

Progetto:

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA Comparto CS-6

Aree interessate:

12037 SALUZZO (CN)
Via Cuneo
Vigna Ariaudo

Destinatario:

Comune di Saluzzo
Ufficio Urbanistica
Via Macallè 9
12037 SALUZZO (CN)
tel. 0175211311

Committente:

TRACTIONGAS S.P.A.
via Discesa Bellavista 11/Bis
12100 CUNEO
Legale Rappresentante:
Renzo Zucchi

ALL.I

Numero Tavola

Relazione Paesaggistica

Oggetto:

Data: Luglio 2019

Scala:

Progettista:

Attilio Fornero Architetto
10064 PINEROLO (TO)
Via Antica di Susa 58
Cell: 3358091087
email: attilio.fornero49@gmail.com
PEC: a.fornero@architettitorinopec.it

Con:

Arch. Francesco Bermond Des Ambrois
Arch. Alberto Redolfi
Arch. Luca Fornero

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005)

1. RICHIEDENTE:

<input checked="" type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> comproprietario <input type="checkbox"/> avente valido titolo: _____ _____	Cognome: Zucchi	Nome: Renzo
	nato/a a Fidenza (PR)	Il 13/3/1928
	residente in Fidenza	cap. 43036
	Via Perlasca	n. 20/A
	Codice Fiscale:	

<input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> comproprietario <input type="checkbox"/> avente valido titolo: _____ _____	Cognome:	Nome:
	nato/a a	il
	residente in	cap.
	Via	n.
	Codice Fiscale:	

ovvero in qualità di Legale Rappresentante della Ditta:

<input checked="" type="checkbox"/> proprietaria immobile <input type="checkbox"/> avente valido titolo: _____ _____	Denominazione ditta: Tractiongas spa	
	con sede in Cuneo	cap. 12100
	Via Discesa Bellavista	n. 11/bis
	Codice Fiscale: 00169410040	

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Si tratta di una proposta di PEC funzionale all'attuazione delle previsioni per il Comparto "CS-6" del PRGC, che comprende al suo interno l'area destinata a verde pubblico "Parco" denominata Vigna Airaudo, localizzata lungo la Via S. Bernardino, e l'area denominata Tapparelli, attualmente interessata per parte da un impianto di distributore carburante localizzata lungo la S.P. per Cuneo.

In sintesi il PEC prevede per:

- PARCO VIGNA AIRAUDD: CESSIONE DI AREA PRIVATA a PARCO URBANO
- AREA TAPPARELLI: CONSOLIDAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALE ESISTENTE (distributore di carburanti)

La presente proposta di PEC, nel suo insieme, non costituisce autonomamente un quadro di riferimento per progetti o altre attività, ovvero non contiene caratteri di esecutività architettonica per le previsioni di edificazione e d'intervento che contiene. Resta inteso che i progetti necessari all'ottenimento dei titoli abilitativi dovranno ricevere ulteriore approvazione sia di Autorizzazione Paesaggistica, sia – ove dovuto – da parte della Soprintendenza per i beni posti sotto tutela (Parco Vigna Airaudo in particolare).

3. UBICAZIONE DELL'OPERA:

L'area normativa CS-6 di cui fa parte il presente P.E.C. comprende due appezzamenti di terreno posti in diverse zone all'interno del Comune di Saluzzo e più precisamente :

- Una prima parte localizzata lungo la via San Bernardino in prossimità della Piazza Castello, destinata a Verde Pubblico e denominata "Parco Vigna Airaudo" distinta a Catasto terreni del Comune di Saluzzo al Foglio n.75, particelle 144, 145, 146, 147, 2273, 2274 della superficie di 26,438 mq secondo il PRGC e di 26.687 mq secondo il Catasto.

Estratto catastale

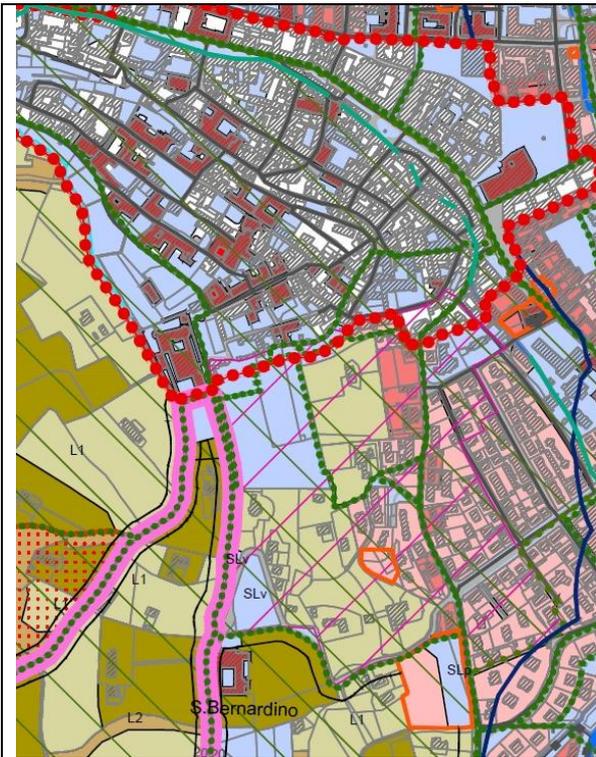


Parco Vigna Airaudo

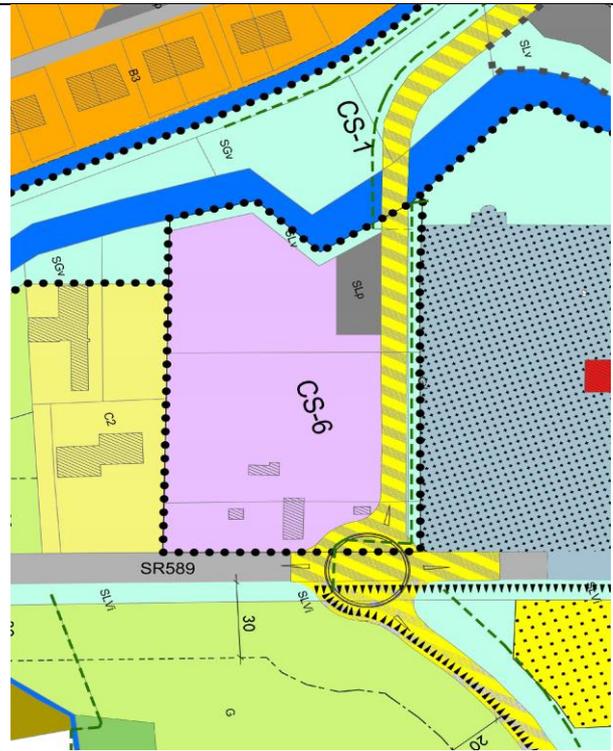


Area Tapparelli

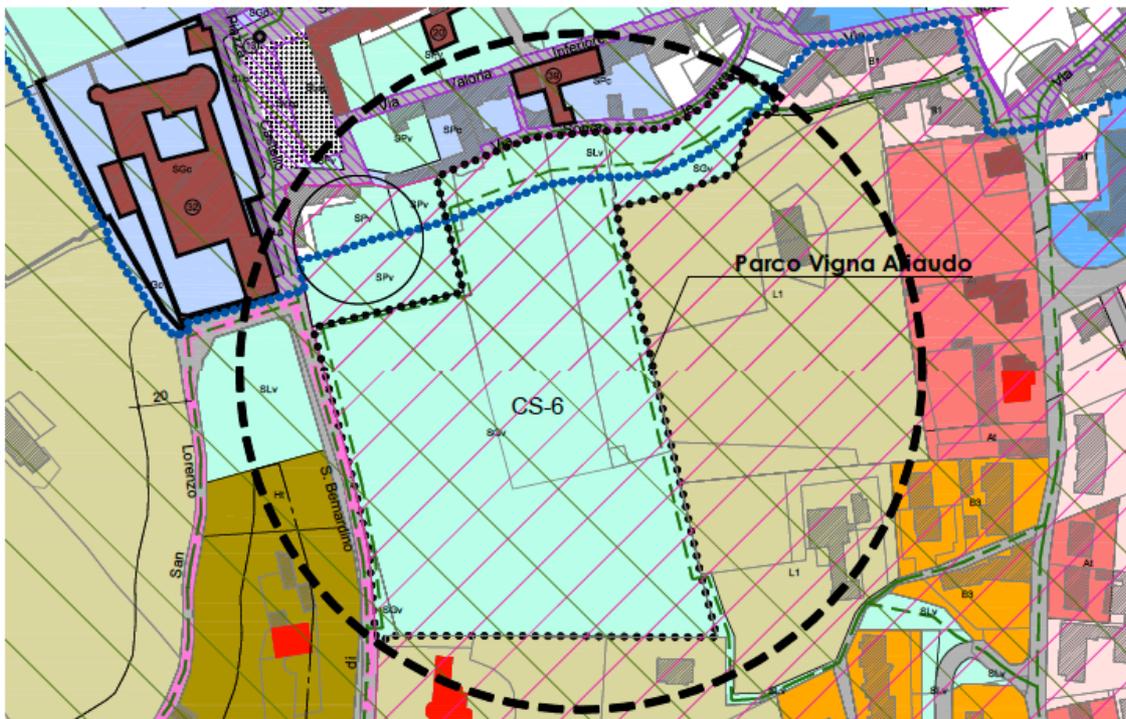
Inquadramento di PRG



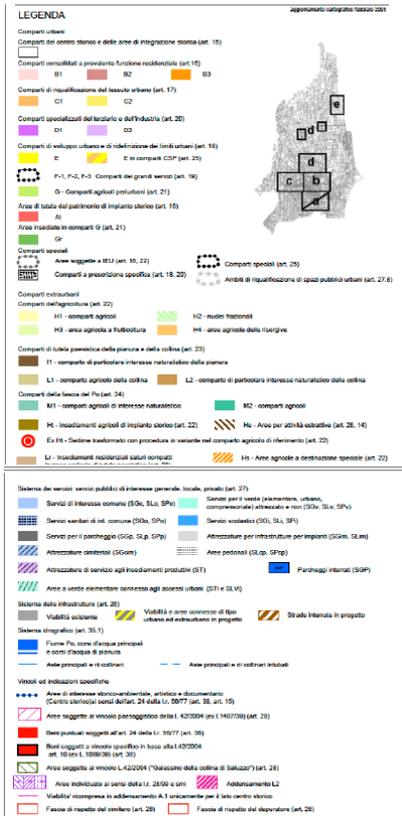
Estratto PRG (Vigna Airaudo)



Estratto PRG (Area Tapparelli)



Estratto PRG dettaglio (Vigna Airaudo)



LEGENDA dalle tavole di PRGC

LA DISCIPLINA ATTUALE DEL COMPARTO CS-6
(testo coordinato con variante n° 12)

usi ammessi	s14, s3, s5, c9, (c1, c2, c4) limitatamente alle attività integrative della destinazione c9
usi prescritti	Destinazione esclusivamente ad s5 sull'area a servizi SGv
aree pubbliche	aree pubbliche esistenti 225 mq area parcheggio pubblico da standard ricavabile entro le aree destinate a servizi per il parcheggio SLp, in minima parte anche in SGv (limitatamente area contigua all'Istituto Tapparelli) concorrenti entrambe con SLv allo standard realizzazione di raccordo ciclopedonale a fianco dell'area del Tapparelli con il parco omonimo
Ss	28.103 mq (di cui 26.438 afferenti l'area della 'Vigna Airaudo')
viabilità di progetto	raccordo viario o ciclopedonale tra la via Cuneo e la via Bodoni in collegamento con il comparto CS-1
Sv	1.475 mq
St	38.158 di cui 26.438 mq afferenti l'area della 'Vigna Airaudo' e 11.720 mq area contigua all'istituto Tapparelli
Zc	8.580 mq
SUL	1.600 mq
It	Rc 50%
prescrizioni	(omissis) Rispetto prescrizioni di cui alla D.D. 1270 del 03-10-2012 in materia di "VAS" ed attuazione "misure di mitigazione" del Documento Verifica di assoggettabilità a VAS variante 12.

OBIETTIVI DEL PEC SONO

1) per il Parco Vigna Airaudo:

- a) la cessione al Comune di Saluzzo della St = 26.438 mq (già formalmente avvenuta in attuazione di un accordo procedimentale tra le parti che ha preceduto il PEC);
- b) la pulizia delle porzioni delle Mura di cinta della Città che fronteggiano il comparto da cedersi al Comune di Saluzzo;
- c) l'individuazione e la realizzazione di un accesso alle aree SPv e 01.RA.20 con percorrenza carraia a valle del muro di contenimento di via S. Bernardino con raccordo alla stessa dal lato Villa Barolo;
- d) la destinazione dell'intera area all'unico uso s5 (parchi urbani e comprensoriali).

2) per area l'Area Tapparelli destinata all'edificazione e alla realizzazione di standards da dismettere all'Amm.ne Comunale:

- a) l'individuazione di una Zona di concentrazione delle funzioni private di 8580 mq
- b) l'individuazione di Aree pubbliche per l'Ambito di 1665 mq
- c) l'individuazione della Viabilità di progetto a carico del Comparto per complessivi 1475 mq
- d) la cessione al Comune di Saluzzo della porzione di viabilità prevista dal P.R.G.C. ed in particolare il raccordo viario e ciclopedonale tra la Via Cuneo e la via Bodoni, in collegamento con il comparto CS-1;
- e) la cessione al Comune di Saluzzo delle area a standards previste dal PRG e costituite dal parcheggio SLp, dalla striscia di raccordo contigua all'istituto Tapparelli facente parte del parco urbano SGv, dal verde attrezzato SLv in sponda al Rio Torto;

Individuazione su ortofoto



Parco Vigna Airaudo



Area Tapparelli

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Si allega Documentazione Fotografica dei luoghi (Allegato 01)

5. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.Lvo. 42/04)

<input type="checkbox"/> cose immobili	<input checked="" type="checkbox"/> ville, giardini, parchi	<input type="checkbox"/> complessi di cose immobili
<input type="checkbox"/> bellezze panoramiche	<input type="checkbox"/> altro: beni culturali a rilevanza paesaggistica	

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esse indicate:

- Il comparto in argomento limitatamente alla zona di Vigna Airaudo, non oggetto di modifica, è interessato dal Vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 istituito con D.M. 08-03-1963

6. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04)

<input checked="" type="checkbox"/> fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/> territori coperti da boschi	<input type="checkbox"/> altro:
--	--	---------------------------------

per il solo comparto denominato Tapparelli il riferimento al D.Lvo. 42/2004 e s. m. ed i.:
art. 142 - comma 1 - lettera c (ex Legge 431/85) - fascia di rispetto fluviale Rio Torto
art. 142 - comma 1 - lettera g (ex Legge 431/85 - aree boscate)

nota: il riconoscimento dell'area boscata è dubbio poiché come mostrano le carte del PPR tale bene è individuato principalmente sul fronte opposto del Rio, mentre sull'area in questione non si riscontrano le caratteristiche di cui all'art 3 LR 4/2009.

7. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area normativa CS-6, oggetto della presente Relazione Paesaggistica, comprende due appezzamenti di terreno in diverse zone all'interno del Comune di Saluzzo e più precisamente:

1) area denominata "Parco Vigna Airaudo" di superficie pari a mq 26.438, dislocata tra la Via Bodoni, il Vicolo sopra le Mura e la Via san Bernardino.

L'area è all'interno della zona tutelata ai sensi del D.M. 01/08/1985 e ai sensi del D.M. 08/03/1963 art.136, comma c lettera c) e d) del D.Lgs 42/2004 - Scheda di riferimento regionale B032: dichiarazione di notevole interesse pubblico perché rientra tra i luoghi dove "con la sua riposante vegetazione, i sentieri agresti ed i villini padronali compone – unitamente all'abitato di Saluzzo Alta – un insieme paesistico di notevole importanza estetico-tradizionale nonché un quadro naturale di indiscusso valore". Dal verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Cuneo (Seduta del 01/07/1961): "(...)"

Attualmente l'area, in pendenza costante, è coltivata a prato (stabile) caratterizzato da molte specie arboree, utilizzate come foraggio, gestite in maniera spontanea. Il PPR della regione Piemonte nelle norme di attuazione, riconosce l'importanza paesaggistica ed ambientale dei prati polifiti permanenti. Tali prati dovranno quindi essere conservati mantenendo le cure colturali in atto.

Un altro elemento del paesaggio sono i filari. L'alternanza di spazi aperti (prati stabili) e spazi chiusi (filari, boschetti, arbusteti) formano ambienti particolarmente adatti all'avifauna ed elevata biodiversità. Le formazioni arboree ed arbustive presenti come i filari di FARNIA, alcuni di grandi dimensioni, sono stati oggetto di monitoraggio al fine di individuare la metodologia di manutenzione migliore. (cfr. All.H Relazione Agronomica) Alcuni alberi d'alto fusto sono soggetti ad aggressione di arbusti infestanti così come le porzioni di antichi manufatti (mura e torre medioevali, antico abbeveratoio) presenti in loco. Sono previste azioni di ripulitura e disboscamento. Nessun albero d'alto fusto è nelle condizioni di essere rimosso.

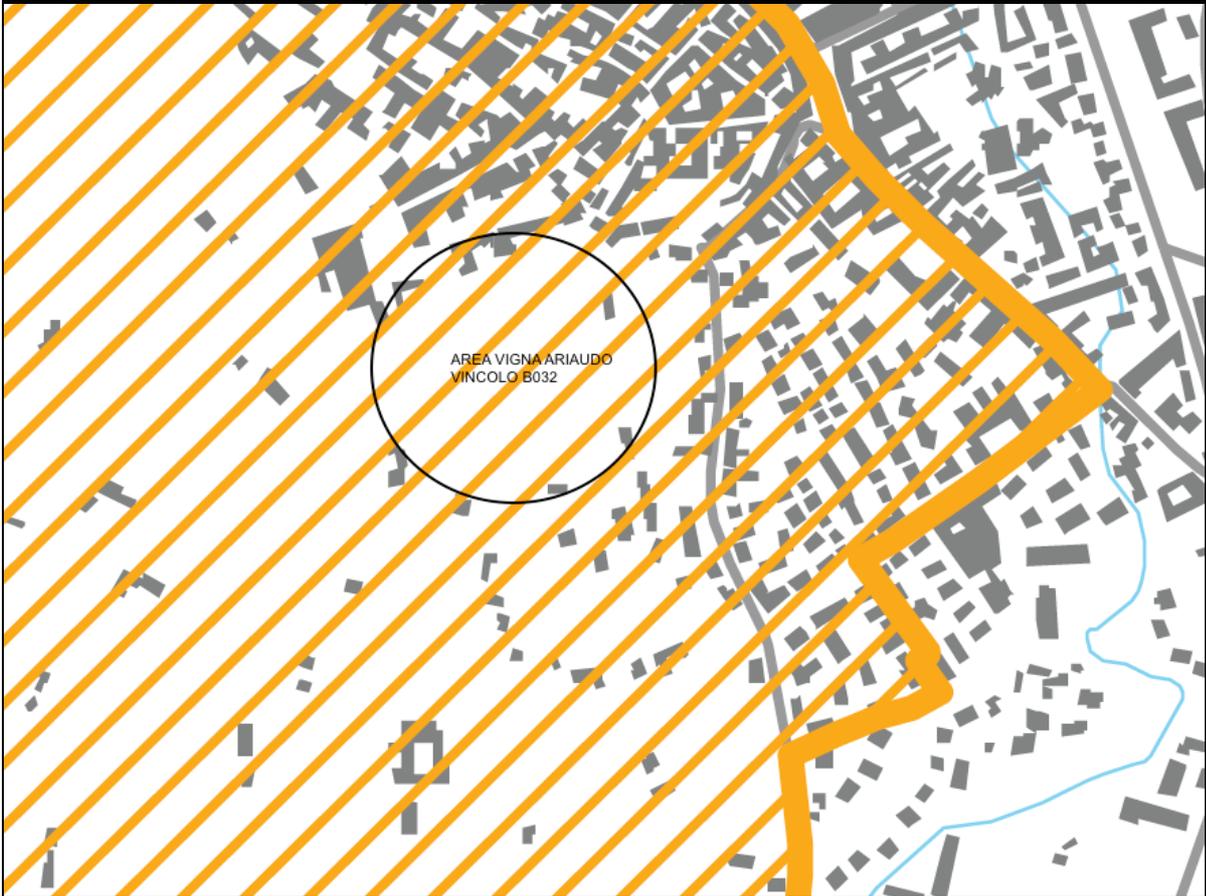
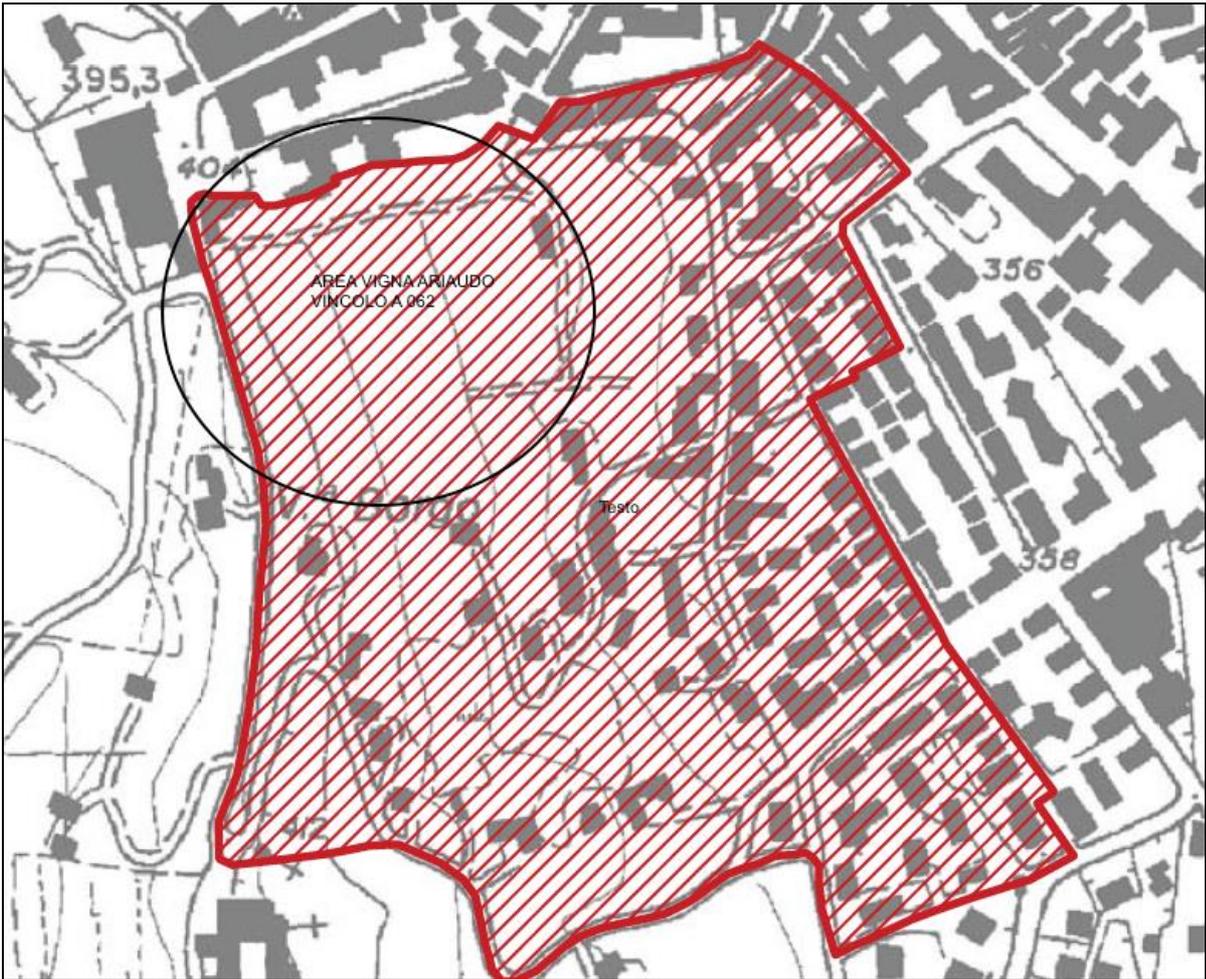


L'entrata da Via Bodoni è attualmente l'unico accesso all'area. Quest'ultimo è protetto da un cancello in ferro e lamiera : sulla sinistra dopo il cancello, si trovano n. 4 parcheggi, a terrazzamento, per assecondare la pendenza naturale, sostenuti e protetti da muri in c.a. da intonacare.

Non sono definiti percorsi, né pedonali, né carrabili, benché si leggano tracce sul terreno di passaggio di mezzi agricoli.

Lungo la Via sopra le mura, si trovano altri due accessi attualmente non utilizzati, protetti da cancelli in ferro battuto e lamiera.

All'interno del parco si trova un terrazzamento più importante, come dislivello, sostenuto da mura, dove si trova un altro cancello di accesso in disuso.



2) area denominata "Area Tapparelli", di superficie pari a 11.510 mq, si trova a sud del centro abitato di Saluzzo, lungo la S.P. per Cuneo, in adiacenza alla residenza Tapparelli D'Azeglio, è attualmente occupata dall'impianto di carburanti Traction Gas s.p.a. E' sottoposta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 142 della Legge 42/2004 e più precisamente :

lettera c - Sistema idrografico - Fasce di 150 m del Rio Torto;

lettera g – (una modesta parte delle sponde del Rio Torto) Territori coperti da foreste e boschi, del cui riconoscimento più sopra sono stati già espressi alcuni dubbi.

La sopracitata attività di distribuzione carburante consta di una pensilina che copre le pompe d'erogazione del carburante, di un'area lavaggio auto non coperta. L'area è in parte asfaltata e in parte pavimentata con autobloccanti.

L'area che dal distributore va verso la recinzione muraria in mattoni a vista, della residenza Tapparelli d'Azeglio è coltivata a prato, pianeggiante.

La zona lungo il Rio Torto ha le sponde di pendenza variabile, non protette, con vegetazione di sottobosco e alcune piante e arbusti tipici della zona.

Nel corso del tempo e dei diversi episodi di alluvioni e/o esondazioni, il Rio Torto ha modificato parte del suo corso, sottraendo terreno all'appezzamento, e di conseguenza macchia verde ripariale.

8. ANALISI E DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, prevede l'utilizzazione urbanistica delle due aree, secondo le disposizioni seguenti:

8.1) Area "Parco Vigna Airaudo" destinata a Verde Pubblico

La ST = 26.737 mq è stata ceduta al Comune di Saluzzo, così come sono state cedute allo stesso Comune di Saluzzo le porzioni di Mura della cinta della Città che fronteggiano il comparto.

Per non compromettere la leggibilità degli elementi identitari del paesaggio agrario ancora presente, saranno conservate le fasce arboree e arbustive autoctone e il tratto di muratura posto lungo la via San Bernardino.

Gli accordi tra Comune e Tractiongas prevedono che con la dismissione sia operata – in sede di convenzionamento del PEC – una ripulitura e messa in sicurezza, oltre ad una revisione dei punti di accesso per effetto dello scorporo della porzione ceduta dall'unitaria proprietà d'origine, dopo di che sarà cura del Comune definire gli usi e i successivi interventi sull'ambito.

Gli interventi non modificano pertanto gli aspetti visibili dei luoghi.

Opere previste in progetto:

- **accesso alle aree SPv** gli accessi all'area saranno due, di cui uno carraio.
 - **accesso pedonale con percorrenza carraia** (quest'ultimo ad esclusivo uso dei mezzi per la manutenzione del parco e per l'accesso carraio all'area SPv di proprietà Airaudo). Sarà realizzato lungo la Via S.Bernardino, in adiacenza al muro di cinta di Villa Barolo. Al fine di assecondare la pendenza del terreno e creare un parapetto lungo il tratto interessato, sarà realizzato un muretto in sovrapposizione all'attuale muro di cinta esistente, oggi completamente interrato. Opportune fondazioni in ca saranno realizzate al fine di contenere la spinta del terreno riportato.
 - Il marciapiede esistente sarà ripristinato in collegamento con la piazzola di nuova realizzazione.

Tale piazzola di avvicinamento, viene realizzata al fine di permettere le manovre dei mezzi carrai. Sarà realizzato un muro di altezza 1,70 mt a delimitare la zona di ingresso. Tale muro sarà in mattoni a vista e in esso alloggerà il cancello a doppio battente che permetterà l'accesso al Parco. Il cancello avrà tipologia e materiali consoni a quelli già esistenti in loco (bacchette e traversi in ferro tinteggiato con vernici micacee)

Realizzazione della - rampa d'accesso- strada di collegamento a valle del muro di via S. Bernardino in osservanza dell'andamento naturale del terreno. Laddove sarà necessario intervenire per adeguare la strada alla pendenza del terreno, si procederà al sostegno della strada, assecondando il naturale declivio del terreno. La pavimentazione della rampa sarà realizzata in asfalto. La ripa di contenimento seguirà la linea di declivio naturale del terreno. (TAV 03.3)

- **accesso esclusivamente PEDONALE** : rimane aperto il varco d'accesso più a ridosso della Torre Medievale, previa rimozione del cancello esistente, mentre il varco più a valle rimarrà chiuso. Si prevede l'accesso controllato dal cancello esistente -a sud- all'imbocco della strada Sopra le Mura . Gli accessi saranno chiusi durante la notte.
- interventi di ripulitura tramite decespugliamento saranno attuati al fine di liberare da rovi ed arbusti infestanti i manufatti presenti (Torre Medievale e abbeveratoio).
- Demolizione della vasca esistente in ca – inutilizzata - e riempimento della stessa.
- Realizzazione di ponteggi intorno ai manufatti (Torre medievale e antico abbeveratoio), al fine di impedirne ulteriore degrado (TAV.03.3)
- Realizzazione di recinzione in rete metallica rigida plastificata, sorretta da pali metallici posizionati saldamente nel terreno mediante piccolo scavo e getto di cls armato per la formazione di plinto, lungo il confine a sud dell'area, a ridosso del muro esistente. Recinzioni del medesimo tipo sono previste intorno ai manufatti protetti da ponteggi, al fine di garantire la sicurezza degli utenti.

Non sono previste altre opere di sistemazione dell'area.

L'area L1 rimane accessibile dal sedime stradale esistente tramite cancello ad uso esclusivo e cura della proprietà.

L'intervento nell'area denominata Parco Vigna Airaudo, sarà guidata da uno spirito puramente conservativo.

8.2) “Area Tapparelli” destinata all'edificazione e alla realizzazione di standards da dismettere all'Amministrazione Comunale.

St = 11.789 mq

Zona di Concentrazione Zc =8.551 mq

Aree Pubbliche per l'ambito Ss = 1.666 mq

Viabilità di progetto (a carico del Comparto) = 1.486 mq

Sul ≤ 1600 mq

Rapporto di Copertura Rc ≤50%

Gli usi privati ammessi sono la destinazione C9 (distributori di carburante) oltre a altre destinazioni ammesse dal PRGC C1/C2/C4 (commercio e pubblico esercizio) ove integrative della destinazione principale C9.

Gli usi pubblici richiesti sono s5 per l'area SGv, s14 per l'area Slp, s3 per l'area SLv.

L'intero comparto rispetterà le prescrizioni di cui alla scheda all'art. 18 del P.R.G.C. e le prescrizioni di cui alla D.D. 1270 del 03/10/2012 in materia di Valutazione Ambientale

Strategica (VAS) e attuazione “misure di mitigazione” del documento Verifica assoggettabilità a VAS della Variante 12 del PRGC.

L'attuazione di quanto previsto sull'area “Tapparelli” prevede:

una prima fase, legata al mantenimento dell'esercizio dell'attuale distributore di carburanti, in cui la TRACTIONGAS S.p.A. realizzerà - a suo carico - l'accesso all'area del distributore carburanti dalla rotatoria di Via Cuneo qualora l'Amministrazione Comunale dia attuazione alla sua realizzazione.

In quel momento sarà anche possibile la realizzazione provvisoria, sempre a carico della TRACTIONGAS S.p.A. di un'uscita per l'immissione nel braccio Ovest della rotatoria in oggetto, dei veicoli diretti verso il centro di Saluzzo.

Tale uscita sarà realizzata approntando un primo e breve tratto del futuro raccordo viario tra la Via Cuneo e la Via Bodoni e sarà realizzato in conformità al Nuovo Codice della Strada al suo Regolamento di Attuazione.

Nella **seconda fase**, che verrà avviata nel decennio di validità del PEC, saranno attuate le opere previste nel Piano Attuativo e tutte le previsioni di pubblico interesse.

Per quanto riguarda i progetti edilizi essi saranno compiutamente definiti dalla proprietà dell'area con la richiesta di singoli Permessi di Costruire. Pertanto lo schema progettuale proposto negli allegati grafici è da ritenersi esemplificativo e non prescrittivo e – come già rimarcato – i progetti predisposti per l'ottenimento dei titoli abilitativi saranno ri-sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

Le norme di attuazione di P.E.C. consentono infatti una diversa organizzazione dei volumi entro la perimetrazione denominata “Area di concentrazione dell'edificabilità” di cui alle Tavole di progetto.

VIABILITA' e OPERE DI URBANIZZAZIONE dell'Area Tapparelli

1) Il progetto prevede la realizzazione di una strada lungo il muro di confine con la residenza “Tapparelli d'Azeglio” tra la Via Cuneo e la Via Bodoni come meglio si evince dagli elaborati grafici (TAV02.2 TAV02.3).

Questa strada avrà un'area verde con nuova piantumazione di alberi ed arbusti, compatibilmente al naturale declivio esistente in adiacenza al muro della residenza “Tapparelli d'Azeglio”, con larghezza costante di 2,00 mt, una pista ciclo pedonale con larghezza pari a 3,00 mt, una sede stradale di larghezza pari a mt. 6,00 e un marciapiede di larghezza 1,50 mt.

2) Il parcheggio pubblico veicolare - a confine con il Rio Torto - avrà una superficie di 558 mq circa con aree di stallo dei veicoli disposte a pettine di profondità mt 5,00 e un'area di manovra di larghezza mt.6,00. Esso assolverà agli obblighi di cui all'Art. 12 della DGR 7 luglio 2008 n.35-9132, secondo una stima di PEC che prevede l'insediabilità di circa 500 mq di Superficie di Vendita delle attività integrative previste dall'Art. 14 della medesima DGR 7 luglio 2008 n.35-9132.

3) Lungo il Rio Torto, per l'intera fascia del mappale 2270 che vi si affaccia, verrà data attuazione alla previsione del PRGC vigente siglata zona SLv. In particolare per arrestare il fenomeno di erosione che l'andamento a doppia ansa del corso d'acqua ha prodotto, configurando oggi con un tracciato diverso da quello cartografato nel PRGC, sarà realizzato un consolidamento della sponda a confine con la fascia di dismissione nel tratto battuto frontalmente dalla corrente.

Di seguito uno schema esemplificativo e riassuntivo di verifica delle aree previste dal progetto di PEC a raffronto con la previsione della scheda di comparto del PRGC.

SUE in Comparto CS-6 di PRGC			
<u>Verifica Aree</u>			
Superficie territoriale		PRG	PEC
Parco Vigna Airaudo: Verde pubblico Via S Bernardino	mq	26438	26737
Area Tapparelli	mq	11720	11510
tot St	mq	38158	38247
Aree pubbliche in cessione			
Parco Vigna Airaudo	mq	26438	26737
<i>parcheggio pubblico - Area Tapparelli - SLp</i>	mq		558
<i>fascia verde di mitigazione muro Tapparelli - SGv</i>	mq		228
<i>percorso ciclopedonale - Area Tapparelli - SGv</i>	mq		338
<i>verde attrezzato Rio Torto - Area Tapparelli - SLv</i>	mq		542
totale parziale Area Tapparelli	mq	1665	1666
<i>viabilità di progetto tra la Via Cuneo e la via Bodoni (tratto ancora da cedere e realizzare)</i>	mq	1475	935
<i>viabilità di progetto tra la Via Cuneo e la via Bodoni (tratto già ceduto)</i>	mq		551
totale parziale solo viabilità di PRGC	mq	1475	1486
TOTALE	mq	29578	29889

9. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Parco Vigna Airaudo

Gli interventi previsti nell'area **Parco vigna Airaudo** sono di basso impatto ambientale. I manufatti previsti (muro contenimento e cancello di accesso – Via S. Bernardino) saranno realizzati in sintonia di materiali e tipologie esistenti in sito.

Come si evince dagli elaborati grafici, il cancello sarà di tipologia semplice e consona al luogo. Avrà battente unico e sarà costituito da bacchette e traverse in profili di ferro verniciati con tinta micacea.

Il muretto di nuova realizzazione lungo la via s. Bernardino a contenimento della rampa d'accesso sarà in mattoni a vista, in linea con il muro di cinta dell'adiacente Villa Barolo.



Cancello e muro Villa Barolo

Le opere di recinzione saranno poste a ridosso del muro di confine attuale e saranno presto mascherate dagli arbusti spontanei presenti in loco.

I ponteggi a protezione della Torre Medievale e dell'antico abbeveratoio sono da considerarsi un'opera provvisoria, e saranno rimosse allorquando le stesse saranno poste in sicurezza, ovvero oggetto di intervento di restauro.

L'area Vigna Airaudo nasce storicamente come un parco di compendio alle proprietà immobiliari private che un tempo la utilizzavano, mentre oggi, con il passaggio definitivo nella proprietà del Comune di Saluzzo, può qualificarsi a tutti gli effetti come un area verde pubblica, sebbene non ancora aperta all'uso collettivo nell'attesa – come si diceva -di alcuni interventi di pulizia e messa in sicurezza che con l'attuazione del PEC troveranno riscontro.

In particolare per l'ambito agronomico e paesaggistico è stata condotta dal dott. Andrea Polidori una approfondita descrizione ed analisi dello stato dei luoghi, che viene allegata alla presente relazione.

Rimandando alla lettura della Relazione Agronomica del dott. Polidori per un quadro più completo, si richiamano qui di seguito i passaggi più significativi.

L'area denominata Vigna Airaudo è caratterizzata dalla presenza di ampie zone prative separate da boschetti e filari a coprire le brevi scarpate che separano i campi tendenzialmente di forma rettangolare. L'area in oggetto presenta i seguenti caratteri strutturali del paesaggio:

- PRATI STABILI

I prati stabili sono superfici agricole caratterizzate da molte specie erbacee, utilizzate quale foraggio per le vacche da latte, gestite in maniera spontanea, cioè che non subiscono alcun intervento di aratura o dissodamento e sono mantenute esclusivamente attraverso lo sfalcio e la concimazione naturale. Non vi è bisogno di procedere a semine artificiali, in quanto la propagazione delle specie è garantita da meccanismi naturali.

- I FILARI

Rappresentano un altro elemento strutturale del paesaggio poiché determinano la condizione dei *campi chiusi* cioè circondati da formazioni arboree ed arbustive. L'alternanza di spazi aperti (prati stabili) e spazi chiusi (filari, boschetti e arbusteti) formano ambienti particolarmente adatti all'avifauna (per esempio ai rapaci) e ad elevata biodiversità. Le formazioni arboree ed arbustive presenti sono:

- Filari di FARNIA (*Quercus robur*), di cui sono presenti diversi esemplari di grandi dimensioni e per fortuna mai toccati così che si può godere ancora di portamenti naturaliformi, non alterati da interventi arbitrari di potatura;
- Popolamenti di AILANTO (*Ailanthus altissima*), che sono presenti in alcuni settori dell'area, per adesso contenuti ma in prospettiva in grado di creare popolamenti invasivi e in grado di sostituire la vegetazione autoctona. L'ailanto fa parte della black list della Regione Piemonte.

- ARBUSTETI DI ROVO (*Rubus ulmifolius*)

Sono presenti in maniera massiva ai lati del campo più basso, arrivando a tappezzare intere superfici, sono inoltre presenti su muri e ruderi.

Lo studio individua le linee di condotta, a cui il Pec si è scrupolosamente attenuto, per la manutenzione di questo patrimonio nelle more della definitiva consegna al Comune dell'area.

- PRATI STABILI

I prati stabili della Vigna Airaudo devono quindi essere conservati mantenendo le cure colturali in atto, costituite da una concimazione invernale a base di letame (500 q.li/ha) ed i consueti 3 tagli annuali.

- I FILARI

Mentre per l'ailanto si deve provvedere all'eliminazione della specie, per le farnie è obiettivo primario il loro mantenimento.

- Filari di FARNIA (*Quercus robur*), al fine di monitorare la stabilità di sette esemplari più grandi presenti nella Vigna e vicini alle zone principali di futura fruizione del Parco, sono state effettuate delle analisi di stabilità di tipo visivo e strumentale con tomografo sonico; Tutti gli alberi sono risultati in buono stato di conservazione senza alterazioni o danni, tale da prevedersi solo potature di asportazione dei rami secchi, dell'edera invasiva, della rimonta dal secco.
- Popolamenti di AILANTO, è previsto il trattamento con due differenti tecniche a seconda della dimensione della pianta: (1) Il metodo del Taglia e spennella può essere usato su tutte le piante di altezza superiore a 150 cm; è piuttosto semplice da praticare e prevede un consumo limitato di diserbante; (2) il metodo Buca e inietta consiste nell'eseguire, con la motosega, un taglio inclinato verso il basso mantenendo il profilo della lama orizzontale in modo da creare una tasca sufficientemente ampia all'interno del fusto al cui interno poter versare il liquido erbicida.

- ARBUSTETI DI ROVO (*Rubus ulmifolius*)

Per loro è sufficiente una lotta meccanica con trinciatura da ripetere almeno 2 volte

l'anno. E' tuttavia consigliabile lasciare alcune macchie di rovo (10/15% dell'attuale) per favorire tra i Passeriformi, l'Averla piccola, poichè rappresenta uno dei cacciatori più formidabili ed è una specie protetta. Dalla dieta prevalentemente carnivora, si nutre di insetti di ogni genere – compresi grandi scarafaggi – ma anche di piccoli mammiferi o uccelli, rane e lucertole. Particolare anche la tecnica di caccia utilizzata che – quando si tratta di prede importanti – prevede addirittura l'ausilio di un cespuglio di rovi, dove spesso peraltro l'Averla piccola costruisce il nido e dove infilza abilmente la preda, per poi utilizzare per più giorni la riserva di cibo accumulata.

Area Tapparelli

Gli interventi previsti nell'area Tapparelli sono, in questa prima fase, di tipo urbanistico infrastrutturale, con realizzazione di nuova viabilità e parcheggio pubblico a beneficio della città. La nuova viabilità è pensata nella prospettiva di realizzare il collegamento con l'attuale Via Bodoni percorribile dalla parte opposta al Rio Torto mediante la realizzazione futura di un ponte di collegamento (non compete al presente strumento esecutivo). Le opere urbanistiche prevedono una pista ciclabile con sistemazione a verde dell'area adiacente il muro di confine con la proprietà Tapparelli, al fine di incentivare la mobilità sostenibile.

Le operazioni di pulizia e di decespugliamento lungo la sponda del Rio Torto di competenza, faciliteranno la successiva progettazione delle opere su tale area.

Uno studio appositamente redatto dal dott.geol. Francesco Peres che costituisce un allegato di PEC ha definito tre linee di comportamento cui attenersi nell'area prospiciente il rio:

- 1) Il piano finito delle opere di urbanizzazione (piazzali, parcheggi e viabilità) previste nell'ambito degli interventi edilizi in progetto dovrà essere individuato a non meno di 1 m al di sopra della quota della piena di progetto.
- 2) Si dovrà provvedere alla costruzione di un'opera di difesa longitudinale (i.e. una scogliera in massi di cava cementati adeguatamente fondata) allo scopo di contrastare i processi di erosione osservati lungo la sponda destra del Rio Torto nel tratto d'alveo che scorre lungo il confine occidentale dell'area interessata dal P.E.C..
- 3) Al fine di garantire l'officiosità idraulica della sezione d'alveo si raccomanda il taglio della vegetazione infestante e la pulizia del materiale vegetale flottante che, nel corso degli eventi di piena, possono essere causa di rallentamenti delle velocità di corrente.

Tutto quanto ha trovato attuazione nella proposta del PEC.

Per quanto attiene alle previsioni di edificabilità che il PEC programma e identifica nel progetto planivolumetrico, si ritiene che le scelte compiute non presentino incompatibilità con il quadro dei valori paesaggistici che emerge dalla lettura del Ppr.

- Componenti storico-culturali, viabilità storica (art 22 NTA/PPR) coincidente con la Via Cuneo, considerata un asse viario contemporaneo ma di particolare valenza infrastrutturale e panoramica, con un ruolo ordinatore di connessione con il centro urbano di Manta. Il documento "Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio" individua alla pag. 232 la S.R. 589 tratto da Saluzzo a Manta a Verzuolo quale percorso panoramico.

Il PEC non disattende le misure prescrittive del Ppr, mantenendo inalterato il tracciato della Via Cuneo: l'unica modifica apportata, la realizzazione della rotatoria peraltro non oggetto del PEC, non influisce infatti sulla leggibilità della morfologia della Via Cuneo, rispondendo tuttavia alle nuove esigenze viabilistiche del comune di Saluzzo.

- Componenti percettivo-identitarie, anche in questo caso tra i percorsi panoramici (art.30 NTA/PPR) è identificata nuovamente la via Cuneo, considerata importante oltre che dal punto di vista prettamente infrastrutturale e territoriale, anche dal punto di vista paesaggistico: un percorso panoramico, accessibile al pubblico, dal quale si gode di una visuali panoramiche su paesaggi di pregio.

A livello normativo il PPR prevede a titolo di Direttiva che i piani locali, per quanto di rispettiva competenza provvedano a: individuare e dimensionare adeguati bacini visivi; definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva (controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione / conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico)

In tal senso il PEC:

- non modifica ma conferma le previsioni vigenti di creazione di percorsi ciclopedonali di collegamento tra quelli esistenti sulla Via Cuneo e la superiore via Bodoni, volti a valorizzare e sottolineare i caratteri paesaggistici, storici e naturalistici dell'area e di Saluzzo in una prospettiva più ampia: i percorsi che interessano l'area sono infatti inseriti in un più ampio disegno fruizionale e valorizzativo che coinvolge il centro storico e la parte collinare.
- attua, in linea con le previsioni della Var. 12, una consistente riduzione del costruito rispetto alla vecchia capacità residenziale che aveva l'area (11.000 mc), e ne dispone anche un contenimento dell'H.max inferiore a 7,5 mt, così mitigando l'interferenza della previsione urbanistica edilizia con la fruibilità visiva.

Di fatto il PEC attua le previsioni del PRG di Saluzzo, una pianificazione che ha vissuto la fase formativa in contemporanea con la prima stesura del Piano Paesistico Regionale (adozione/2009) e ha quindi allineato le proprie valutazioni con i criteri e gli indirizzi del PPR, assorbendo le indicazioni che derivavano dallo strumento sovraordinato e traducendole in scelte e normativa di Piano. Questa impostazione integrata, di paesaggio urbano e del contesto agricolo e naturale, sottolinea l'importanza delle scelte di Piano, che tengono conto del paesaggio non solo in termini di tutela dei suoi beni naturalistici, monumentali, panoramici, ma che pongono l'intero progetto urbanistico nella prospettiva di servizio al miglioramento del ruolo paesistico della città entro il suo territorio, e viceversa dell'assetto agricolo e rurale a formare un degno contesto dell'insediamento urbano, secondo un rapporto consolidato e riconosciuto dall'intera comunità, che ormai è patrimonio condiviso di tutti.

La scelta localizzativa e le misure assunte per il comparto CS-6 (Tapparelli) rispondono a questa impostazione.

A livello di maggior dettaglio si rilevano alcuni obiettivi principali per la verifica, che tengono conto insieme degli aspetti paesaggistici e della qualità ambientale dell'edificato:

- garantire una buona integrazione dell'area con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si colloca,
- mitigare gli impatti visivi sul paesaggio,
- perseguire una migliore qualità degli edifici,
- garantire buone condizioni di confort degli spazi esterni.

Elaborazione relativa alla valutazione delle componenti paesaggio



La lettura del contesto locale dell'area di PEC formulata in termini sintetici e volta essenzialmente ad individuare le connotazioni di potenzialità e criticità dell'area, ha evidenziato i seguenti aspetti:

- a) relazioni visuali dalla viabilità di bordo con il contesto prossimo e con il contesto allargato (collina e centro storico) ed in specifico :
 - i) dalla Via Cuneo che costituisce di fatto l'accesso prioritario all'area oggetto di Pec, quanto l'accesso da sud del centro abitato, con l'obiettivo di qualificarne la percezione in funzione sia della percorrenza esterna che delle relazioni con il contesto residenziale e in parte agricolo;
 - ii) dalla nuova viabilità interna all'area, in collegamento tra la via Cuneo e la via Bodoni in funzione di una qualificazione dell'ambiente urbano modulando pause e volumi con inserimento di fasce a verde e conservando un adeguato rapporto dimensionale tra i volumi esistenti e quelli previsti,
- b) relazioni visuali di lungo raggio con specifico riferimento al fondale alpino chiaramente percepibile nella direzione nord-est predominante sulla percezione dell'urbano di primo piano,
- c) valorizzazione delle componenti ambientali residue che disegnano il corso del Rio Torto nel quadro del disegno urbano e delle relazioni visuali e della conservazioni del corridoio ecologico,
- d) miglioramento della viabilità e dei servizi fruizionali connessi con l'introduzione della nuova rotonda e della nuova viabilità di collegamento con la Via Bodoni.

10. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Per tutto quanto esposto nei due capitoli precedenti si deve ritenere che il progetto di Piano Esecutivo non produca effetti significativi rispetto ai valori paesaggistici e alle ragioni della tutela.

Gli interventi previsti nell'area Parco Vigna Airaudo – sicuramente l'ambito maggiormente di interesse per la tutela che lo interessa - non alterano in alcun modo lo stato attuale dei luoghi, anzi ne consentono finalmente la fruizione e pongono le basi per una futura corretta gestione del bene storico.

Gli interventi previsti nell'area Tapparelli non sono ancora di natura edilizia, ma l'infrastrutturazione – come abbiamo provato a spiegare – è frutto di un disegno urbanistico generale (il Prgc) che è stato molto attento a disciplinare con attenzione il mantenimento dei valori naturali verso il Rio e a guidare con parametri rigorosi la futura edificazione dell'ambito verso la via cuneo. Naturalmente i progetti finalizzati all'edificazione subiranno a loro volta un'istruttoria per l'autorizzazione paesaggistica.

11. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Le misure di mitigazione che sono previste nella proposta di PEC sono quelle imposte dalla procedura di VAS e confluite quale prescrizione nelle norme di attuazione del PRGC. La valutazione è riferita ad un solo punto del PEC (Area Tapparelli) stante l'irrelevanza della modifica apportata sull'area Parco Vigna Airaudo (trasformazione di un verde privato in verde pubblico, in ottemperanza agli obblighi del PRGC, e con modestissime opere). Le misure che il PEC ha inteso assumere per compatibilizzare e migliorare le prestazioni ambientali sono di fatto quelle derivanti dalla conclusione della procedura di valutazione di assoggettabilità della Variante 12 con il parere dell'Organo Tecnico Comunale (Verbale 1/2017 del 21 aprile; approvato DGC n.67 del 26/4/2017), che ha portato ad inserirne un esplicito richiamo nelle norme dell'area CS-6 .

Agli effetti della norma di Piano le misure di mitigazione trovarono una vera e propria ricaduta all'art 25 Comma 3) ed in specifico la nuova scheda di comparto che venne integrata delle seguenti prescrizioni :

- Io SUE dovrà applicare gli Indirizzi di cui alle 'Misure di mitigazione' della Verifica di assoggettabilità variante 12 declinandoli in funzione delle scelte progettuali e rispettare le seguenti prescrizioni:
 - Tipologie edilizie per impianto distribuzione carburante e strutture complementari, coerenti con il contesto
 - Utilizzo prioritario di sistemi di delimitazione degli spazi, integrati con fasce a verde
 - Differenziazione delle pavimentazioni in funzione dei diversi usi degli spazi
 - Fasce di mitigazione a verde in SGv lato istituto Tapparelli
 - Riqualficazione dei tratti arborati ripariali lungo il Rio Torto
 - Esclusione di attività che producano emissioni incompatibili con le aree limitrofe e applicazione delle misure di prevenzione e riduzione di cui alla AUA/AIA,

- rapporto minimo di permeabilità per le aree produttive nella misura del 10% della superficie fondiaria (zona di concentrazione), art. 11.17 delle NTA.
- recupero e riutilizzo acque meteoriche - realizzazione sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Il progetto di PEC attua tutte le suddette misure e ne dimostra il rispetto, nel capitolo 5, 7, 9 e 10 della Relazione Illustrativa e nelle Tavole di progetto, nelle due relazioni specialistiche predisposte e divenute parte integrante del progetto.

Data _____

Firma del richiedente

Timbro e firma del Progettista
