie di tutela dello strumento vigente, a quanto previsto dalla LUR, come nel dettaglio illustrata nel riportato parere regionale. Valgono le proposte di integrazione normativa fatte rispettivamente ai punti U6 e P2.
PC4	16) Si richiede di valutare con attenzione la portata della seguente norma <i>"Ai sensi dell'art.40 c.7 della LUR, i SUE di cui alle schede di dettaglio del Titolo III Capo II, non sono soggetti a Verifica di VAS e/o a VAS, quando non modificano le prescrizioni ambientali della scheda normativa o di dettaglio"</i> in quanto il comma 7 dell'art.	Si ritiene di confermare la disciplina di cui all'art 5 comma 4 delle norme con le precisazioni di cui a seguire in coerenza con quanto detto al punto O1 del parere OTR. L'art 40 c.7 della LUR recita : 7. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di

		PC - PARERE PROVINCIA DI CUNEO
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	40 parrebbe enunciare in modo diverso le casistiche di esclusione dalla Verifica di VAS dei Piani attuativi	PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Il senso dell'art 5 comma 4 del le norme è che, stante che il PRG ha definito per tutte le aree previste a SUE con tavole e normativa: - l'assetto localizzativo delle nuove previsioni - le dotazioni territoriali, - gli indici di edificabilità, - gli usi ammessi - i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, - i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste ed è stato sottoposto al processo di VAS, solo se il SUE ne modifica i presupposti deve ricorrere alla verifica di VAS, in quanto potrebbero cambiare i presupposti per la compatibilità ambientale definiti in sede di VAS dal Piano.

6) Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate Conferenza di copianificazione e valutazione. Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Valutazione della procedura di VAS di competenza comunale inerente alla Proposta tecnica di progetto definitivo della Variante generale al PRGC, ai sensi dell'art. 15 della L.r. 56/1977 e s.m.i.. Contributo dell'Organo Tecnico regionale.

		O - PARERE OTR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
O1	1.1. Verifica di assoggettabilità a VAS per le aree complesse e a valutazione semplificata. In merito a quanto esplicitato al paragrafo 8.1 “Valutazione degli impatti e delle compensazioni per le aree di trasformazione” a pag. 184 del RA, dove viene dichiarato che “Per le aree di trasformazione proposte dalla Variante, di cui all’elenco precedente, sia complesse che a valutazione semplificata, il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS si deve ritenere assolto nell’ambito del presente procedimento VAS relativo alla Variante Generale” si ricordano i contenuti dell’art. 40, comma 7, della l.r. 56/1977 già richiamati nel contributo espresso in fase di Specificazione. Qualora si voglia ammettere la suddetta possibilità per le aree di Variante che non sono oggetto di intervento diretto, occorre che le schede normative delle aree soggette a SUE definiscano tutti gli aspetti di dettaglio citati all’art. 40, comma 7 della l.r. 56/1977 (assetto localizzativo, dotazioni territoriali, indici di edificabilità, usi ammessi, contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi) ad un livello di dettaglio tale da consentire di svolgere la valutazione dei potenziali effetti ambientali delle trasformazioni e di individuare le misure di mitigazione e di compensazione necessarie a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi.	Si ritiene di confermare la disciplina di cui all’art 5 comma 4 delle norme con le precisazioni di cui a seguire in coerenza con quanto detto al punto PC4 del parere della Provincia di Cuneo come a seguire richiamato per semplicità di lettura: L’art 40 c.7 della LUR recita : <i>7. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.</i> Il senso dell’art 5 comma 4 delle norme è che, stante che il PRG ha definito per tutte le aree previste a SUE con tavole e normativa: - l’assetto localizzativo delle nuove previsioni - le dotazioni territoriali, - gli indici di edificabilità, - gli usi ammessi - i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, - i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste ed è stato sottoposto al processo di VAS, solo se il SUE ne modifica i presupposti deve ricorrere alla verifica di VAS, in quanto potrebbero cambiare i presupposti per la compatibilità ambientale definiti in sede di VAS dal Piano.
O3	2.9. Mobilità e trasporti In termini generali, si rileva l’assenza di una trattazione organica e sistematica del fattore antropico “Mobilità e trasporti” nell’ambito del RA. Per quanto elementi riguardanti il tema siano rilevabili al capitolo 3 “Contesto programmatico di riferimento”, che ha preso in	Si ritiene di confermare quanto contenuto nel rapporto ambientale di VAS con le seguenti specifiche a chiarimento: -le osservazioni fatte in larga misura attengono alla struttura organizzativa del Piano a partire dalla

		O - PARERE OTR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	considerazione la pianificazione vigente in materia, nonché nei paragrafi “Sistemi storico-culturale, percettivo-identitario, e funzionale insediativo” (§ 4.2.8) e “Sintesi delle problematiche rilevanti per gli effetti ambientali” (§ 4.3) e nella sezione “infrastrutture” delle schede delle aree complesse di cui al capitolo 7, che identificano la mobilità quale uno dei principali fattori di pressione antropica sul territorio urbano, la mancanza di un’analisi unitaria non fa emergere pienamente la valutazione integrata di alcuni impatti, quali: • l’evoluzione di inquinamento atmosferico, acustico e i riflessi sulla salute (§ 4.3) in funzione delle trasformazioni urbanistiche; • il grado di frammentazione del territorio e la permeabilità della rete ecologica (§ 4.2.4) rispetto alle barriere infrastrutturali. Al fine di perseguire una valutazione coordinata delle trasformazioni urbanistiche previste dalla Variante in relazione al tema “Mobilità e trasporti”, in linea con l’art. 12, comma 2, punto 6 della l.r. 56/1977 che sancisce l’inscindibilità tra assetto infrastrutturale e pianificazione dell’uso del suolo, si ritiene opportuno mettere a sistema gli elementi di analisi già svolte e presenti in modo frammentato nella documentazione di Variante trasmessa e gli ulteriori elementi di attenzione segnalati di seguito. In altri termini, dovrebbe essere meglio esplicitato un quadro strategico unitario sulla competente che evidenzi: • le azioni volte alla mobilità sostenibile e all’intermodalità volte a favorire modi di trasporto alternativi all’auto privata che accompagnano gli interventi di riordino e riorganizzazione urbanistica in coerenza con gli indirizzi sovraordinati in materia; • le modalità di gestione degli effetti di mobilità e trasporti, diretti e indotti su area vasta, derivanti dal nuovo sviluppo urbanistico. Con riguardo alla trattazione grafica si suggerisce l’eventuale identificazione in una tavola dedicata ai temi “sistema infrastrutturale e dell’accessibilità” e “della mobilità lenta” non solo quanto richiamato all’interno degli artt. 29-31 delle Norme di attuazione, ma anche i poli attrattori esistenti e in progetto nonché i nodi di interscambio esistenti e in progetto al fine di porre in evidenza e approfondire gli aspetti di connessione, continuità e organicità tra gli elementi della rete.	analisi e dagli obiettivi di fondo, rimettendo in discussione anche in termini metodologici l’approccio del Piano. Tale tipo di osservazioni, ove ritenuta irrinunciabile, andava proposta in sede di PTPP quando tali presupposti erano, identicamente agli attuali, stati presentati alla conferenza. In fase di chiusura del procedimento non sono quindi più accoglibili se non ripartendo dall’inizio, ipotesi quindi non praticabile -il quadro strategico che attiene alla mobilità ed i trasporti è organicamente presente fin dalla PTPP di cui alla 1 Conferenza in Relazione Illustrativa (e quindi nei documenti ambientali del processo di VAS) alla strategia OG.E. <i>Garantire lo sviluppo sostenibile e la funzionalità del territorio nel rispetto dei suoi valori sociali ed ambientali</i> pagine 201, 202, 203 della Relazione illustrativa (richiamata inoltre in diversi altri punti della relazione).
O4	2.10. Mitigazioni e compensazioni • si concorda con la scelta di applicare le misure di compensazione per gli interventi di nuova costruzione (NC) ricadenti in qualsiasi area di Piano che aumentino il consumo di suolo ovvero la somma delle superfici coperte rispetto alla situazione preesistente (art. 8, c. 2). Si invita a valutare se vi siano ulteriori tipologie di interventi oltre alla NC (a titolo di esempio RU, REC, NCA, ...) che possano determinare analoghe ricadute e quindi richiedere idonee compensazioni	Si ritiene di confermare quanto contenuto nel rapporto ambientale di VAS in merito al tema compensazioni con le specifiche che seguono: -le misure compensative non verranno estese ad altre categorie in ragione dell’attuale avanzamento del procedimento ma soprattutto in ragione della Delibera assunta dal Comune che, facendo propri i disposti della LR/2022 ne limita il campo applicativo.

		O - PARERE OTR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	ambientali;	
O5	2.11. Aree oggetto di Variante In fase di Scoping, non essendo definite nel dettaglio le previsioni della Variante, non era stato possibile formulare osservazioni specifiche che vengono pertanto segnalate sinteticamente in questa sede. Per quanto attiene alle considerazioni di carattere paesaggistico sulle proposte della Variante generale al PRGC si richiamano integralmente gli “Esiti del Tavolo tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del Comune di Mondovì in adeguamento al Piano paesaggistico regionale”, cui hanno preso parte i funzionari della Regione (Settori Urbanistica Piemonte Occidentale, Pianificazione regionale per il governo del territorio, Foreste, Tecnico regionale - Cuneo e Valutazioni ambientali e Procedure integrate della Direzione Ambiente, Energia e Territorio) e del MiC – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino e per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo). Alla luce delle analisi istruttorie illustrati ai paragrafi precedenti, nonché della disamina effettuata nell’ambito delle riunioni del suddetto Tavolo tecnico per l’adeguamento della Variante generale al PRGC al PPR, si elencano le principali criticità relative alle previsioni di trasformazione, con particolare attenzione alle aree connotate da caratteri di sensibilità e di vulnerabilità ambientali e paesaggistiche e alle loro ricadute essenzialmente in termini di carico insediativo indotto, consumo di suolo integro e conseguente perdita di servizi ecosistemici e di produttività agricola, frammentazione paesaggistica e riduzione della connettività, perdita di biodiversità:	Si ritiene di confermare le scelte della Variante così come sono state coordinate con quanto emerso dal tavolo tecnico del PPR e dai relativi pareri. Si sono presentate quindi quattro diverse situazioni, in base alle quali sono state costruite le argomentazioni, rispetto alle osservazioni proposte dall’ente, ovvero : • accoglimento dell’osservazione fatta con illustrazione delle misure già assunte dalla PTPD al fine di mitigare eventuali criticità (<i>osservazione accolta con le precisazioni relative alle misure di sostenibilità previste dalla PTPD</i>), che viene demandata al PD, • accoglimento dell’osservazione fatta con illustrazione delle misure integrative assunte (in rosso) in questa sede al fine di mitigare eventuali criticità (<i>osservazione accolta con modifiche e/o integrazioni relative alle misure di sostenibilità previste dalla PTPD</i>) che viene demandata al PD, • osservazione solo parzialmente accolta, quindi demandata alla 3° conferenza in relazione ai diversi pareri pervenuti. Si rimanda al punto 1.3 del parere PPR ove si descrivono motivazioni e misure aggiuntive proposte per la riconferma dell’area e per la riduzione delle criticità. (osservazione parzialmente accolta come da parere PPR punto 1.3 .Si chiede conferma delle previsioni, e si rimanda alle argomentazioni di cui al punto 1.3 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale). • osservazione accolta con l’eliminazione della previsione(<i>osservazione accolta con eliminazione della previsione, in coerenza con punto 1.3 del parere del PPR</i>). Un solo caso la viabilità di collegamento Piazza-Breo, demandata al PD In base alla precedente tipizzazione sono quindi state affrontate le risposte alle osservazioni formulate sulle diverse aree di trasformazione previste dalla variante. Si riportano a seguire esclusivamente quelle che si considerano parzialmente accolte, come sopra evidenziato, considerando le altre come accolte con o senza integrazioni o in ragione dell’eliminazione della previsione, quindi non oggetto di 3° conferenza. Si richiamano i punti del parere PPR ove la trattazione è completa per evitare duplicazioni.

		O - PARERE OTR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	• area BRC27 irrigata a scorrimento;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P7 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale .
	• area BRC29 classe IV di capacità d'uso del suolo, in parte coltivata a seminativo;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P5 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.
	• area BRC30 classe III di capacità d'uso del suolo, coltivata a prato permanente;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P8 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.
	• area BRC32 classe III di capacità d'uso del suolo, coltivata a seminativo, irrigata a scorrimento, attraversata dal Canale Pistoira;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P12 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.
	• area BRC33 classe III di capacità d'uso del suolo, coltivata a seminativo;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P9 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale .
	• area BRC35 classe III di capacità d'uso del suolo, coltivata a prato permanente, irrigata a scorrimento, lambita dal Canale Pistoria, apre un nuovo fronte costruito che frammenta un ambito agricolo integro e innesca la diffusione arteriale dell'edificato lungo la viabilità;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P14 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.
	• area C4 classe III di capacità d'uso del suolo, condotta con metodo biologico, coltivata a seminativo, irrigata a scorrimento, lambita dal Canale Pistoira, costituisce un notevole sfrangiamento del margine del tessuto edificato esistente in ambito agricolo libero;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P11 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale .
	• area C6 classe III di capacità d'uso del suolo, in parte coltivata a seminativo, costituisce un notevole sfrangiamento del bordo urbano in area libera e, insieme agli ambiti C12 e C13, determina un'espansione rilevante del tessuto edificato;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P12 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.
	• area C11 classe III di capacità d'uso del suolo, in parte coltivata a seminativo, lambita dal Canale Branzola;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P14 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.
	• area D1 classe III di capacità d'uso del suolo, in parte coltivata a seminativo, costituisce un notevole avanzamento dell'edificato in ambito agricolo integro ed interferisce con il disegno della REL in quanto sovrapposta a parte del suo tracciato;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P15 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale. Si precisa che non interferisce con la REL come da tavola A8. Le fasce di mitigazione FE sono previste dal progetto della trasformazione dell'area

		O - PARERE OTR
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
	• area D5 classe III di capacità d'uso del suolo, in parte condotta con metodo biologico e coltivata a seminativo, in parte irrigata a scorrimento, attraversata dalla Bealera Carassona e ubicata in prossimità della Bealera Bertoni, a cavallo della SP237 (Strada di Gratteria) innescando la compromissione e la frammentazione del territorio agricolo integro a sud est della viabilità;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P16 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale. Si rimanda alle misure aggiuntive ivi proposte.
	• area D8 classe III di capacità d'uso del suolo, in parte condotta con metodo biologico, coltivata a prato permanente e a seminativo, lambita dal Canale Carassona e dal Canale Pistoira, determina, unitamente alla previsione della circonvallazione a ovest dell'insediamento, una notevole compromissione e frammentazione del territorio rurale libero;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P17 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale. Si precisa che nel bilancio ambientale è stato considerato anche il positivo apporto alla risoluzione delle criticità relative alla sicurezza degli utenti della viabilità pubblica interferita (via Vecchia di Pianfei).
	• area DSs2 (via Fracchia) localizzata su un terreno acclive, interferisce con un ambito boscato e con la fascia di tutela del Torrente Ellero, comporterà alterazioni morfologiche e scenicopercettive del contesto in cui si inserisce;	Si ritiene di confermare le previsioni, si rimanda alle argomentazioni di cui al punto P24 del parere PPR ove sono presenti le misure confermate o integrate di tipo ambientale.

7)ARPA Piemonte - Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione integrate

Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di variante generale di revisione del vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. adottata con D.C.C. n. 56 del 23/12/2021. Convocazione della seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione. Valutazione dei contenuti del Rapporto Ambientale VAS..

		A-PARERE ARPA
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
A1	3.3. Analisi delle alternative Si rileva tuttavia che l'analisi delle alternative, per alcune componenti ambientali riguarda prevalentemente gli effetti riconducibili alle previsioni residenziali, mentre potrebbero essere adeguatamente approfonditi anche quelli associabili alle trasformazioni produttive: tali trasformazioni concorrono, infatti, a determinare gli effetti ambientali complessivi della variante e rappresentano pertanto un elemento rilevante nell'ambito della valutazione comparativa delle alternative Oltre a ciò, la valutazione condotta potrebbe considerare, oltre i possibili effetti sulle componenti suolo, acqua, paesaggio e “dotazioni ecologiche”, anche quelli sulla matrice aria-atmosfera (in termini di emissioni, consumi energetici, etc.).	Si ritiene di confermare i contenuti del Rapporto Ambientale in quanto la valutazione del medesimo ha affrontato le componenti ambientali per le quali era possibile operare una stima in prospettiva degli scenari che fosse non solo qualitativa ma anche quantitativa. In tal senso la valutazione delle ricadute quantitative sulla matrice aria -atmosfera è risultata poco plausibilmente determinabile, stante la difficoltà di definire i dati in termini numerici sull'attuazione del Piano . Si è preferito non inserire una valutazione esclusivamente qualitativa (effetto positivo/negativo/ negativo condizionato ecc) che rischiava non tanto di essere scorretta quanto piuttosto molto generica rispetto alle altre componenti..

8) Regione Piemonte — Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Sismico

Contributo tecnico sullo studio sismico, per la predisposizione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, nell'ambito del Parere Unico di Direzione, secondo le modalità stabilite dalle D.G.R. n. 10-4161 del 26/11/2021 e n. 8-905 del 24/03/2025 e dalle D.D. n. 29/A1800A del 12/01/2022, n.1696/A1800A del 09/06/2022 e n. 410/A1800A del 26/02/2024

Nessuna indicazione in merito ad osservazioni non accoglibili.

9) Regione Piemonte — Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica

Settore Tecnico Regionale – Cuneo Comune di MONDOVI'

Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. Proposta Tecnica Progetto Definitivo – PTPD adottata con D.G.C. n. 4 del 10/01/2026 Pratica n. C20143

Nessuna indicazione in merito ad osservazioni non accoglibili.

10) Regione Piemonte — Direzione Cultura, Turismo, Sport e Commercio- Settore Commercio e terziario – Tutela dei consumatori

Comune di Mondovì (CN). Variante generale al PRGC LR 56/77 (Tutela e uso del suolo) - art. 17, comma 3. Proposta tecnica del Progetto Definitivo - DGC 313 del 17.12.2025. Contributo del Settore Commercio e Terziario – Tutela dei consumatori

		C-PARERE COMMERCIO
	parere – proposizioni non accolte	argomenti e motivazioni per il rigetto e/o proposte alternative
C1	In riscontro alla Vostra nota prot. n. 17460 del 4 febbraio 2026, acquisita in pari data al prot. n. 1959, si richiama preliminarmente il contenuto del contributo del Settore scrivente, trasmesso con nota prot. n. 88002 del 13 luglio 2022, qui allegata, relativo alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare della Variante Generale al P.R.G.C., adottata dalla Città di Mondovì con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 23 dicembre 2021. La Proposta tecnica del Progetto Definitivo della Variante Generale al P.R.G.C., adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 17 dicembre 2025, è stata pertanto valutata alla luce dei rilievi contenuti nel richiamato contributo, mediante l'esame della documentazione rilevante in materia di commercio, disponibile nella cartella condivisa "PRG_Riordino" e di seguito elencata: • "Relazione Illustrativa" e "Relazione Illustrativa. Allegato 2: Relazione di risposta ai pareri della 1° conferenza di Copianificazione" (prot. n. 2761 del 12.01.2026); • "Norme di attuazione" (prot. n. 2763 del 12.01.2026), articoli 9, 10, 17; "P8 – Centro abitato e pianificazione commerciale" (prot. n. 2777 del 12.01.2026).	Si ritiene di confermare la disciplina e le tavole del Piano, in quanto prendendo atto della sintesi riportata, si rileva che non si è tenuto conto della recente modifica operata dal Comune ai Criteri. La trasmissione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2024 avente ad oggetto : "Modifica della programmazione urbanistica - commerciale per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. approvazione" inerente allo stralcio di due Localizzazioni L2 – rispettivamente in Via Tanaro e Corso Milano – Corso Firenze, comprensiva degli elaborati grafici e il documento inerente i criteri comunali per l'insediamento di medie strutture di vendita è stata trasmessa in REGIONE PIEMONTE Direzione Cultura e Commercio e Terziario in data 30/8/2024. Ad essa ha fatto seguito il documento di Regione PIEMONTE - PRESA D'ATTO modifica criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali – Comune di MONDOVI'- DCC n. 38 del 29.07.2024 (ns. prot. n. 00011290/2024 del 02/09/2024). La PTPD è allineata ai succitati atti.

11) Mondoacqua s.p.a. (gestore SII sistema idrico)i

Proposta tecnica di progetto definitivo di variante generale di revisione del vigente p.r.g.c. ai sensi dell'art. 17 c. 3 della l.r. 56/77 e s.m.i. adottata con d.g.c. n.313 del 17/12/2025. convocazione seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della l.r. 56/77 e s.m.i. e del d. lgs. 152/06 e s.m.i., l.r. 40/98 e s.m.i. e della d.g.r. 25-2977 del 29.02.2016
PARERE DI COMPETENZA GESTORE S.I.I. MONDO ACQUA S.P.A.

Nessuna indicazione in merito ad osservazioni non accoglibili.