



POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento di Architettura e Design

Corso di Laurea Magistrale in Architettura Per La Sostenibilita'

Tesi di Laurea Magistrale

Anno Accademico 2024/2025

EX PASTIFICIO GAZZOLA DI MONDOVI'

Progetto di riqualificazione di un' ex area produttiva artigianale

Relatore: Prof. Gustavo Ambrosini

Candidata: Cinzia Arnaldi

Matricola: 5319389

Sessione di Dicembre 2024

INDICE

Introduzione	p. 6
1 <i>I "contenitori vuoti" a Mondovì</i>	p. 9
Il Patrimonio inutilizzato di Mondovì.....	p. 10
Censimento delle aree dismesse	p. 14
Report quantitativo dei "contenitori vuoti" a Mondovì	p. 36
2 <i>L'eredità dell'industria</i>	p. 39
Storia dell'industria Monregalese del '900.....	p. 40
Cronologia della produzione artigianale	p. 48
3 <i>Inquadramento territoriale dell'area</i>	p. 51
Viabilità e trasporto pubblico	p. 52
Analisi delle attività	p. 54
4 <i>Analisi dell'area di progetto</i>	p. 57
Trasformazioni edilizie del complesso industriale	p. 58
Normativa vigente dell'area Ex Pastificio Gazzola	p. 64
Documentazione fotografica	p. 66
Analisi Stato di fatto - Corpo A	p. 70
Analisi Stato di fatto - Corpo B	p. 78
Analisi Stato di fatto - Corpo C	p. 84
5 <i>Il Progetto</i>	p. 87
Presentazione	p. 89
Concept di progetto	p. 90
Masterplan	p. 96
Definizione delle demolizioni e nuove costruzioni	p. 98
Mercato del piccolo commercio	p. 100
Nuovi spazi collettivi	p. 122
Centro ricreativo.....	p. 132
<i>BIBLIOGRAFIA</i>	p. 143
<i>SITOGRAFIA</i>	p. 145
<i>RINGRAZIAMENTI</i>	p. 147

Introduzione

La motivazione che mi ha spinto a scegliere un sito di fondazione industriale, per la tesi è basata sulla volontà di riqualificare un'ampia zona della Città di Mondovì.

Attualmente, il sito preso in esame, lo stabilimento di produzione artigianale dell'Ex Pastificio Gazzola, crea una forte interruzione all'interno di quartiere caratterizzato da un tessuto urbano fortemente residenziale.

Lo studio si è focalizzato in primis sull'analisi del contesto cittadino monregalese e sulle aree dismesse della città che creano spazi degradati non utilizzabili dagli abitanti.

Al fine di evidenziare le aree dismesse, è stato effettuato un censimento delle zone maggiormente critiche tralasciando quelle specifiche del quartiere di Piazza poiché già approfondite in altre tesi di laurea. In questa analisi sono stati messi in evidenza i caratteri storici e le condizioni di conservazione dei siti di interesse, la presenza di eventuali proposte di progetto di riqualificazione, totale o parziale degli stessi da parte del Comune o da enti terzi, e lo studio dello sviluppo delle superfici calpestabili degli edifici e del consumo di suolo delle zone di pertinenza.

Molte di queste aree dismesse sono costituite da complessi ex industriali.

Dalla storia si evince che lo sviluppo economico di Mondovì ha le sue radici nel settore di produzione artigianale. A partire dagli anni '70 quest'ultimo subì una forte contrazione economica causata dalla necessità del rinnovamento dei vecchi macchinari, rivelato economicamente svantaggioso, che portò numerose aziende a spostarsi verso altre località, lasciando dismessi gli stabilimenti, impossibili da riattare e non più a norma.

Tra le aree dismesse di Mondovì, è stato individuato lo stabilimento dell'Ex pastificio Gazzola, localizzato nel quartiere Altipiano sulla strada diretta verso Cuneo. Rione in prevalenza residenziale a densità medio bassa, nato negli anni '70 anche grazie alla costruzione dello stabilimento che forniva un gran numero posti di lavoro.

Dalla fondazione della fabbrica ai giorni nostri, lo stabilimento ha vissuto periodi di espansione tali da richiedere ampliamenti successivi. L'industria è stata dismessa a partire dal 2015 e gli edifici del complesso si trovano in un buono stato di conservazione.

Da un sopralluogo, effettuato all'interno dello stabilimento, è stato possibile comprendere la natura intrinseca dei diversi ampliamenti a partire dalla costruzione originaria a tre campate caratterizzato da una struttura a pilastro centrale che regge una doppia capriata, fino all'edificio del 1995 caratterizzato da uno scheletro in cemento armato.

Si propone, dunque un progetto di rigenerazione urbana che permetta al quartiere di rivivere e trovare nuovi spazi di aggregazione per la comunità Monregalese, conservando comunque l'identità storica del patrimonio industriale mantenendo integri alcuni elementi architettonici che rievocano la presenza del vecchio stabilimento e demolendone altri al fine di realizzare uno spazio permeabile e fruibile dai cittadini, aggiungendo nuovo verde urbano e percorsi ciclopedonali rendendo gli spostamenti maggiormente sostenibili e adeguati alla zona periferica in cui giace il sito di progetto.

Il progetto ha quindi come scopo finale di creare un'unione tra diverse parti di città creando un nucleo di aggregazione a servizio della comunità integrando l'architettura industriale storica alle necessità della popolazione del quartiere mantenendo come obiettivo principale la sostenibilità dell'intervento.

1

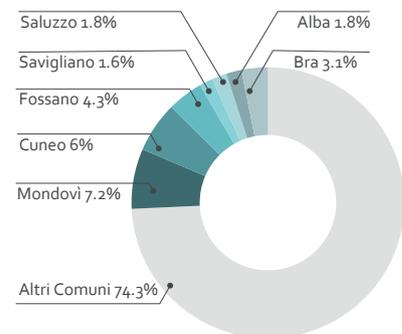
*I "contenitori
vuoti" a Mondovì*

Il Patrimonio costruito inutilizzato a Mondovì

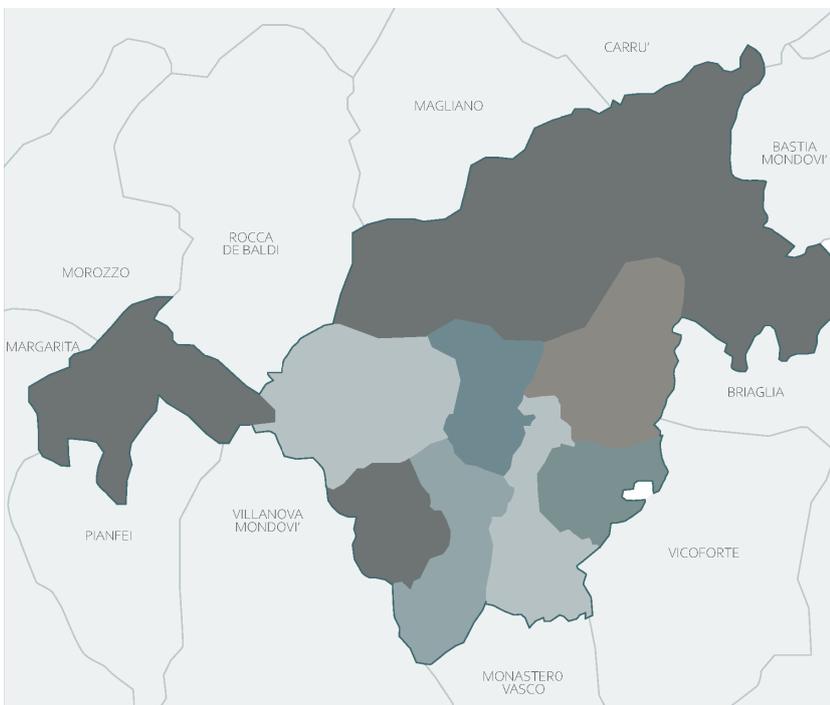
Nello studio avanzato della Fondazione CRC, sviluppato nel 2019, è emerso un quadro dettagliato riguardante i beni dismessi all'interno dei 250 Comuni che compongono la Provincia di Cuneo. Questo censimento ha portato alla luce un totale di 449 beni dismessi, suddivisi in diverse categorie: beni demaniali (108), edifici e spazi produttivi (167), strutture un tempo ad uso ferroviario (49), e infine, complessi che sono stati segnalati senza una destinazione d'uso specifica (127).

La percentuale più significativa di beni dismessi e in progressivo stato di degrado si trova nelle cosiddette "Sette Sorelle", un gruppo di città che comprende Cuneo, Fossano, Savigliano, Bra, Alba, Saluzzo e Mondovì. Degno di nota è il fatto che, tra il totale dei beni inutilizzati, una parte consistente si trova all'interno del Comune di Mondovì.

Questo territorio, ricco di un Patrimonio Storico e industriale, ha sperimentato, a partire dagli anni '90, lo "svuotamento" di intere aree sia pubbliche che private.



Elaborazione elenco dei beni dismessi censiti nel Quadro 37 della Fondazione CRC



CONFINI COMUNALI

- Comune di Mondovì
- Comuni limitrofi

SUDDIVISIONE TERRITORIALE RIONI DI MONDOVÌ

- Piazza
- Ferrone
- Breo
- Sant'Anna
- Carassone
- Frazioni
- Altipiano

Elaborazione Planimetria suddivisione rioni, Città di Mondovì: <https://www.italiamappata.it/piemonte/643-mondovi/mappa> [consultazione Settembre 2024]

Il graduale inutilizzo di alcune zone della città di Mondovì può essere associato alla composizione geografica del Comune stesso, caratterizzato da più livelli che separano in modo definito i principali rioni. Il rione Breo è situato alla altezza di 395 m e si espande lungo una via centrale che ebbe il suo massimo sviluppo tra il '700 e l'800 con la nascita di fabbriche, di attività manifatturiere, di commercio, e con l'arrivo della ferrovia avente la stazione proprio alle porte di Breo. Questo rione è oggi considerato il centro commerciale e amministrativo della città con la presenza di negozi e del Municipio.

Il torrente Ellero, si snoda tutto attorno a questo quartiere sino a lambire la zona di Carassone. Quest'ultimo, anch'esso di origini antiche, è sempre stato un borgo operaio, popolare ma che si distingue, ancora oggi, come se fosse un paese a sé stante all'interno di Mondovì con i negozi, campi sportivi e caratterizzata prevalentemente da edifici di edilizia popolare. Il rione Piazza è il nucleo originario della città, denominato così per la centralità di piazza Maggiore ed è facilmente raggiungibile, da Breo, tramite la funicolare già esistente alla fine dell'800 e, ridisegnata dal designer Giorgetto Giugiaro, rimessa in servizio nel 2006.

Si trova sulla collina di quello che è chiamato il Monte Regale ad una altitudine di 559 m e, con i suoi edifici antichi quali il Duomo e la Torre del Belvedere, caratterizza lo skyline di Mondovì.

L'Altipiano e il Ferrone sono i quartieri "nuovi" di Mondovì costruiti nella parte bassa e pianeggiante della città, cresciuti nel dopoguerra. Poco prima dell'inizio della Grande Guerra, l'Altipiano era popolata da poche centinaia di abitanti ma, negli anni '30, la città si espanse in modo deciso proprio in quest'area.

Gli anni del boom edilizio, '50 e '60, vedono la realizzazione della chiesa del Sacro Cuore di Gesù e il conseguente incremento demografico che provoca l'allungamento della città verso la cittadina limitrofa di Villanova e la "creazione" del ancora più recente quartiere del Ferrone.

Negli anni '90 del '900 si concludono i lavori della nuova chiesa dedicata a Santa Maria Maggiore attorno alla quale si costruiscono nuovi palazzi con linee moderne.

Il Borgato, come Carassone, sembra quasi che rappresenti una borgata a sé stante. È un nucleo abitativo nato ai piedi della collina, diviso da Breo dal fiume Ellero sulle rive del quale nacque-

I Quaderni della Fondazione CRC, Q37, *Rigenerare spazi dismessi, Nuove prospettive per la comunità*, Luglio 2019.

Marco Turco, *Mondovì, è nata la Commissione edifici vuoti*, Unione Monregalese, Ottobre 2019.

Cristina Bonardi, *"Convitto 17", Restauro e rifunzionalizzazione dell'ex Convitto Vescovile di Gabetti e Isola a Mondovì*, relatore: Paolo Mellano, Tesi di Laurea in Architettura, Politecnico di Torino, a.a. 2018/2019.

ro mulini, una filanda, una fabbrica di ceramica, alcune attività produttive e anche una fonderia. Mondovì è, inoltre, costellata da dieci frazioni che si sono insediate ed edificate nelle prime vicinanze del centro storico della città.

La progressiva dismissione e inutilizzazione delle aree nel concentrico di Mondovì è stata causata, inoltre, da una serie di altri fattori complessi e variabili, tra cui il decentramento delle attività economiche, i fallimenti di numerose aziende, il degrado delle strutture esistenti e, non da ultimo, i costi elevati e non sostenibili necessari per la manutenzione di tali edifici. Nel corso degli ultimi trent'anni, gli edifici abbandonati hanno reso il Paese sempre più "pieno di vuoti".

Questa situazione ha condotto a un conseguente disinteresse per luoghi di grande rilevanza storica e artistica, limitando drasticamente le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, che sarebbero state fondamentali per contrastare il deterioramento e mantenere le strutture agibili e a norma.

Il fenomeno dell'abbandono e del degrado ha avuto inevitabili ripercussioni sul territorio, portando la popolazione a disertare le zone limitrofe, generando così un progressivo isolamento e abbandono di queste aree una volta vitali.

In risposta a questa problematica, l'Amministrazione Pubblica Monregalese, nel 2019, ha preso l'importante iniziativa di istituire la "Commissione dei Contenitori Vuoti". Questa Commissione Consigliare Speciale è stata incaricata di analizzare attentamente le strutture pubbliche attualmente vuote sul territorio e di formulare proposte per una eventuale nuova destinazione d'uso.

La Commissione ha intrapreso un censimento approfondito e una valutazione dettagliata degli edifici di proprietà dell'Amministrazione Comunale che risultano inutilizzati, con l'obiettivo di verificare la fattibilità tecnico-economica di progetti di riqualificazione, in particolare per scopi scolastici. Quest'iniziativa rappresenta un passo significativo verso una possibile rivitalizzazione di aree compromesse e una valorizzazione del patrimonio architettonico e storico della città, con l'intento di restituire vitalità e funzionalità ai luoghi in stato di abbandono.

Nello stesso anno Cristina Bonardi, all'interno della Tesi di Laurea Magistrale Architettura Costruzione e Città, "*Convitto17, Restauro e rifunzionalizzazione dell'ex Convitto Vescovile di Gabetti*

e Isola a Mondovì”, ha contribuito alla formulazione di un censimento che riguarda gli edifici abbandonati della porzione più storica della Città nel rione Monregalese di Piazza.

Di seguito, verranno dunque analizzate le aree dismesse del tessuto urbano della “Mondovì bassa” sviluppatasi ai piedi della collina. L’espansione della città fino a fine ‘800 avvenne sulle rive del fiume Ellero, solo a metà ‘900 ci fu un’espansione considerevole anche nel quartiere dell’Altipiano e del Ferrone.

Oggi, la maggioranza delle aree non più utilizzate all’interno della città, risultano ex aree industriali ora abbandonate e in stato di degrado causato disuso delle strutture.

La causa principale della dismissione delle strutture è stata l’impossibilità di rinnovo dei complessi industriali per cause economiche, igienico-sanitarie o di accessibilità.

Alcune delle struttura attualmente dismesse erano occupate e messe a disposizione delle Forze dell’Ordine, attualmente non più utilizzate.



Censimento delle aree dismesse

Di seguito sono state analizzate undici aree dismesse all'interno di Mondovì, selezionate tra gli edifici dismessi della città sviluppata ai piedi della collina.

Il censimento è avvenuto individuando quelle zone, con un'ampia area di pertinenza che, con la loro dismissione compromettono la fruibilità di porzioni di quartiere.

Attraverso l'analisi di questi spazi e superfici inutilizzati, si può notare che alcuni sono edifici che nel passato rappresentavano siti di produzione artigianale e industriale.

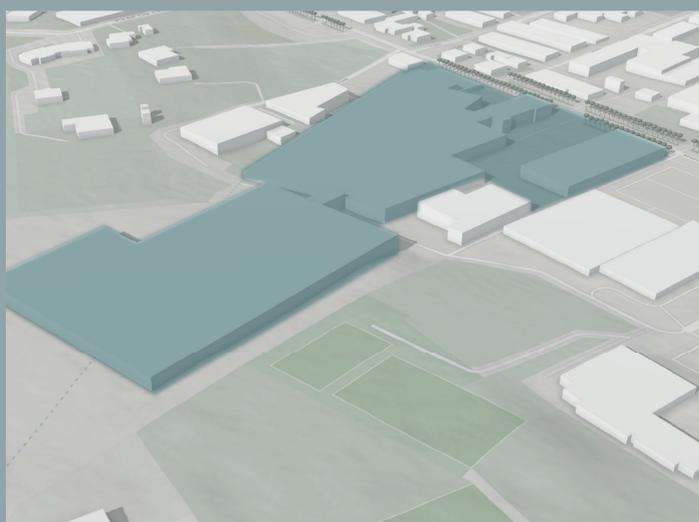
- ① Ex Pastificio Gazzola
- ② Ex Centrale ENEL
- ③ Edifici Ferrovie dello Stato
- ④ Ex Mobilificio Allena
- ⑤ Ex Rifuteria ACEM
- ⑥ Chiesa di Sant Evasio
- ⑦ Il Cottolengo
- ⑧ Ex Richard Ginori
- ⑨ Ex Caserma dei Pompieri
- ⑩ Vecchia Stazione



LEGENDA

-  Edifici dismessi
-  Aree di pertinenza
-  Progetti realizzati
-  Patrimonio costruito

1 Ex Pastificio Gazzola



Veduta cortile principale Ex Pastificio Gazzola, Mondovì, 2024.

 Localizzazione: Via Cuneo, 25

 Anno di realizzazione: 1955

 Anno di dismissione: 2013

 Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 37 381 m²

Superficie coperta: 17 957 m²

Stima s.l.p: 21 611 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

L'industria per la produzione artigianale di pasta secca a Mondovì nacque da una gestione familiare fondata da Piero Gazzola nel 1955. Lo stabilimento assunse diverse forme ampliandosi sui terreni di proprietà della Parrocchia del Cuore Immacolato di Maria e acquistati alla Curia. La fabbrica divenne protagonista della storia industriale di Mondovì dando sostentamento e lavoro a molteplici famiglie Monregalesi. Negli anni '70 la fabbrica subì una grave crisi che costrinse la giunta comunale a mettere in amministrazione controllata tutta la produzione. Negli anni '90 il pastificio tornò ad essere un'eccellenza arrivando tra i tre maggiori esportatori di pasta secca. Nel 1995 con la gestione di Dino Gazzola, figlio del fondatore, venne realizzato l'ultimo grande intervento di ampliamento dell'industria con la costruzione di un nuovo capannone per la confezione e la distribuzione, denominato dai Monregalesi "il Gazzolone". Negli anni 2000 il pastificio passò di proprietà in proprietà fino al 2013 quando dichiarò la bancarotta.

Dimensioni

Il complesso ex industriale presenta un'ampia superficie calpestabile quasi interamente sviluppata su un unico piano; soltanto le zone uffici sono costituite da due piani fuori terra.

Stato di fatto

Attualmente il complesso di edifici industriali occupa una buona parte del quartiere denominato Altipiano e risulta in stato di abbandono. Fino all'acquisto, nel 2017, all'interno dello stabilimento erano ancora presenti i macchinari originali. Alcuni di questi sono stati venduti, ma altri sono ancora locati nello stabilimento.

Progetti in corso

Non sono presenti, per il momento progetti di riqualificazione dell'area. Nel 2018, erano state avanzate proposte in tal senso, con utilizzo dell'area del "Gazzolone" a fini sportivi. Purtroppo, in quel periodo, ci furono difficoltà con le trattative tra Comune di Mondovì e la Proprietà e il progetto naufragò.

A. Morandini E. Billò, *Mondovì in guerra e in pace*, Vol. II di Cento e più anni a Mondovì, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2000.

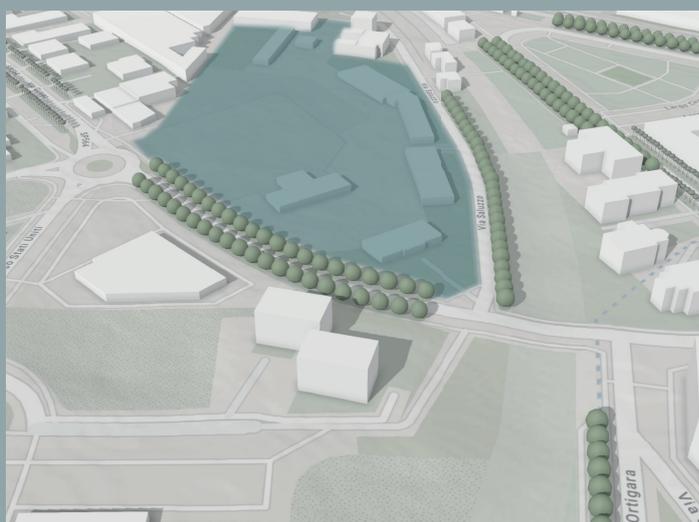
Marco Volpe, *Ex-Gazzola: a Mondovì via Cuneo potrebbe cambiare volto*, Unione Monregalese, Mondovì, 2018.

Mondovì, a processo i vertici del pastificio Monte Regale per il crac del 2012, Cuneo-dice.it, Mondovì, 2021.

2 Ex Centrale ENEL



Ingresso palazzina principale uffici ENEL, Mondovì, 2024.



 Localizzazione: Via Cuneo

 Anno di realizzazione: 1930

 Anno di dismissione: 2010

 Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 18 864 m²

Superficie coperta: 2 341 m²

Stima s.l.p: 3 517 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

L'Ex Centrale E.N.E.L. venne realizzata sulla strada diretta a Cuneo intorno al 1930 dalla P.C.E. (Piemonte Centrale di Elettricità).

La Centrale di Mondovì era una delle otto sedi di esercizio della P.C.E. insieme a quelle delle città di Aquiterme, Alba, Asti, Chieri, Cuneo, Pinerolo e Savigliano.

Nel 1963 la P.C.E. venne acquistata dalla Società E.N.E.L. (Ente Nazionale per l'Energia Elettrica). Negli anni 2000 gli edifici ad uso uffici della sede Monregalese vengono dismessi, ma la rete elettrica rimase in funzione.

Nel 2012 l'intero complesso di edifici, utilizzati come uffici e magazzini della società per l'energia, viene messo in vendita. Solo nel 2021 l'area viene acquistata da un imprenditore Monregalese.

Dimensioni

L'area occupata dalla Centrale E.N.E.L., presenta una estensione notevole pur non essendo totalmente edificata. La Proprietà è, infatti costituita in buona parte da un piazzale ed alcuni edifici di dimensioni contenute ad uso uffici e deposito.

Stato di fatto

Gli edifici risultano in stato di degrado e vengono spesso occupati abusivamente rendendo, anno dopo anno, le strutture sempre più fatiscenti e le aree circostanti sempre meno frequentate.

Progetti in corso

Non è ancora presente nessun progetto concreto, ma il recente acquisto dell'area da parte di un ente privato disposto a riutilizzare l'area, fa ben sperare.

Ernesto Caballo, *Società piemontese di elettricità Sessant'anni*, ILTE, Torino, 1961.

Marco Turvo, *Aziende che si espandono: il progetto di MLM che ha comprato l'ex area Enel, Unione monregalese, Mondovì*, 2023.

Piemonte Centrale di Elettricità, <https://it.wikipedia.org>. [consultazione Giugno 2024.]

3 Edifici Ferrovie dello Stato



Edificio Ferrovie dello Stato, Mondovì, 2024.



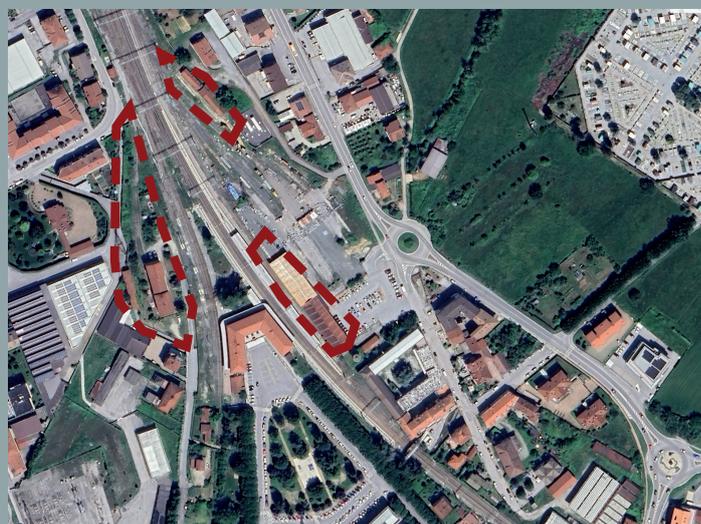
Localizzazione: Via Saluzzo
Via Fossano

Anno di realizzazione: 1930

Anno di dismissione: 2005

Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 13 905 m²

Superficie coperta: 2 279 m²

Stima s.l.p: 2 967 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

La nuova stazione di Mondovì, inaugurata nel 1933, venne realizzata per creare un punto nevralgico della linea ferroviaria Torino-Savona e Mondovì-Cuneo. Oltre all'edificio ferroviario su Piazza Franco Centro, vennero realizzate altre strutture di supporto a uso magazzino e uffici.

Nel 1986 la stazione ferroviaria di Mondovì Breo, inizialmente unica stazione di Mondovì, venne definitivamente chiusa. Nella stazione nuova dell'Altipiano venne convogliato tutto il traffico delle tratte passanti per Mondovì. Nel 2012, la tratta Mondovì-Cuneo venne dismessa e alcuni degli edifici intorno alla stazione divennero inutilizzati. Nel 2018 la Città di Mondovì investì una somma ingente per la riqualificazione dell'edificio principale della stazione ed ha provveduto alla sistemazione dei locali. L'intervento non prevedeva la ristrutturazione degli edifici laterali di proprietà di Ferrovie dello Stato.

Dimensioni

La zona dismessa appartenente alle Ferrovie dello Stato, non comprende solo i fabbricati inutilizzati, ma anche lo spazio adiacente al binario dismesso della tratta Mondovì-Cuneo e quello diretto verso Bastia.

Stato di fatto

Attualmente, gli edifici che si affacciano su Via Saluzzo e Via Torino, le due vie attigue alla proprietà delle Ferrovie dello Stato, risultano dismessi e inutilizzati. I passaggi pedonali che circondano l'area della stazione non sono presidiati e risultano poco sicuri.

Progetti in corso

Il progetto denominato "Binario Verde" proposto nel 2021 dalla Cooperativa Franco Centro prevedeva la riqualificazione della linea del binario dismesso in direzione Bastia per la realizzazione di un percorso pedonale sicuro, di collegamento delle aree urbanizzate della Città, coinvolgendo le scuole e gli abitanti dei quartieri limitrofi. Si propose, inoltre un riutilizzo degli edifici adiacenti alla stazione per rendere il percorso il più possibile presidiato nelle diverse ore del giorno. A oggi il progetto non è stato varato.



Andamento percorso del Parco Lineare
<https://asf-piemonte.org/binario-verde/> [consultazione Giugno 2024]



Idea di progetto Binario Verde
<https://asf-piemonte.org/binario-verde/> [consultazione Giugno 2024]

Mattia Clerico, *Tornerà il treno sulla ferrovia abbandonata tra Mondovì e Bastia?*, Unione Monregalese, Mondovì, 2022.

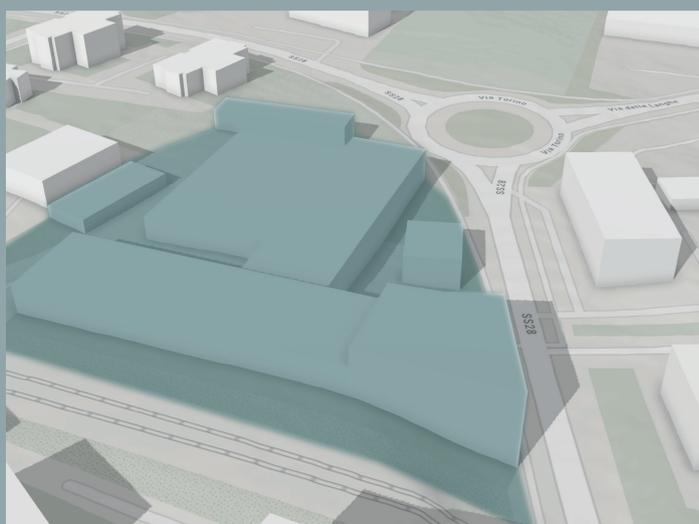
Linee ferroviarie dismesse tratta Mondovì Bastia, Regione Piemonte
<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/mobilita-trasporti/rete-ferroviaria/linee-ferroviarie-dismesse> [consultazione Giugno 2024]

ASF ITALIA Piemonte, *Binario Verde*, Mondovì 2021.
<https://asf-piemonte.org/binario-verde/> [consultazione Giugno 2024]

4 Ex Mobilificio Allena



Veduta area Ex Mobilificio Allena, Mondovì,
Gennaio 2023,
<https://www.provinciagranda.it/>



 Localizzazione: Via Fossano

 Anno di realizzazione: 1920

 Anno di dismissione: 1990

 Anno riqualificazione: 2024

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 7 412 m²

Superficie coperta: 3 188 m²

Stima s.l.p: 3 188 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

Il Mobilificio Allena venne aperto a partire dagli anni '20 del '900, localizzato all'inizio di Via Torino, a Mondovì, dando vita ad una produzione artigianale di mobili a conduzione familiare. Negli anni '60, famiglia Allena, chiese al Comune la possibilità di allargare lo stabilimento per aumentare la produzione. Negli anni '80 la ditta di mobili iniziò a sponsorizzare alcune squadre sportive locali. All' inizio degli anni '90 la produzione nella falegnameria cessò, ma rimase attiva la vendita e lo showroom.

Dimensioni

L'ex fabbrica di Mobili occupa in totale circa 7 500 mq di superficie quasi interamente coperta con imponenti capannoni in cemento armato.

Stato di fatto

Il complesso industriale è caratterizzato da un insieme di edifici realizzati in cemento armato, di cui oggi rimangono solo gli involucri esterni.

Il fabbricato che si affaccia su Via Torino risulta ancora utilizzato come showroom dalla "Allena Arredamenti", azienda che promuove l'ECO Design.

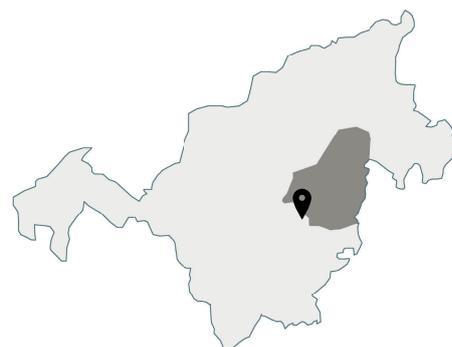
Progetti in corso

Il Piano Regolatore Generale Comunale prevede, per quest'area una destinazione d'uso commerciale. Il progetto contempla la demolizione totale dei fabbricati, e la realizzazione di un nuovo edificio per un supermercato.

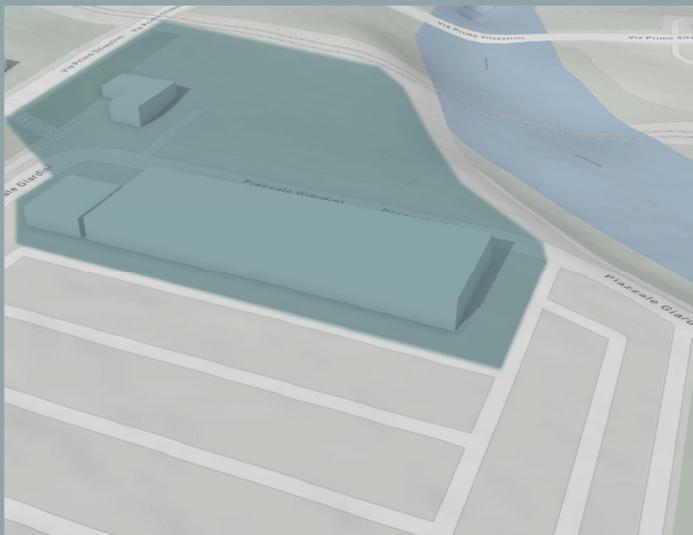
G. Sca., Mondovì: nuovo supermercato in via Torino. Progetto nell'area del Mobilificio Allena, Provincia Granda, Mondovì, 2023.

Allena Arredamenti, <https://www.allena.it/> [consultazione Giugno 2024]

5 Ex Rifiuteria ACEM



Condizioni edificio ex rifiuteria, Mondovì, 2014
<https://www.bandodistruzione.it/progetti/mondovi/>



 Localizzazione: Piazzale dei giardini

 Anno di realizzazione: 1956

 Anno di dismissione: 2014

 Anno riqualificazione: 2021

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 2 000 m²

Superficie coperta: 200 m²

Stima s.l.p: 200 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

Nel Piazzale dei Giardini, ai piedi della collina, a partire dal Piano Regolatore del 1956, venne prevista una grande piazza a servizio della comunità Monregalese, con aree a destinazione mercatale. Il Piazzale, nel tempo ha assunto funzioni diverse quali parcheggio, autolavaggio e circuito di prova destinato alle autoscuole cittadine. A partire dagli anni '80 è stato concesso degli edifici giacenti in loco l'utilizzo alle ditte di servizio raccolta e smaltimento dei rifiuti, che a loro volta si occupavano della manutenzione delle strutture.

Nel 2014, il servizio di rifiuteria venne spostato nell'area industriale di Mondovì in un nuovo centro di raccolta. Gli edifici di pertinenza del Piazzale dei Giardini furono dismessi e le strutture risultavano fatiscenti.

Dimensioni

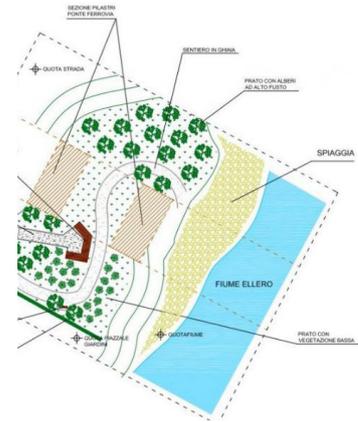
L'area dedicata alla Rifiuteria ACEM comprendeva alcuni bassi fabbricati e un ampio spazio aperto adiacente ai "piloni" del viadotto ferroviario e al torrente Ellero.

Stato di fatto

Prima dell'intervento di riqualificazione proposto nel 2021, le strutture non erano utilizzabili perché in degrado. La vecchia area ecologia monregalese veniva continuamente utilizzata per il rilascio abusivo di rifiuti e sostanze inquinanti che necessitavano urgente e continua bonifica.

Progetti in corso

Nel 2021 venne proposta una riqualificazione urbana e valorizzazione paesaggistica sulle rive del fiume Ellero. Il progetto prevede la realizzazione di un'area verde di collegamento tra natura e città, restituendo alla comunità uno spazio ormai degradato, inutilizzato e con rischi per la salute e di contaminazione per l'ambiente a causa delle sostanze inquinanti rilasciate dai rifiuti.



Masterplan di Parco fluviale
<https://www.bandodistruzione.it/progetti/mondovi/> [consultazione Giugno 2024]



Illustrazione idea di progetto
<https://www.bandodistruzione.it/progetti/mondovi/> [consultazione Giugno 2024]



Render di progetto
<https://www.bandodistruzione.it/progetti/mondovi/> [consultazione Giugno 2024]

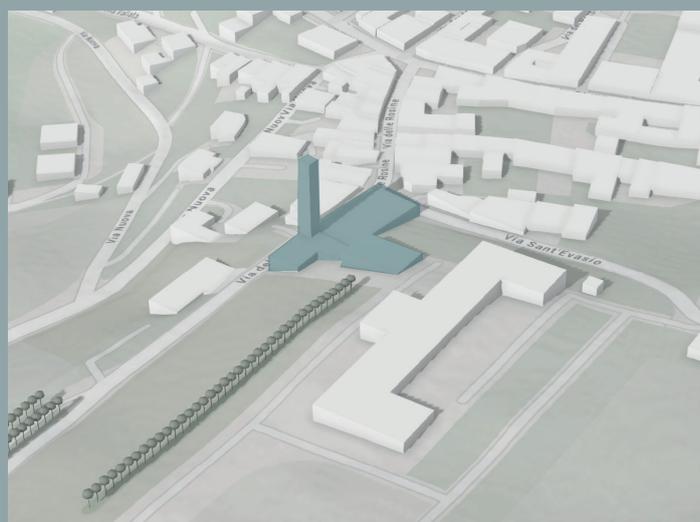
Mondovì: riqualificazione dell'area ex rifiuteria ai "Ravanet". E spunta anche una spiaggetta sull'Ellero, Provincia Granda, Mondovì, 2021.

Riqualificazione dell'area ex rifiuteria presso Piazzale Giardini, Mondovì, 2014.
<https://www.bandodistruzione.it/progetti/mondovi/> [consultazione Giugno 2024]

6 Chiesa di Sant'Evasio



Facciata principale Chiesa di Sant'Evasio prima del restauro, Mondovì, 2011, <https://www.arte.it/> [consultazione Giugno 2024]



 Localizzazione: Via Sant'Evasio

 Anno di realizzazione: 1200

 Anno di dismissione: 1800

 Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/> [consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 760 m²

Superficie coperta: 654 m²

Stima s.l.p: 654 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/> [consultazione Giugno 2024]

La storia

La Chiesa di Sant'Evasio risale al XIII secolo, è una chiesa romanica posta nel quartiere di Carassone. L'edificio di culto ha avuto il suo massimo splendore nel XVII secolo ma, già nel 1700 la chiesa venne sconsacrata. Negli anni '90 venne richiesto, dal Politecnico di Torino, di cambiare la destinazione d'uso in sala congressi per la sede distaccata dell'Università. Questa ipotesi, però, non venne presa in considerazione.

Negli ultimi anni la Chiesa ha avuto problematiche di tipo statico e di infiltrazioni dovute al non utilizzo.

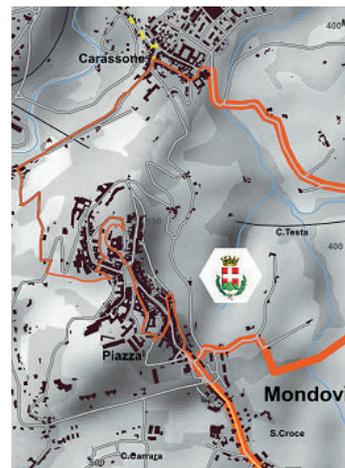
Nel 2011 venne previsto, dall'Associazione Culturale "Marcovaldo" di Caraglio incaricata del rilancio della struttura, un intervento di restauro del tetto e della sacrestia, caratterizzata da affreschi risalenti alla scuola pittorica monregalese rinascimentale.

Stato di fatto

Dal 2011, quando iniziarono i lavori di restauro voluti dall'"Associazione Marcovaldo"; i ponteggi, montati per il cantiere, sono rimasti in loco dando la sensazione che i lavori siano ancora in corso.

Progetti in corso

Nel 2016 l'"Associazione Marcovaldo", venne sciolta e al suo posto subentrò l'"Associazione Artea" che a partire dal 2018 organizzò diverse mostre ed eventi all'interno della Chiesa. A partire dal 2023 la Chiesa di Sant'Evasio è diventata parte del circuito dei Sentieri Landandè.



Estratto "Petalò Arancione" per corso di Mondovì
<https://sentierolandande.it/sentiero/il-petalò-di-mondovì/>
[consultazione Giugno 2024]



Logo Associazione Landandè
<https://sentierolandande.it/contatti/>
[consultazione Giugno 2024]

Mondovì e la storia infinita della chiesa di Sant'Evasio: «Il Comune che vuol fare?», Unione Monregalese, 2023

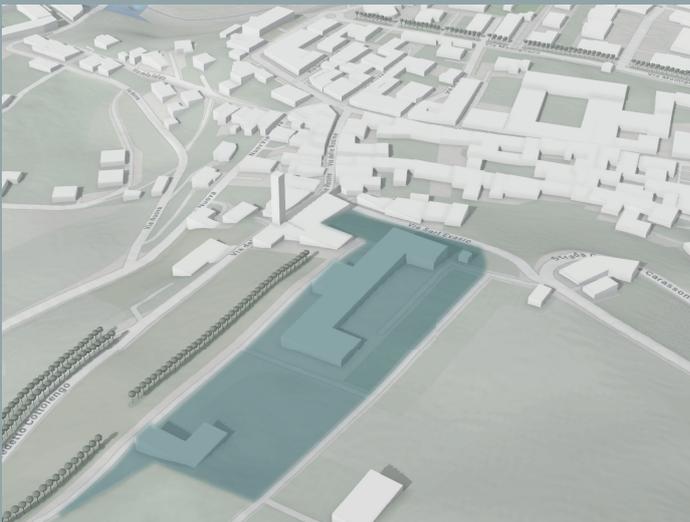
Le chiese di S. Giovanni ed Evasio, Parrocchie Duomo e Carassone, Diocesi di Mondovì, <https://duomomondovì.it/le-chiese/s-s-giovanni-ed-evasio/> [consultazione Giugno 2024]

Sant'Evasio, Landandè, Sentiero Altre Langhe, Mondovì
<https://sentierolandande.it/tappa/santevasio/> [consultazione Giugno 2024]

7 Il Cottolengo



Veduta cortile principale del Cottolengo, Mondovì 2010, <https://www.targatocn.it/>.



 Localizzazione: Via Cottolengo

 Anno di realizzazione: 1899

 Anno di dismissione: 2010

 Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]




Area fondiaria: 23 905 m²
Superficie coperta: 2058 m²
Stima s.l.p: 3 656 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

La succursale monregalese della Casa della divina Provvidenza, il "Cottolengo", fu realizzata per volere del Vescovo mons. G.B. Ressa tra il 1899 e il 1902. Grazie a cospicue donazioni di molti fedeli, il progetto prese forma e venne addirittura raddoppiato rispetto a quello iniziale. La struttura era destinata all'ospitalità di cittadini fragili e bisognosi. Fu costruita una vera e propria comunità all'interno della quale convivevano sia gli "ospiti", sia i volontari di quella che fu chiamata la "Piccola Casa della Divina Provvidenza". Durante la Grande Guerra, l'edificio fu requisito dalle forze militari e trasformato in ospedale militare ospitando fino a 350 pazienti feriti. Questi fatti fecero propendere l'ipotesi di trasformare il "Cottolengo" in nosocomio cittadino, ma, dopo la Guerra, venne riutilizzato per il suo prezioso servizio iniziale e nel 1921, fu sede anche della Colonia Agricola per orfani di Guerra. Il fabbricato venne utilizzato per lo stesso scopo fino al 2010, anno in cui fu dismesso e, gli ultimi due ospiti, collocati in strutture vicine.

Dimensioni

L'intera proprietà di pertinenza del "Cottolengo" si compone di un edificio di quattro piani fuori terra e una vasta superficie adibita a piazzali e spazi aperti.

Stato di fatto

La struttura fu dismessa e definitivamente chiusa nel 2010 e, attualmente, si trova in stato di abbandono.

Progetti in corso

L'immobile è attualmente oggetto di un approfondito studio di fattibilità in vista di una sua possibile riqualificazione. La Piccola Casa della Provvidenza, in sinergia con l'amministrazione comunale di Mondovì, sta valutando di realizzare un progetto di rigenerazione urbana che abbia una ricaduta sul territorio per le persone più fragili e bisognose. In particolare per realizzare il progetto di riqualificazione si stanno valutando le diverse opportunità di finanziamento che offre il Governo Italiano attraverso le risorse europee del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Mondovì: è ufficiale, il Cottolengo è chiuso dal 30 giugno, Targato Cn quotidiano online della Provincia Granda, Mondovì 2010. <https://www.provinciagrande.it/> [consultazione Giugno 2024]

"Cottolengo" di Mondovì: c'è uno studio per tornare in attività come "social housing", Provincia Granda, Mondovì 2022. <https://www.provinciagrande.it/> [consultazione Giugno 2024]

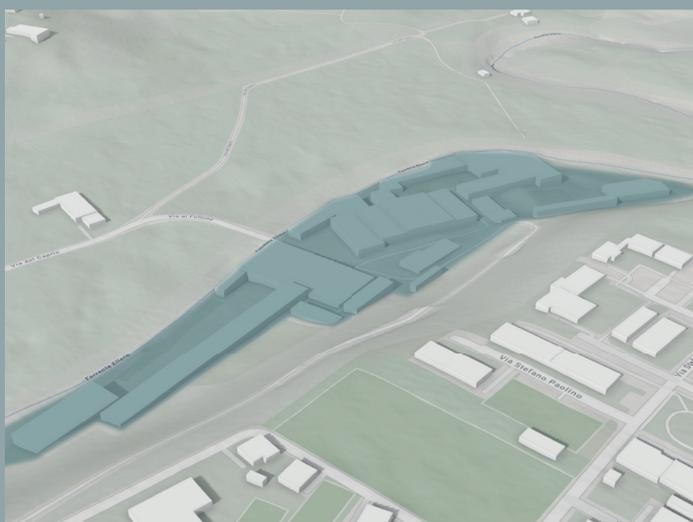
Chiara Viglietti, *Sei anni dopo la chiusura il Cottolengo torna sul mercato*, La Stampa, Mondovì 2016.

C'è un progetto per la riqualificazione del Cottolengo di Mondovì, Unione Monregalese, Mondovì 2022. <https://www.unione-monregalese.it/> [consultazione Giugno 2024]

8 Ex Ceramificio Richard Ginori



Vista porzione di rudere della fabbrica di ceramiche, Mondovì 2024.



 Localizzazione: Via Follone 1

 Anno di realizzazione: 1870

 Anno di dismissione: 1972

 Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]




Area fondiaria: 30 670 m²
Superficie coperta: 9 486 m²
Stima s.l.p: 28 458 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

Lo stabilimento della "Richard Ginori" venne aperto, dalla Società Milanese nella sede di Mondovì, nel 1897, acquistando la vecchia fabbrica di Felice Musso localizzata nell'area del "Follone". Il Ceramificio richiese da subito una grande quantità di manodopera e fornì lavoro a molti cittadini Monregalesi. L'apertura della suddetta industria diede il via allo sviluppo urbanistico del quartiere di Carassone, ai piedi della collina. Nel 1923 la fabbrica, con la lavorazione della terraglia dolce, ebbe un aumento della produzione con una decisiva espansione anche in campo artistico grazie alla direzione Milanese di Gio Ponti. La ceramica di Mondovì raggiunse, così, importanti esposizioni come la Triennale di Milano, la Prima Biennale di Arte Decorativa di Monza e l'Esposizione Internazionale di Parigi. A causa della Seconda Guerra Mondiale, il settore della ceramica artigianale subì una grave crisi, ma lo stabilimento resistette grazie all'avvio della produzione della terraglia forte, materiale molto più resistente agli urti e con una cottura in forni elettrici. Negli anni '70, la "Società Richard Ginori" di Milano, venne acquisita dalla "Società di Sviluppo" che rinnovò numerose fabbriche, ma il piano di espansione non prevedeva lo stabilimento Monregalese. L'industria del "Follone" nel 1973 chiuse definitivamente.

Dimensioni

Il complesso industriale ex "Richard Ginori" di Mondovì occupa un'ampia superficie nella porzione pianeggiante ricavata tra la collina Carassonese e l'alveo del fiume.

Stato di fatto

La vecchia fabbrica "Richard Ginori" oggi risulta ormai ridotta a rudere. Alcune attività industriali hanno realizzato nuovi capannoni all'interno dei vecchi cortili continuando la fruizione della zona. Alcuni padiglioni, ancora dotati di copertura, vengono attualmente utilizzati come magazzini di aziende del territorio.

Progetti in corso

Attualmente non sono presenti progetti di riqualificazione e valorizzazione dell'area di produzione artigianale.

M. Meli M. Guido L. Melegati, *La Ceramica Monregalese del '900, Dalla Vecchia Mondovì ai giorni nostri*, Edizioni Gribaudo, Mondovì, 2006.

Archivio ceramica Italiana del '900, *Ginori Mondovì*, <http://www.archivioceramica.com/fabbriche/G/Ginori%20Mondovi.htm> [consultazione Giugno 2024]

Mondovì, al Museo della Ceramica la mostra sulla "Richard-Ginori", Unione Monregalese, 2021 <https://www.unionemonregalese.it/2021/05/20/mondovi-museo-ceramica-richard-ginori/> [consultazione Giugno 2024]

Storia del distretto ceramico Monregalese, Fondazione Museo della ceramica Vecchia Mondovì, <https://www.museoceramicamondovi.it/laceramica.php?id=121> [consultazione Giugno 2024].

9 Ex Caserma dei Pompieri



Vista sede principale ex Caserma dei Pompieri, Mondovì 2024.



 Localizzazione: Via San Bernardo

 Anno di realizzazione: 1990

 Anno di dismissione: 2020

 Anno riqualificazione: /

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 3 580 m²

Superficie coperta: 816 m²

Stima s.l.p: 1 216 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

A partire dagli ultimi anni dell' '800, la Città di Mondovì, bandì un concorso per 15 posti per i Vigili del Fuoco che, a quel tempo si suddividevano in diversi "depositi" posti nei rioni della città. Dopo la Grande Guerra, a partire dal 1923, il nuovo regolamento, prevedeva un totale di dieci pompieri riuniti in un solo nucleo, a cui venivano assegnati servizi all'interno del Comune e nei paesi limitrofi. Negli anni '70 dato il discreto numero di interventi e la vasta zona servita si propone un distaccamento permanente. L'assenso da parte del Ministero competente venne dato nel 1986 e venne inaugurata la caserma di Vigili del Fuoco del Distaccamento di Mondovì, nel quartiere Ferrone.

A partire dagli anni 2000 si paventò l'ipotesi di spostamento della sede nella zona industriale. Solo nel 2022 la caserma venne effettivamente spostata in locali temporanei in Corso Inghilterra, in attesa della realizzazione della nuova struttura che verrà messa a disposizione dei Pompieri Monregalesi.

Dimensioni

Le strutture che compongono l'area dell'ex sede della caserma occupano una superficie rilevante nel quartiere residenziale maggiormente popolato della Città.

Stato di fatto

L'area appartenuta all'ex Caserma dei Vigili del Fuoco del distaccamento Monregalese è costituita da un ampio piazzale, da un magazzino che veniva utilizzato per il rimessaggio dei mezzi. La zona degli uffici era situata in testata all'interno di una palazzina realizzata negli anni '60. Attualmente le strutture risultano abbandonate.

Progetti in corso

Tutt'ora, a seguito dello spostamento della sede dei Vigili del Fuoco, non vi sono progetti futuri per questi spazi, attualmente inutilizzati.

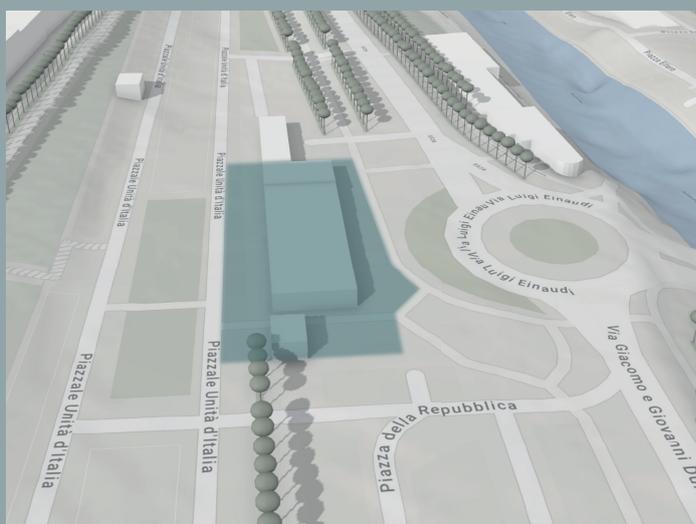
Roberto Formento, *Vent'anni per il distaccamento dei Vigili del fuoco*, Unione Monregalese, Mondovì 2010. <https://www.giornalidelpiemonte.it/dettaglio.php?globalId=giopiens;333833;1> [consultazione Agosto 2024]

Mondovì, caserma vigili del fuoco "temporanea", Provincia Granda, Mondovì 2022. <https://www.provinciagrande.it/mondovi/2022/03/18/news/mondovi-caserma-vigili-del-fuoco-temporanea-sabato-il-taglio-del-nastro-8360/> [consultazione Agosto 2024]

10 Vecchia stazione ferroviaria Mondovì Breo



Fotografia precedente all'intervento di riqualificazione della vecchia stazione, Mondovì 2024.



 Localizzazione: Piazza della Repubblica

 Anno di realizzazione: 1930

 Anno di dismissione: 1986

 Anno riqualificazione: 2010

Estratto arcGIS, <https://www.arcgis.com/>
[consultazione Giugno 2024]



Area fondiaria: 1 140 m²

Superficie coperta: 730 m²

Stima s.l.p: 1 216 m²

Estratto Ortofoto 2021, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Giugno 2024]

La storia

All'ingresso del centro storico di Mondovì, nel quartiere Breo, fu eretta la stazione ferroviaria "Mondovì Breo" con annessi fabbricati per l'espletamento dei lavori della ferrovia, nel 1875. La linea ferroviaria tracciata era Mondovì-Bastia-Mondovì, circa 9 km. Questo breve tratto di linea, permise a Mondovì di essere collegata direttamente al capoluogo di Regione per mezzo della linea che sarà, in seguito, denominata Torino-Savona.

Dimensioni

L'ex stazione ferroviaria "Mondovì Breo" occupa circa 2160 mq comprensivi dell'edificio, un magazzino e i wc, costruiti esternamente.

Stato di fatto

La stazione era costruita a pianta rettangolare a due piani fuori terra, nella parte centrale, e due porzioni di fabbricato laterali ad un solo piano. L'accesso principale all'edificio era posto centrale e sottolineato da un ingresso sormontato da un arco a tutto sesto e nella parte alta dell'edificio era costruito un timpano con orologio. Mentre nel piano superiore erano previsti gli alloggi per le famiglie del personale ferroviario, al piano terra sia accedeva ad un atrio con annessa biglietteria, una sala d'aspetto con altri locali per il personale. La stazione fu abbandonata definitivamente, dalle Ferrovie dello Stato, nel 1987.

Progetti in corso

La vecchia stazione, rappresenta uno degli interventi completati di riqualificazione di aree inutilizzate di Mondovì. All'inizio degli anni 2000 sono stati proposti alcuni progetti di ristrutturazione dell'edificio storico. Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione già a partire dal 2010: le condizioni di conservazione erano molto buone rispetto a fabbricati analoghi e del medesimo periodo. Il cambio di destinazione d'uso ha portato ad ospitare, nei locali della "vecchia stazione", una banca ed alcune attività commerciali quali un ristorante, una parucchiera e un centro benessere.



Progetto realizzato della vecchia stazione, Effettotetto s.r.l. <https://effettotetto.it/portfolio-articoli/stazione-mondovi/>

Effetto tetto, Ristrutturazione Stazione vecchia FFSS. <https://effettotetto.it/portfolio-articoli/stazione-mondovi/> [consultazione Agosto 2024]

La ferrovia Ariasca-Saluzzo-Cuneo, Mondovì-Bastia, cenni storici <https://airascaluzzocuneo.jimdofree.com/le-altre-ferrovie-cuneesi-dismesse/mondov%C3%AC-bastia/> [consultazione Agosto 2024]

Report quantitativo dei “contenitori vuoti” a Mondovì

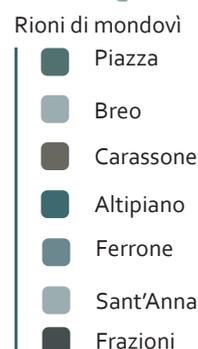
Si è voluta compiere una indagine delle superfici fondiarie di Mondovì in considerazione delle analisi compiute su alcuni dei “contenitori vuoti” della Città.

La tabella proposta riassume le quantità totali di superficie dismessa di Mondovì. Da un’attenta osservazione, si evince che una porzione importante dello spazio territoriale urbano della città è occupata da aree abbandonate.

L’analisi approfondisce, per ogni zona esaminata, non solo l’area fondiaria su cui si estendono i lotti, ma anche la superficie coperta dai fabbricati.

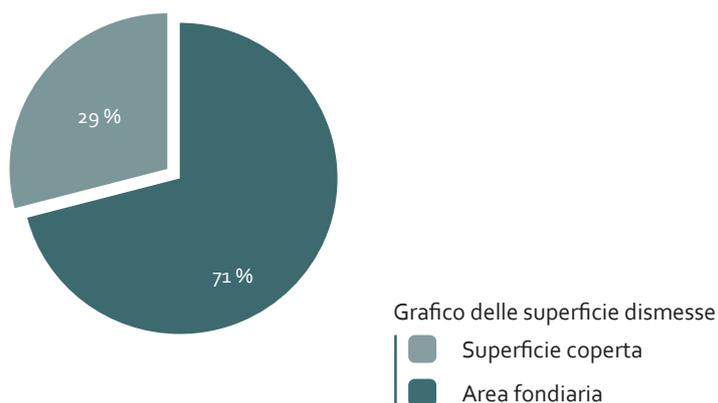
Al fine di mettere in risalto l’entità spaziale di locali esistenti non utilizzati, si è scelto di stimare e porre risalto sulla superficie lorda di pavimento.

Dal grafico si evince che le porzioni più rilevanti che compongono i siti dismessi sono costituiti dalle zone di pertinenza agli edifici inutilizzati, che spesso presentano pavimentazioni artificiali che non permettono il naturale deflusso dell’acqua piovana.



		Area fondiaria	Superficie Coperta	Stima s.l.p.
Rione Altipiano	Ex Pastificio Gazzola	34381 m ²	17957 m ²	21661 m ²
	Ex Centrale E.N.E.L.	18864 m ²	2341 m ²	3517 m ²
	Edifici Ferrovie dello Stato	13905 m ²	2279 m ²	2967 m ²
	Ex Mobilificio Allena	7428 m ²	3188 m ²	3188 m ²
Rione Carassone	Ex Rifiuteria ACEM	2000 m ²	200 m ²	200 m ²
	Chesa di Sant’Evasio	760 m ²	654 m ²	654 m ²
	Il Cottolengo	23905 m ²	2058 m ²	3656 m ²
	Ex Ceramificio Richard Ginori	30670 m ²	9486 m ²	28458 m ²
Rione Ferrone	Ex Casema dei Pompieri	3580 m ²	816 m ²	1216 m ²
Rione Breo	Vecchia stazione ferroviaria Mondovì Breo	1140 m ²	730 m ²	1730 m ²
		136633 m²	39709 m²	67247 m²

Tabella generale quantità superfici inutilizzate sul territorio



La distribuzione delle aree dismesse all'interno dei rioni della città risulta essere molto concentrata in due dei quartieri principali attualmente caratterizzati da un tessuto urbano a maggioranza residenziale. La presenza di siti dismessi all'interno di un contesto urbano di questo tipo, comporta la frammentazione delle parti di città e la netta separazione in piccoli quartieri, in alcuni casi provvisti di pochi servizi per la popolazione.

Prevedendo la riqualificazione di alcuni dei siti dismessi della Città e mettendo in atto nuovi progetti si andrebbe a migliorare la coesione del tessuto urbano di Mondovì come suggerito anche dalla nuova proposta preliminare di revisione del Piano Regolatore. In tal modo, i rioni protagonisti di frazionamenti, dovuti al non utilizzo di ampie superfici degli stessi, verrebbero valorizzati sfruttando le potenzialità spaziali dei "contenitori vuoti" esistenti a servizio della comunità di prossimità.

Per questa ragione è stata scelta come sito di progetto per questa tesi, l'area dismessa ex industriale del "Pastificio Gazzola" con una superficie fondiaria di circa 34 400 m² e superficie lorda di pavimento di 21 600 m². Il sito preso in esame è tra quelli che suddividono il rione Altipiano, impedendo l'utilizzo dell'area stessa. Con il progetto che segue, si prevede l'inserimento di nuovi servizi per la popolazione, promuovendo la sostenibilità dell'intervento sui fabbricati esistenti e aggiungendo spazi verdi e percorsi ciclopeditoni.

I Quaderni della Fondazione CRC, Q37, *Rigenerare spazi dismessi, Nuove prospettive per la comunità*, Luglio 2019.

Progetto Preliminare P.R.G.C. Comune di Mondovì, P5.9 - Componente operativa, organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche.

Geoportale Piemonte <https://www.geoportale.piemonte.it/>
[consultazione Novembre 2024]

2

*L'eredità
dell'industria*

Storia dell'industria Monregalese del '900

La Città di Mondovì, che vanta una posizione geografica privilegiata di snodo tra la Liguria e il Sud della Francia, ha sfruttato a suo vantaggio gli scambi commerciali per l'approvvigionamento di materie prime provenienti dal mare, manifestando una buona curiosità per l'artigianato delle zone vicine.

Il notevole sviluppo della produttività artigianale Monregalese del '900 è avvenuto grazie all'adozione di nuove tecniche e all'accoglienza di manodopera specializzata provenienti dalla vicina Francia e dalla Liguria.

L'amministrazione Comunale ha consentito all'imprenditoria Monregalese di insediarsi sul territorio al fine di promuovere lo sviluppo industriale ed economico della Città.

La conformazione geo-morfologica della città portò diverse industrie a stabilirsi, già a fine Seicento, sulle rive del fiume Ellero. L'espansione della "Città bassa", infatti, è avvenuta in funzione dello sfruttamento delle risorse che forniva il fiume stesso utilizzato, in primis dalle fabbriche, come forza motrice.

La principale industria che sosteneva l'economia Monregalese da fine '800 a inizio '900, era la produzione artigianale della ceramica. I tre stabilimenti principali situati sulle sponde dell'Ellero, occupavano i locali dei vecchi setifici e lanifici ormai dismessi. Questo tipo di produzione era incentivata dalla presenza, sul territorio monregalese, di argilla per la lavorazione della terraglia tenera. Nel 1951 l'industria della ceramica con la fabbrica "Richard Ginori", nell'area del "Follone" ai piedi del borgo di Carrassone, la Ceramiche Besio di Breo e la Beltrandi del Borgato offrivano lavoro a 700 addetti specializzati della ceramica artigianale.

Nei pressi del quartiere, ai piedi della collina di Piazza, tra il 1911 e il 1930, sorsero fabbriche artigianali di abiti "Rossi" e "Gazzerà", che, grazie alla vicinanza con la vecchia stazione ferroviaria, agevolavano il commercio tessile esportando le proprie merci.

A partire da 1930, nelle campagne circostanti il centro storico, si stabilirono sull'Altipiano l'officina meccanica Bassani Manfredi, la centrale elettrica della P.C.E. (Piemonte Centrale di Eletticità) e altre piccole industrie.

Nel 1943 venne acquistata, da Vincenzo e Palmira Pilone, una vecchia fornace dei primi del '900 situata nelle campagne del Ferrone; venne messa in funzione negli anni '50 per la produzio-

ne di mattoni e materiale da costruzione.

Nel 1954 la FOMB, azienda di produzione e commercializzazione di articoli di fonderia in ghisa, fumisteria (stufe e caldaie), macchine per l'industria del legno e macchine per l'industria dei laterizi fondata nel 1907 dalla fusione delle Officine Manfredi e le Fonderie Bongiovanni di Fossano, lasciano definitivamente Mondovì per stabilirsi nel Comune di Fossano. Questa fu una grossa perdita per la città poiché tolse numerosi posti di lavoro alla popolazione Monregalese. Due anni dopo la Bassani Manfredi e le Fonderie di Carassone fallirono e anche l'industria della ceramica affrontò negli stessi anni un periodo critico.

I ceramisti di Mondovì subirono una pesante concorrenza da parte della produzione estera e la domanda di stoviglie e vasellame diminuì drasticamente. Inoltre, la necessità di un rinnovo ed evoluzione delle tecniche produttive e degli stessi stabilimenti limitò la lavorazione della terraglia tenera e restrinse la produzione dei ceramifici. Unicamente la "Richard Ginori", sotto la direzione di Gio Ponti da Milano, investì per qualche tempo anche a Mondovì sulla fabbricazione di prodotti che affiancavano la terraglia dolce a quella feldspatica, maggiormente resistente agli urti con cotture a temperature inferiori.

Nel 1955, fuori dal centro urbano Monregalese, nei pressi delle



Veduta storica del panorama industriale Monregalese, 1900.

acciaierie Bassani Manfredi, nasce o stabilimento di produzione artigianale di pasta secca Gazzola da una piccola azienda a gestione familiare.

Nel Piano Regolatore Generale del 1957 viene indicata come zona di espansione produttiva/industriale l'area circostante alla strada in direzione di Cuneo, in modo da facilitare gli scambi commerciali con la provincia e decentrare l'industria dal centro abitato.

L'espansione della città avvenne poi in maniera differente da quanto previsto nei primi anni '60. Con il fallimento delle acciaierie Bassani e Manfredi, infatti, l'ex stabilimento venne demolito per dare spazio a un nuovo quartiere residenziale. Infatti, nelle vicinanze della fabbrica di pasta, iniziò lo sviluppo di piccoli quartieri residenziali a bassa densità a servizio della popolazione operaia, che incentivarono lo sviluppo urbanistico residenziale nelle aree a ovest della ferrovia, con il tracciamento della nuova via Alba.

Il Comune, su direzione del Sindaco Giusta, cercò di promuovere l'insediamento di attività industriali nelle zone circostanti il cimitero, a est della strada ferrata, contattando l'azienda "Zanelli" di Torino. Con l'inizio dei lavori anche quest'ultima ebbe difficoltà, già nella sua sede di Torino, e scelse di interrompere l'investimento fatto a Mondovì.



Ceramificio Richard Ginori, Fabbrica del "Follone".

Nel censimento del 1961 risulta che le fabbriche del Monregalese sono aumentate a 28 unità, con 2200 operai.

Nonostante la chiusura delle industrie meccaniche, si percepì un incremento di addetti di un numero pari a 262 rispetto a dieci anni prima.

Nel 1963, il ceramificio Beltrandi chiude definitivamente, mentre la Ceramiche Besio tenta il rinnovo delle strutture dello stabilimento optando per il posizionamento di nuovi forni elettrici nel cortile interno del fabbricato, in sostituzione dei vecchi forni a legna e carbone. I tecnici Monregalesi, licenziati dalla Fomb trasferitasi a Fossano, fondano la OMM (Officina Macchine Monregalesi) in Borgo Aragno e la SICMA al Borgato, dando nuova spinta al settore industriale meccanico che, nel decennio precedente aveva subito grave crisi anche nella cittadina.

Dopo aver acquisito i terreni dell'ex campo di aviazione dal demanio, il Comune cercò l'espansione industriale prendendo contatti con la Michelin, la quale subordinava il suo progetto alla possibilità di utilizzo di falde acquifere ingenti. Non potendo rispondere positivamente a tale richiesta, la Giunta Comunale si indirizzò maggiormente su altre due fabbriche dell'indotto auto, Valeo e Ferodo, che si stabilirono nel 1963 in città.

Al termine del decennio, l'indagine Istat del 1971 dichiara un aumento del 37% dell'occupazione, ma buona parte degli addetti,



Stabilimento ceramico Monregalese, Società Vedova Besio e Figlio

specialmente impiegati nel settore della ceramica, risultano a rischio.

Nel 1970, il "Pastificio Gazzola" subì una pesante crisi dovuta a una concorrenza sempre più agguerrita. Venne richiesto l'intervento del comune per un'amministrazione controllata. La fabbrica, nel periodo di amministrazione controllata incrementò la produzione e le vendite, assunse e aumentò le retribuzioni, con un utile di gestione, e venne evitato il fallimento salvaguardando il posto di lavoro per 130 dipendenti. Negli anni '70 l'industria della ceramica artigianale subì ulteriori difficoltà in quanto la concorrenza impose un'automatizzazione della produzione, che rese però il prodotto non più artigianale. La "Richard Ginori", in competizione con i ceramisti Laziali, non riuscì ad aumentare la produttività aumentando il passivo. Nel 1972 la "Richard Ginori" con sede a Milano, passata sotto la direzione della "Società di Sviluppo", scelse di rinnovare alcune delle fabbriche del Gruppo, ma Mondovì non era tra quelle identificate dalla società. Vennero licenziati 260 operai. Due anni dopo l'"abitificio Rossi", un'altra grande fabbrica di Mondovì venne chiusa, licenziando 170 dipendenti che trovarono, però lavoro nella nuova "Moditalia". Il Piano Regolatore del 1974, prevede nuove aree per l'industria e vennero fondate la "Sima" e le "Fonderie di Carassone" e, nel 1976 si stabilì la "LPM", produttrice di prefabbricati in cemento



Azienda Meccanica SICMA, 1965

armato per l'edilizia.

Nel 1977, l'“ACAIAM” (Azienda Consortile per l'Area Industriale Attrezzata del Monregalese), un consorzio di 36 comuni, individuò alcune aree per il Piano per gli Insedimenti Produttivi (PIP) che, tramite il finanziamento della Regione Piemonte, prevedeva l'acquisto di terreni per l'urbanizzazione destinata alla piccola e media impresa. L'investimento fu giudicato corretto, in quanto sfruttò integralmente le risorse pubbliche per rendere appetibile l'insediamento delle industrie, con ricadute sull'occupazione operaia su tutti i comuni del consorzio.

Negli anni '80, con la crisi petrolifera, le trattative tra il Comune e la FIAT fallirono. Quest'ultima scelse di investire nel Sud Italia. L'82 fu un anno difficile per il ceramificio Besio che fu costretto a chiudere e vendere il suo marchio alla società FINCO che si impegnò a continuare la produzione con le vecchie maestranze in un nuovo impianto nell'area industriale del PIP. L'antico stabilimento dell'area Besio venne interamente demolito per la realizzazione di un complesso residenziale e commerciale.

A fine anni '80 si esaurì lo spazio del PIP dell'Area industriale dedicato alla piccola impresa (16 lotti) e si avviò ad esaurimento quello per le medie imprese (21 lotti).

A fine anni '90, venne incentivato il settore edilizio e la fornace per laterizi “Vincenzo Pilone”, applicò alla sua fabbrica un radi-



Fornace Vincenzo Pilone, Ferrone 1950

cale rinnovamento delle strutture e dei forni, meccanizzando le linee di produzione e ampliandosi.

Anche il "Pastificio Gazzola", a partire dal '95, si espase con nuovi locali su Via Cuneo e il nuovo reparto detto "il Gazzolone" per lo stoccaggio e il confezionamento alimentare. Nel 2000, fondendosi con la "Società Spigadoro" del Gruppo Petrini di Perugia, l'impresa nata come piccola azienda familiare diventò il secondo esportatore italiano di pasta nel mondo.

Secondo le indagini Istat, nel 2001 Mondovì registrò una perdita di circa 740 posti di lavoro nell'industria rispetto agli anni '80. Nel 2004 l'"ACAIAM" iniziò un'analisi del comparto produttivo, che si realizzò l'anno successivo 2005 e venne pubblicata nel 2006. Da su detta risultò che il 40% dei lavoratori sono addetti al settore manifatturiero, in ordine meccanico, metallurgico e alimentare. Fece però registrare una perdita di posti di lavoro del 4% dal 1994 al 2004, in particolare nel settore del cuoio e del tessile-abbigliamento. In compenso, la fabbricazione di macchine e componenti elettrici, registrò tendenza positiva. A Mondovì erano presenti 764 imprese artigiane, con diffusione capillare sul territorio. Il Monregalese risultò più statico rispetto al resto della Provincia, dove si notarono progressi nel campo del legno e del metallo. A partire da questi dati, l'ACAIAM indicò i settori su cui investire a Mondovì: quello elettromeccanico e le costru-



Fornace Garelli e Viglietti, 1900

zioni, consigliando lo sfruttamento di fonti di energia alternative. Nel 2007 il "Pastificio Gazzola" venne ceduto ad una nuova società chiamata "Monte Regale s.p.a." che continuò a fornire la maggior parte della produzione alle grosse aziende alimentari come la "Barilla". Nel 2012 l'azienda affittò l'intero stabilimento a "Si Pasta", ma fallì e venne dichiarata bancarotta fraudolenta nel 2013. Nel 2017, l'imprenditore Siciliano Poitiatti acquistò il complesso industriale dell'ex "Pastificio Gazzola", ma non riattivò le linee di produzione.

La fabbricazione massiva della "Valeo", dal 2005, subì un drastico calo, con una variazione nel reparto produttivo. Nel 2017 i 600 operai della fabbrica erano suddivisi in due comparti quello meccanico e quello di idraulica. Quest'ultimo settore venne ceduto alla "Raicam" di Torino. Mantenendo il solo settore meccanico, la "Valeo" a Mondovì rischierà a mantenere aperto lo stabilimento incrementando le assunzioni negli anni successivi. Nel 2020 la prima fornace di laterizi Monregalese Garelli e Viglietti, dopo anni di produzione cominciata a metà '800, cessò definitivamente l'attività.

Attualmente le prospettive di sviluppo industriale del Monregalese sono legate alla produzione ecologicamente sostenibile, anche sotto il profilo dei trasporti e della logistica e sotto quello dei processi produttivi.



Attestati, poster e slogan pubblicitari Pastificio Gazzola, 1950,2000

A. Morandini E. Billò, *Cento e più anni a Mondovì*, Vol. I Dall'ottocento al Giugno 1940, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 1999.

A. Morandini E. Billò, *Mondovì in guerra e in pace*, Vol. II di Cento e più anni a Mondovì, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2000.

A. Morandini E. Billò, *Paesi nostri, ricordi in cartolina da tutto il Monregalese*, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2001.

A. Morandini R. Bertone E. Billò, *Mondovì Com'era, I rioni tra Ottocento e Novecento*, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2001.

M. Meli M. Guido L. Melegati, *La Ceramica Monregalese del '900, Dalla Vecchia Mondovì ai giorni nostri*, Edizioni Gribaudò, Mondovì, 2006.

Cronologia della produzione artigianale

Insediamiento delle fabbriche di ceramica "Richard Ginori", "Besio" e "Beltrandi" sulle rive del fiume Ellero

1900

Viene fondata la "FOMB" con la fusione delle "Officine Manfredi" di Mondovì e le "Fonderie Bongioanni" di Fossano

1907



Interno dello stabilimento Richard Ginori

Nuova produzione artigianale di abiti di alta moda nell'abificio "Rossi" e "Gazzera"

1911

La "Società di Sviluppo" di Milano fa chiudere lo stabilimento "Richard Ginori" di Mondovì

1972

La "Gazzola" dopo una pesante crisi viene messa in amministrazione controllata

1970

Chiusura definitiva della fabbrica di "Ceramica Beltrandi" Mondovì accoglie due fabbriche dell'indotto auto: "Valeo" e "Ferodo"

1963

Vengono fondate le industrie meccaniche "SICMA" e "OMM" coinvolgendo i vecchi lavoratori della "FOMB"

1962

Fondazione della "Sima" e delle "Fonderie di Carassone", in Corso Inghilterra si stabilisce la "LPM prefabbricati" in cemento armato

1974-76

Il "Ceramificio Besio" viene acquistato dalla "società FINCO" che realizza un nuovo stabilimento nelle aree PIP

1982

La "Fornace Vincenzo Pilone", si rinnova e espande i reparti di produzione di laterizi

1990



Produzione laterizi Pilone a gestione familiare



Sartoria abitifcio Rossi

Nel quartiere "Altipiano" vengono realizzate le nuove "officine meccaniche Bassani e Manfredi" e nelle vicinanze si stabilisce la centrale elettrica P.C.E.

1930

Viene acquistata e messa in produzione la "Fornace Pilonone" nel quartiere Ferrone.

1946

La "FOMB" lascia Mondovì per stabilirsi definitivamente a Fossano, lasciando vuota l'area adiacente alla strada diretta verso Cuneo

1950

La "Bassani Manfredi" dichiara il fallimento dell'azienda



Estensione Officine Bassani Manfredi

1960

Il P.R.G. prevede l'espansione sull'asse stradale verso Cuneo

1957

Apertura del "Pastificio Gazzola", azienda di produzione artigianale di pasta secca a conduzione familiare

1955



Nuovo edificio industriale "Il Gazzolone"

Sviluppo di nuove linee del "Pastificio Gazzola" e costruzione del capannone detto "il Gazzolone"

1995

Pesante crisi del "Pastificio Gazzola" passa di proprietà prendendo il nome di "Monte Regale s.r.l."

Il Pastificio dichiara il fallimento

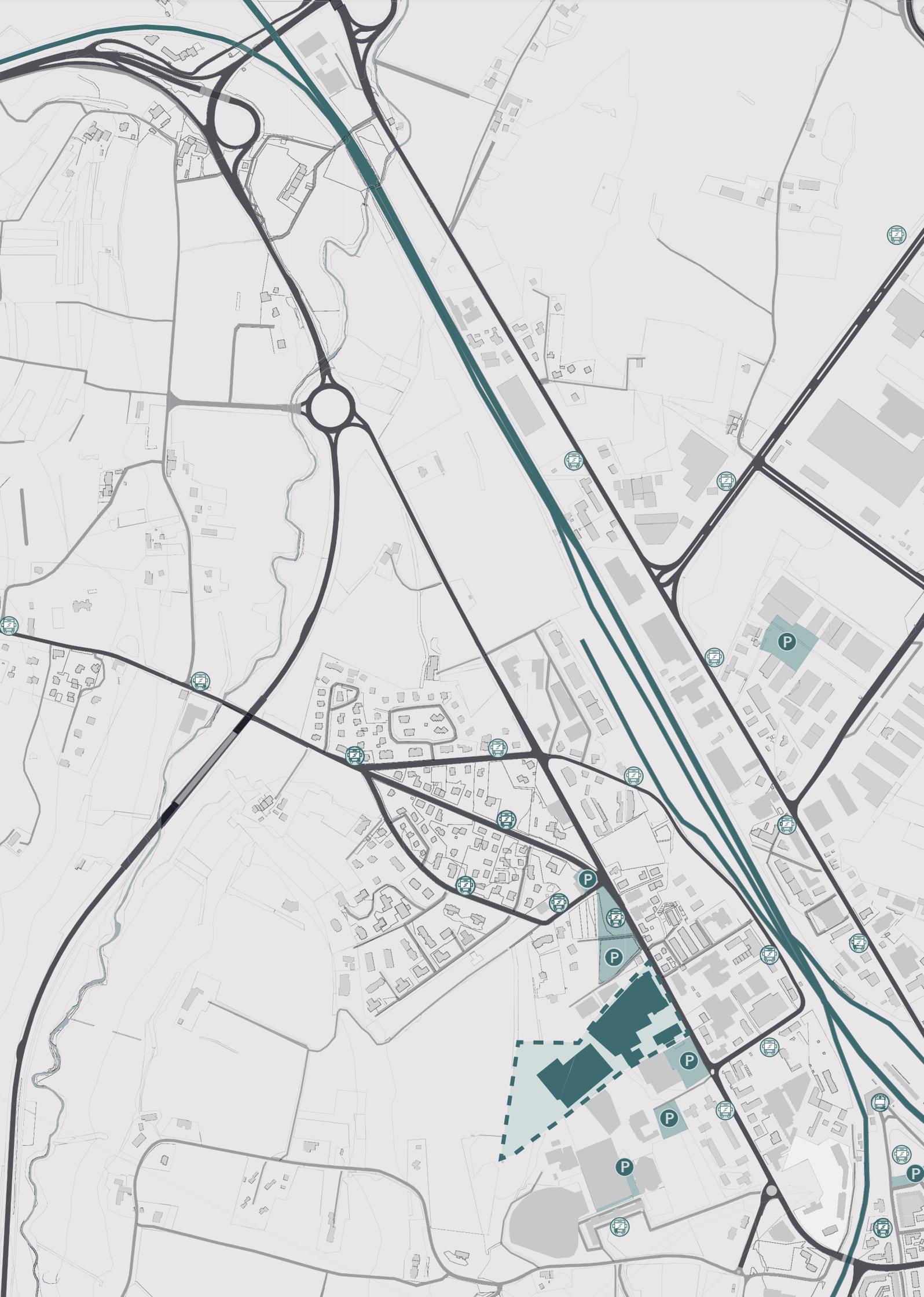
2007-13

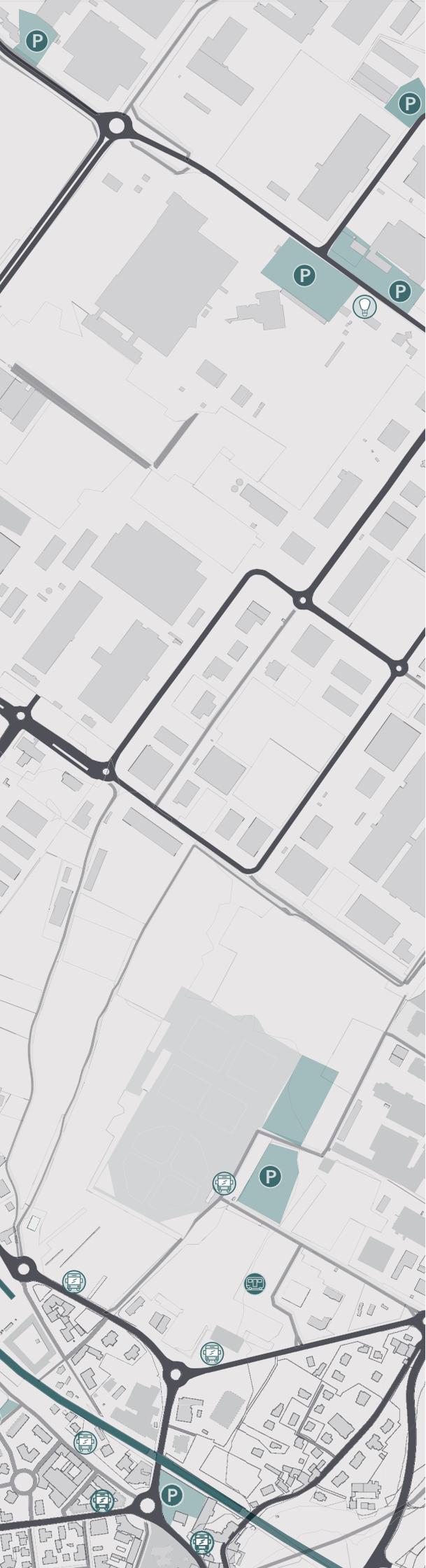
Il Pastificio viene acquistato da imprenditori siciliani ma la produzione non viene riattivata. Chiusura della fornace "Garelli e Viglietti"

2017-20

3

*Inquadramento
territoriale*





Viabilità e trasporto pubblico

Il quartiere analizzato è definito da importanti assi viari quali Via Cuneo e Via Torino che interrompono il tessuto urbano creando nette separazioni tra piccoli quartieri.

La ferrovia, inoltre, crea un'ulteriore distinzione nelle due parti di città e distingue, oggi, la porzione residenziale da quella industriale.

A Ovest della stazione si evidenzia una maggiore presenza di fermate e linee di autobus che, specialmente nei giorni scolastici, distribuiscono il trasporto pubblico nelle aree più periferiche della città.

Dalla parte opposta del tratto ferroviario si può notare la scarsità di fermate del trasporto pubblico e un aumento notevole delle zone pavimentate destinate a parcheggio. Nell'area analizzata non sono presenti piste ciclabili, ma l'associazione "Landandè" si sta impegnando, ormai da anni, nella sistemazione di sentieri per la realizzazione di percorsi ciclo pedonali di collegamento delle varie zone della città e di comunicazione con i piccoli Comuni vicini del territorio Monregalese.

LEGENDA

-  Complesso Ex Pastificio Gazzola
-  Aree oggetto di progetto di riqualificazione
-  Fermate Autobus
-  Stazione ferroviaria
-  Aero Club Mondovi
-  Aerodromo
-  Pista Cart
-  Area di sosta camper
-  Parcheggi
-  Percorsi ferroviari
-  Strade Principali
-  Viabilità secondaria





Analisi delle attività

Analizzando la zona, all'interno della quale si colloca il sito dismesso dell'ex "Pastificio Gazzola", si evince che l'area è caratterizzata da un tessuto in prevalenza residenziale di medio-bassa densità, in particolare nella zona a ovest del tratto ferroviario. La presenza della ferrovia divide in due l'ampia zona. Sull'asse stradale che da Mondovì conduce a Cuneo, si sono sviluppati diversi nuclei residenziali. Attualmente, però, i servizi e le attività commerciali non sono distribuite in modo uniforme, poichè negli ultimi 20 anni sono stati realizzati numerosi supermercati, ma non è stato incentivato il piccolo commercio. Il quartiere che si è esteso a partire dagli anni '60, si è sviluppato attorno alla comunità cattolica del Cuore Immacolato di Maria successivamente che realizzò la sua chiesa nel 1982.

All'interno dell'area analizzata sono presenti due Istituti Scolastici: la scuola dell'infanzia situata in Via Bra, l'Istituto Superiore Giolitti Bellisario ubicato nell'edificio dell'ex Convento dei Passionisti. Nella zona adiacente è presente un centro sportivo dotato di campi esterni di calcio beach volley e baseball, attualmente poco utilizzati, e il Palazzetto dello sport.

Al di là della ferrovia, si è sviluppata la zona industriale di Mondovì e, sull'asse di Via Torino sono presenti alcuni servizi e attività commerciali di supporto.

LEGENDA

- Complezzo Ex Pastificio Gazzola
- Aree oggetto di progetto di riqualificazione
- Aree dismesse
- Edifici residenziali
- Attività commerciali
- Supermercato
- Servizi
- Luogo di culto
- Cimitero
- Stabilimento industriale
- Edifici uso magazzino/ rimessaggio
- Istituti scolastici
- Aree sportive



4

*Analisi dell'area
di progetto*

Trasformazioni edilizie del complesso industriale

Ipotesi ricostruttive delle fasi di trasformazione

Lo stabilimento del "Pastificio Gazzola" iniziò la sua produzione nel 1953, da una piccola azienda familiare all'interno di un contesto poco urbanizzato che i Piani Regolatori dell'epoca prevedevano come espansione dell'area industriale di Mondovì (poi sviluppatasi negli anni successivi dall'altra parte della Ferrovia). L'industria subì, nel tempo, differenti variazioni di volumetrie e spazi dedicati a diverse funzioni.

La **Fase 1** di avvio della produzione si colloca intorno al 1953-58. Come evidenziato nel disegno assonometrico, lo stabilimento era costituito unicamente da un corpo uffici di testata e, all'interno di un edificio caratterizzato da tre diverse navate, giacevano le linee di produzione della pasta.

Nella **Fase 2**, partire dal 1960, divenne necessario l'ampliamento del processo artigianale con l'annessione di un nuovo volume al fabbricato esistente e l'espansione verso i campi agricoli circostanti per garantire spazi di stoccaggio.

Tra il 1968 e il 1982, per ragioni igienico-sanitarie previste dalle normative dell'epoca, vennero edificate le "torri" per inglobare i silos degli sfarinati. Nella **Fase 3**, inoltre, vennero aggiunti ulteriori strutture di ampliamento dello stabilimento con la definizione di un cortile interno allo stesso che consentiva spazio di manovra per i camion utilizzati per la distribuzione.

Negli anni '90 (**Fase 4**), venne inglobato l'edificio laterale precedentemente appartenuto ad un concessionario di automobili. Nel 1995, la giunta comunale approvò l'ultimo progetto di ampliamento del Pastificio Gazzola, che duplicò la superficie dello stabilimento, con uno sviluppo verso la collina retrostante. Il nuovo fabbricato, denominato "il Gazzolone", venne ampiamente criticato dalla popolazione Monregalese per l'impatto che tutt'ora l'edificio ha sullo skyline della città.

Piano Regolatore Generale 1954

Tavole di Progetto di ampliamento dello stabilimento Pastificio D. Gazzola, Studio IGES

[Analizzati Luglio 2024]



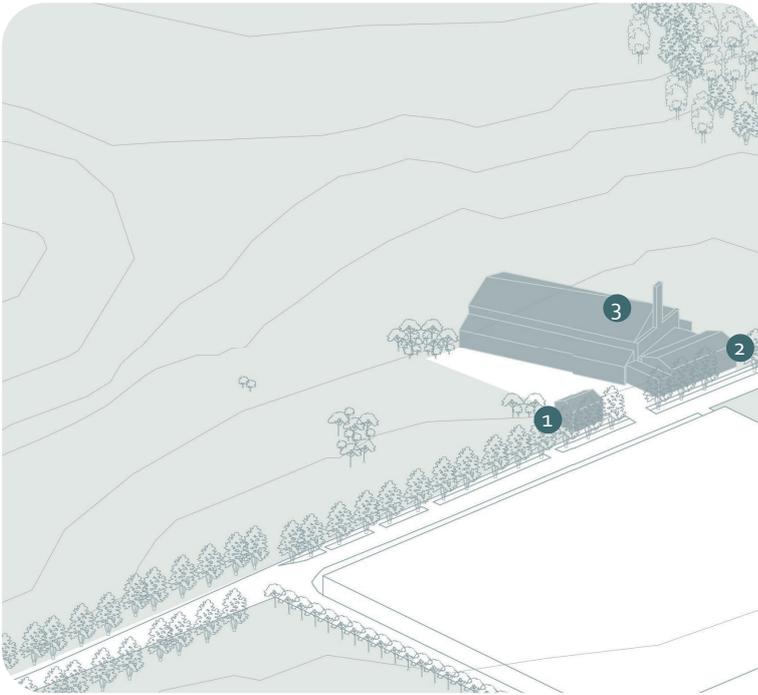
| Ortofoto anno 1980 (Estratto Geoportale Piemonte)



| Ortofoto anno 2015 (Estratto Geoportale Piemonte)



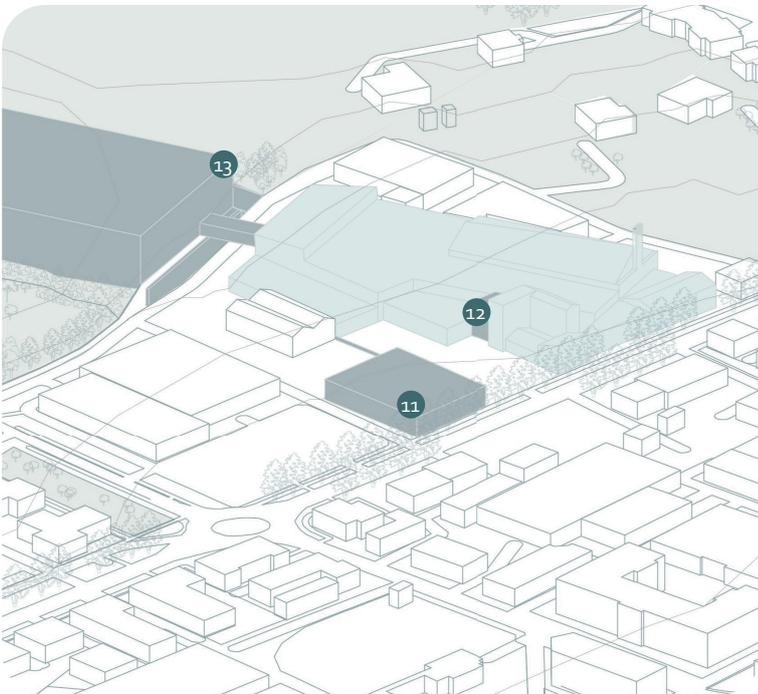
| Ortofoto anno 2021 (Estratto Geoportale Piemonte)



FASE 1

- ① Abitazione
- ② Corpo uffici
- ③ Area di produzione

1953 - 1958

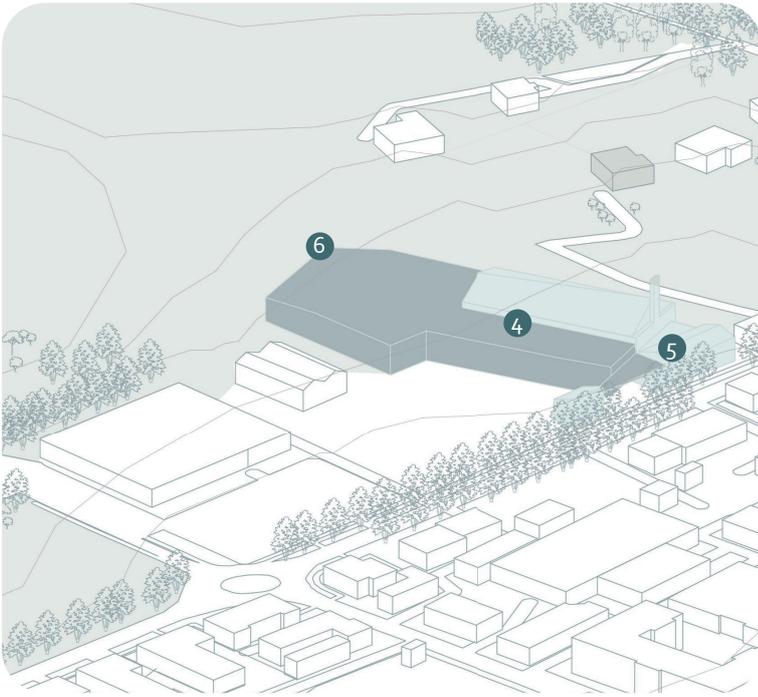


FASE 4

- ①① Acquisizione edificio ad uso negozio
- ①② Nuovo silos
- ①③ Magazzino distribuzione e logistica - "il Gazzolone"

1990 - 1998

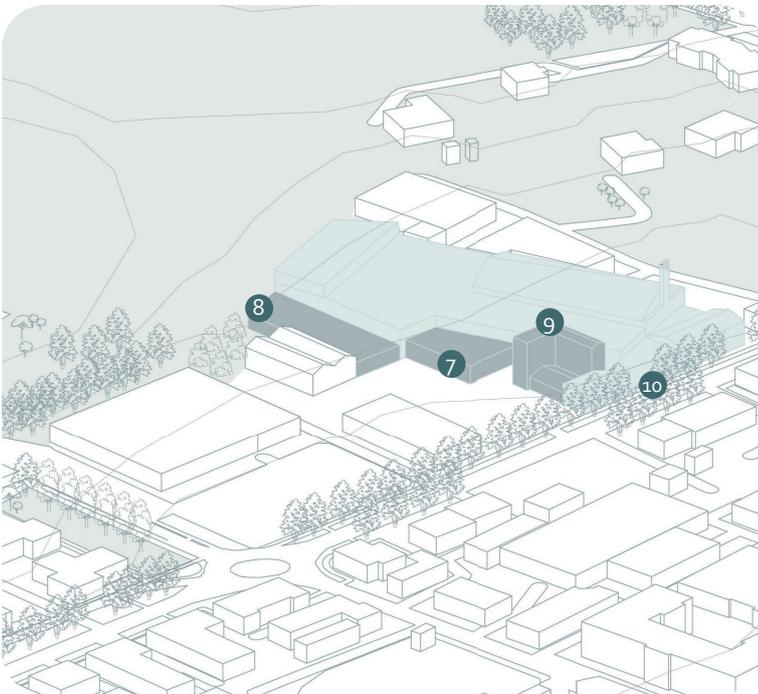




FASE 2

- ④ Nuova linea di produzione
- ⑤ Pensilina di ingresso
- ⑥ Zona inscatolamento e magazzini

1960 - 1965

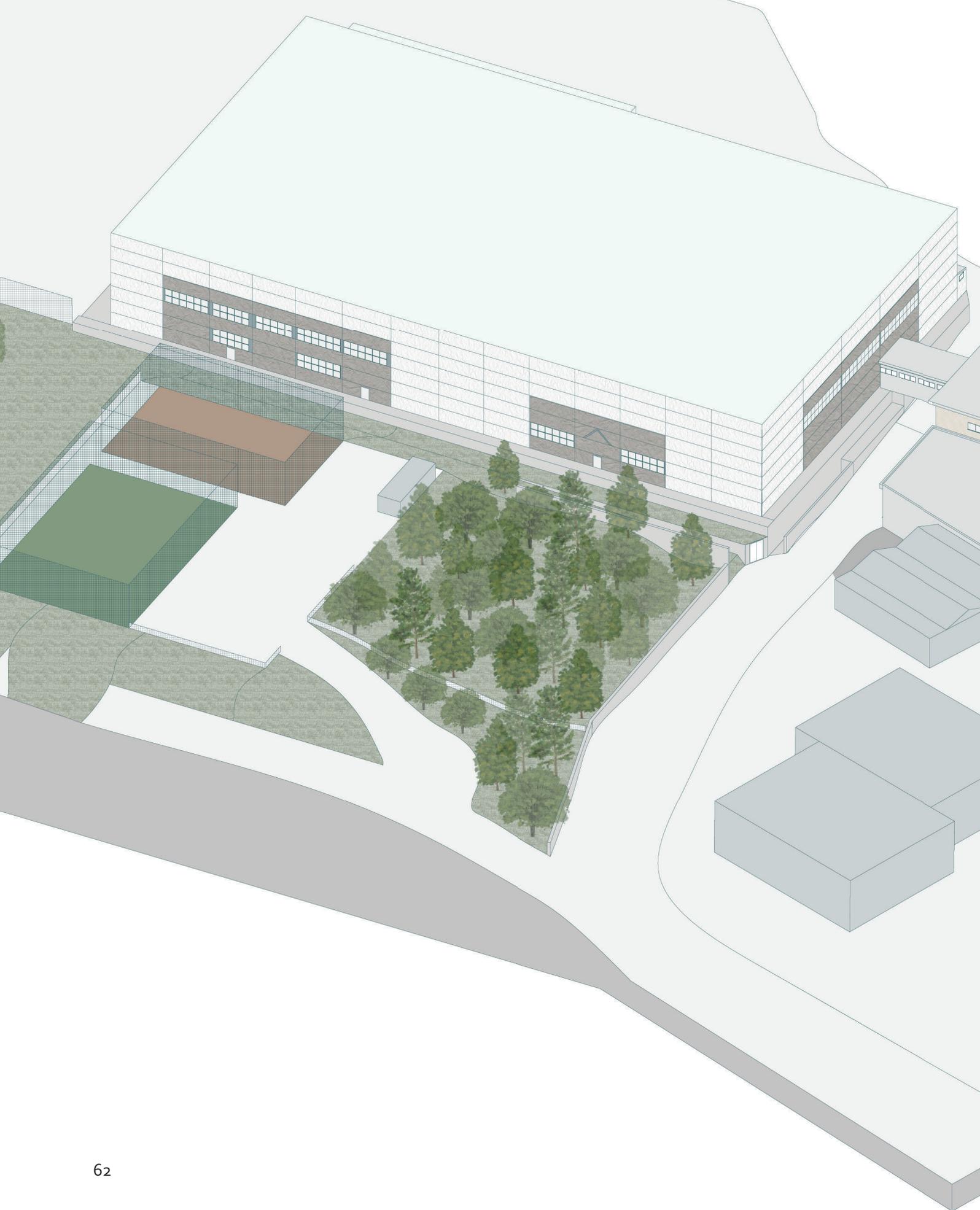


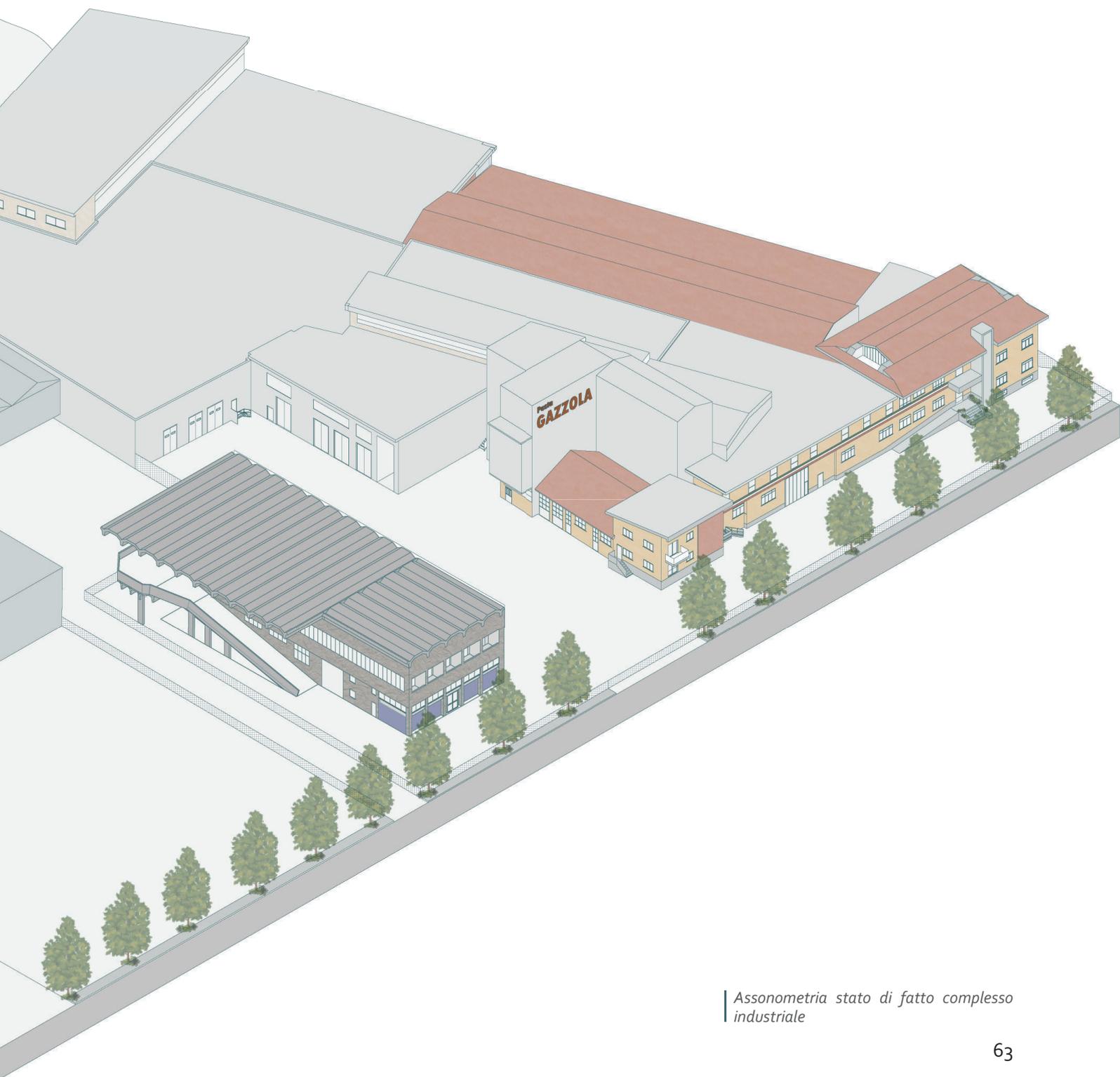
FASE 3

- ⑦ Magazzini
- ⑧ Area carico-scarico
- ⑨ Torre silos sfarinati
- ⑩ Sistemazione palazzina uffici

1968 - 1982

Stato di fatto dello stabilimento Ex Pastificio Gazzola





Assonometria stato di fatto complesso industriale

Normativa vigente dell'area Ex Pastificio Gazzola

Normativa prevista dal Piano Regolatore Vigente



Estratto Geoportale GISMaster

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì è stato approvato dalla delibera n° 15-13-13798 del 02/11/2004, e attualmente è in vigore la variante parziale n° 29 approvata nel novembre 2021. Il Piano colloca l'area dell'Ex Pastificio Gazzola in ambito BI con una destinazione d'uso prevalente produttiva-artigianale. L'area è inoltre posta in classe di pericolosità geomorfologica minima e moderata.

Sul Piano Regolatore era, inoltre, prevista un'area destinata alla realizzazione di una nuova strada di servizio allo stabilimento, tuttavia il nuovo tracciato stradale non è mai stato realizzato.

LEGENDA

-  BI-1- Zona destinata ad attività artigianali produttive esistenti
-  BI-2- Zona destinata ad attività artigianali produttive esistenti
-  BC- zona destinata ad attività terziarie e commerciali
-  SP.I- Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
-  SP.II- Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale
-  CR.I - Zona residenziale di completamento edilizio

Piano Regolatore Generale, Comune di Mondovì
<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004130&IdSer=1> [Consultato Luglio 2024]

Città di Mondovì, P.R.G.C vigente e le sue varianti.
<https://www.comune.mondovi.cn.it/> [Consultato Luglio 2024]

Revisione del Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì



Estratto variante generale al P.R.G.C. Comune di Mondovì

Il nuovo progetto preliminare di revisione del Piano Regolatore per la Città di Mondovì è stato presentato al Consiglio Comunale a Luglio 2024. Il progetto prevede la limitazione del consumo di suolo con riduzione della cementificazione per i nuovi interventi, la valorizzazione del territorio con l'inserimento e l'incentivazione della mobilità sostenibile attraverso percorsi ciclopedonali. Il Piano propone, inoltre lo sviluppo di piccole attività commerciali di quartiere per consentire la fruizione alla comunità locale di prodotti del territorio.

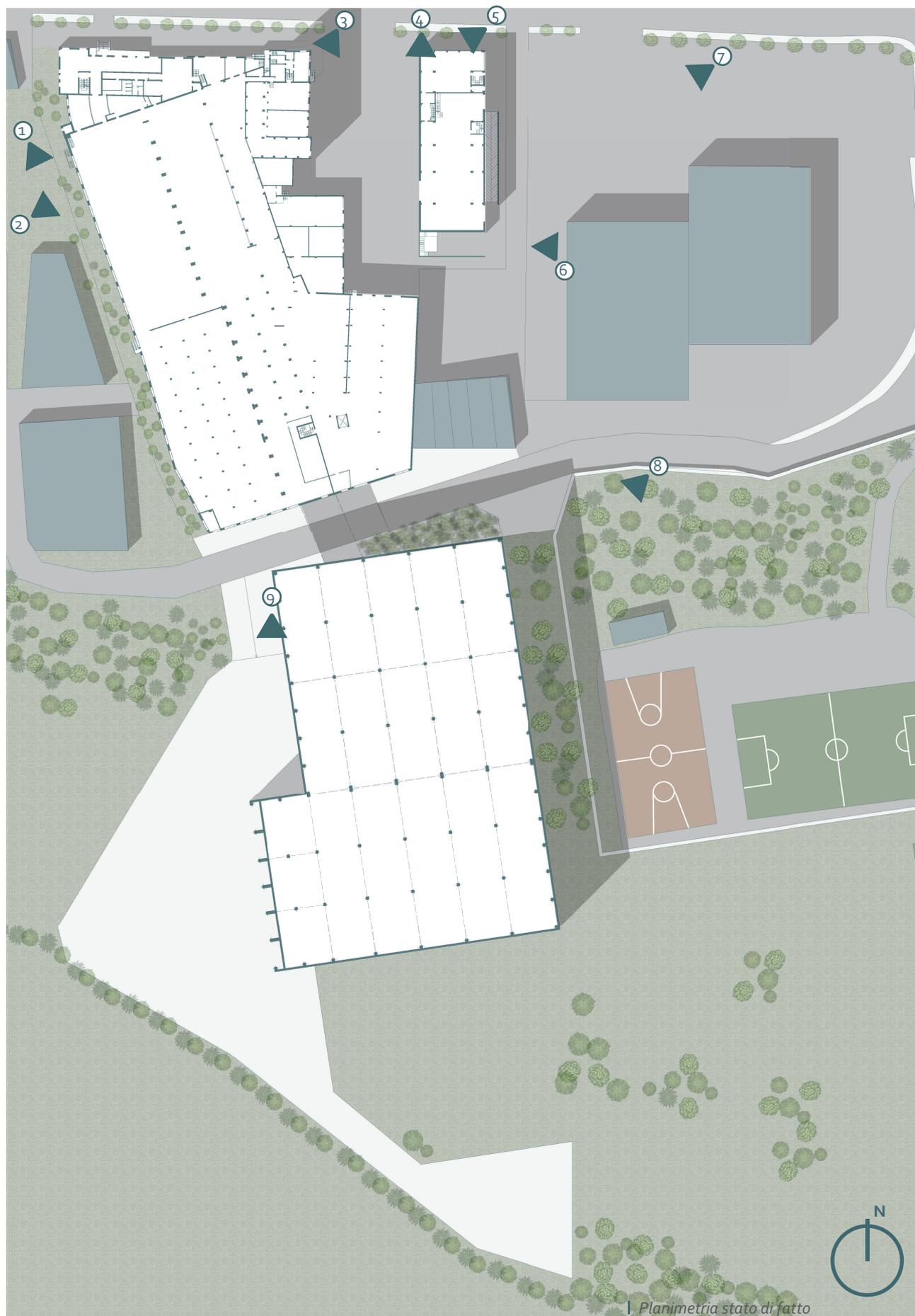
La proposta di progetto, pone come obiettivo il recupero e la riqualificazione di alcune grandi aree ex industriali, ormai in stato di degrado, per restituire alla comunità monregalese spazi maggiormente utilizzabili. Tra le aree industriali individuate per un possibile intervento di rigenerazione urbana è stato inserito anche l'Ex stabilimento "Pastificio Gazzola".

LEGENDA

-  ARU aree di riqualificazione urbana con trasformazioni complesse
-  BRT aree di riqualificazione con trasformazione a prevalenza residenziale
-  SP.1/v servizi di interesse locale per il verde e lo sport di quartiere
-  SP.2/v servizi di interesse sovralocale
-  SP.1 Parcheggi
-  DS aree per attività specialistiche terziarie, commerciali e ricettive esistenti
-  BR1 aree residenziali consolidate a capacità esaurita
-  BR2 aree residenziali parzialmente consolidate
-  Asse attrezzato di collegamento
-  Sistema dei viali

Progetto Preliminare P.R.G.C. Comune di Mondovì, P5.9 - Componente operativa, organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche.

Documentazione fotografica





1

Porzione laterale dello stabilimento



2

Edificio di connessione tra il corpo uffici e lo stabilimento



3

Ingresso principale corpo uffici



4

Piazzale principale stabilimento



5

Vista torre dei silos degli sfarinati



6

Ingresso con rampa carrabile corpo C



7

Facciata laterale del Corpo C



8

Porzione di collegamento tra il vecchio stabilimento e il "Gazzolone"



9

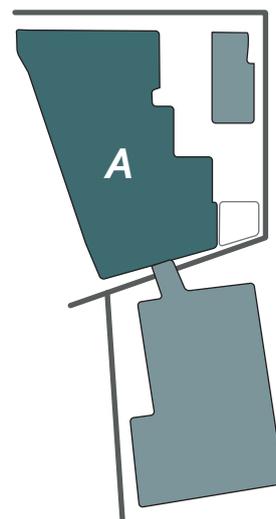
Edificio dello stabilimento denominato "Gazzolone"
Piazzale area carico-scarico

Analisi stato di fatto - Corpo A

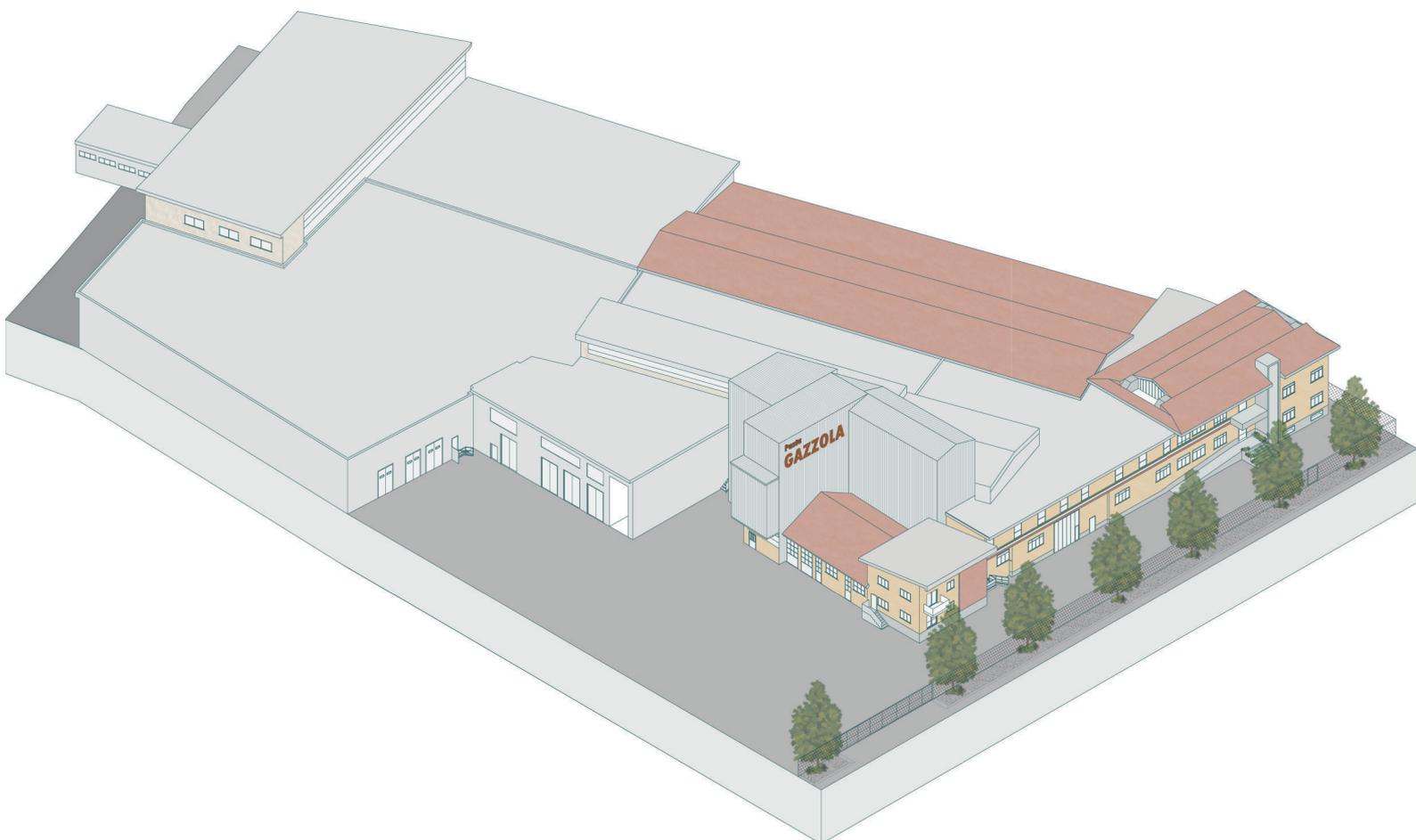
Ex area di produzione con palazzina uffici

Il corpo A è costituito dalla composizione della navata dello stabilimento originale e alcune successive perfezioni che nel tempo sono state necessarie per l'ampliamento della produzione. Il fabbricato si presenta, attualmente, con una porzione dedicata agli uffici per l'amministrazione e ampi spazi per le linee di produzione interamente sviluppate su un unico piano.

Negli anni '70, con le nuove norme igienico sanitarie per questo tipo di stabilimenti, è stata necessaria la realizzazione di una "torre" di contenimento per i silos degli sfarinati. Il cortile interno veniva utilizzato come area carico-scarico prima della realizzazione del "Gazzolone", che raddoppiò la superficie dello stabilimento e decentrò la zona di distribuzione.



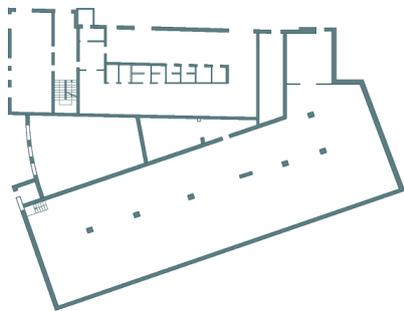
Superficie:	11 049 mq
Volume totale:	83 001 mc
Altezza massima:	18 m



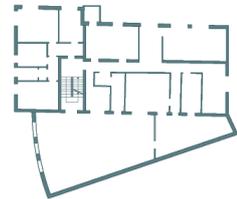
| Assonometria corpo A



| Pianta Piano Terra

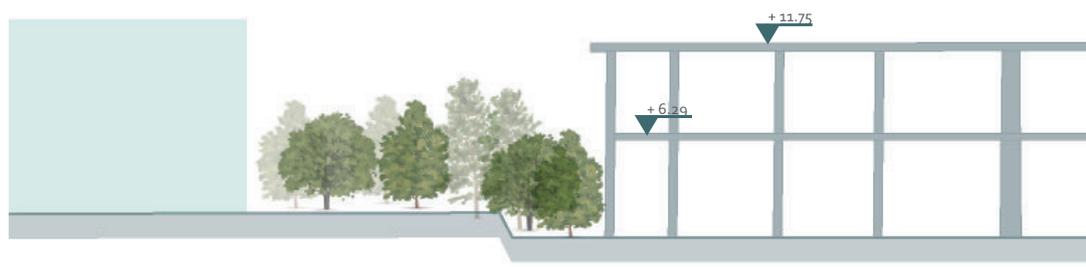
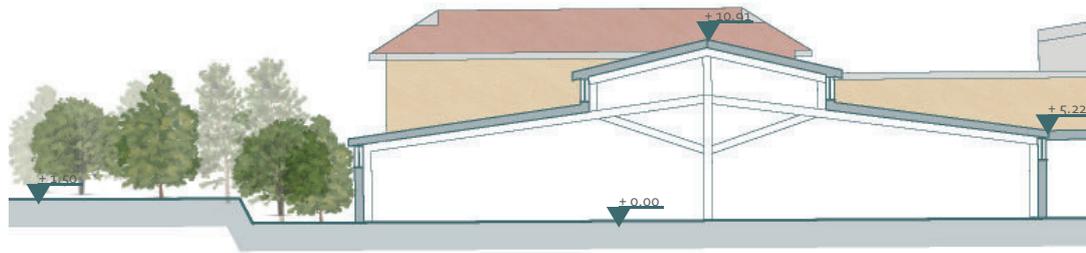


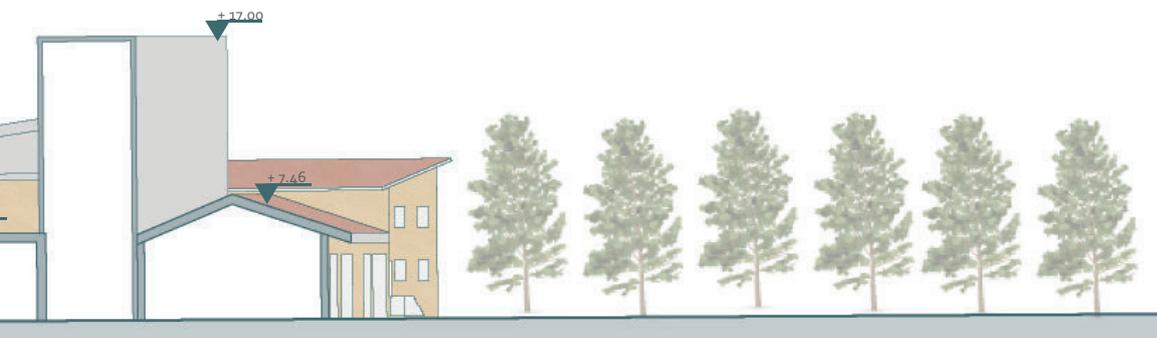
| Pianta Piano Interrato



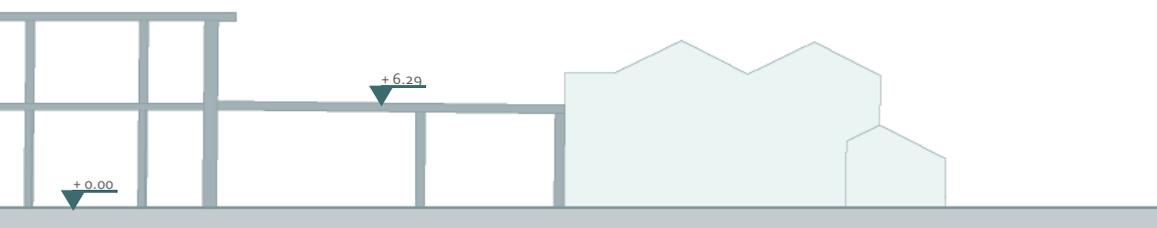
| Pianta Piano Primo



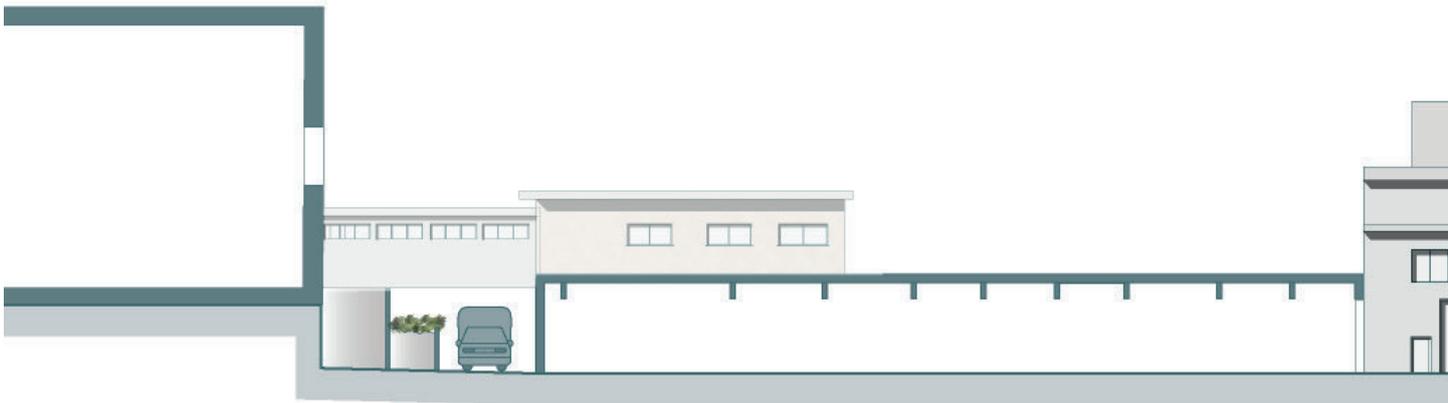




| Sezione A-A'



| Sezione B-B'

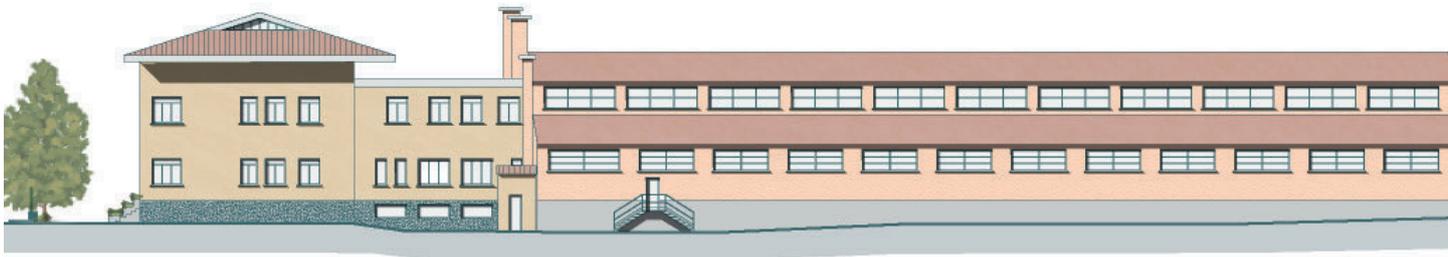
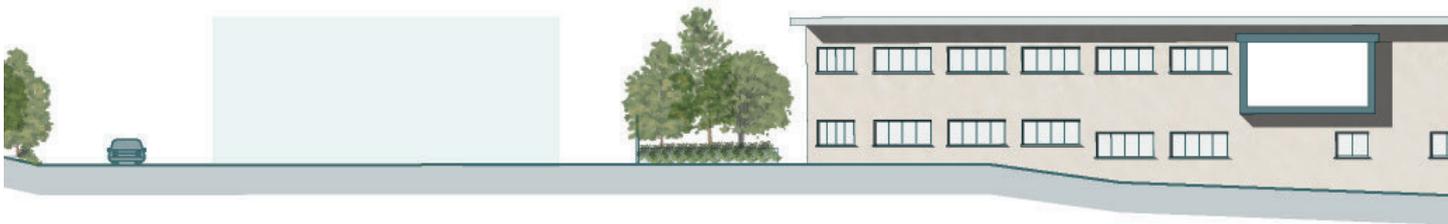


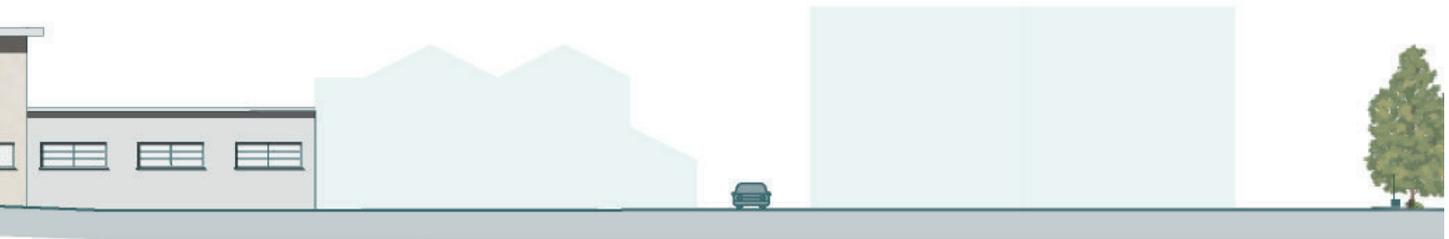


| *Prospetto Nord*



| *Prospetto Est*





| *Prospetto Sud*



| *Prospetto Ovest*

Analisi stato di fatto - Corpo B

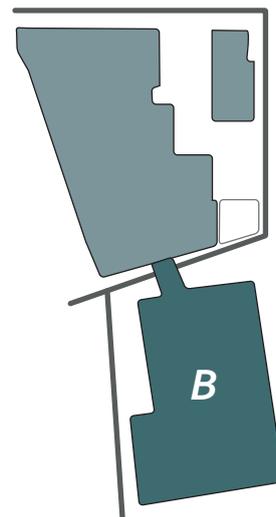
Magazzino stoccaggio, logistica e distribuzione: "Il Gazzolone"

L'edificio denominato comunemente "il Gazzolone" è stato realizzato intorno al 1995 al fine di espandere la produzione e ridistribuire la zona carico-scarico dello stabilimento. Il fabbricato si mostra imponente nello skyline della città bassa a causa delle sue notevoli dimensioni.

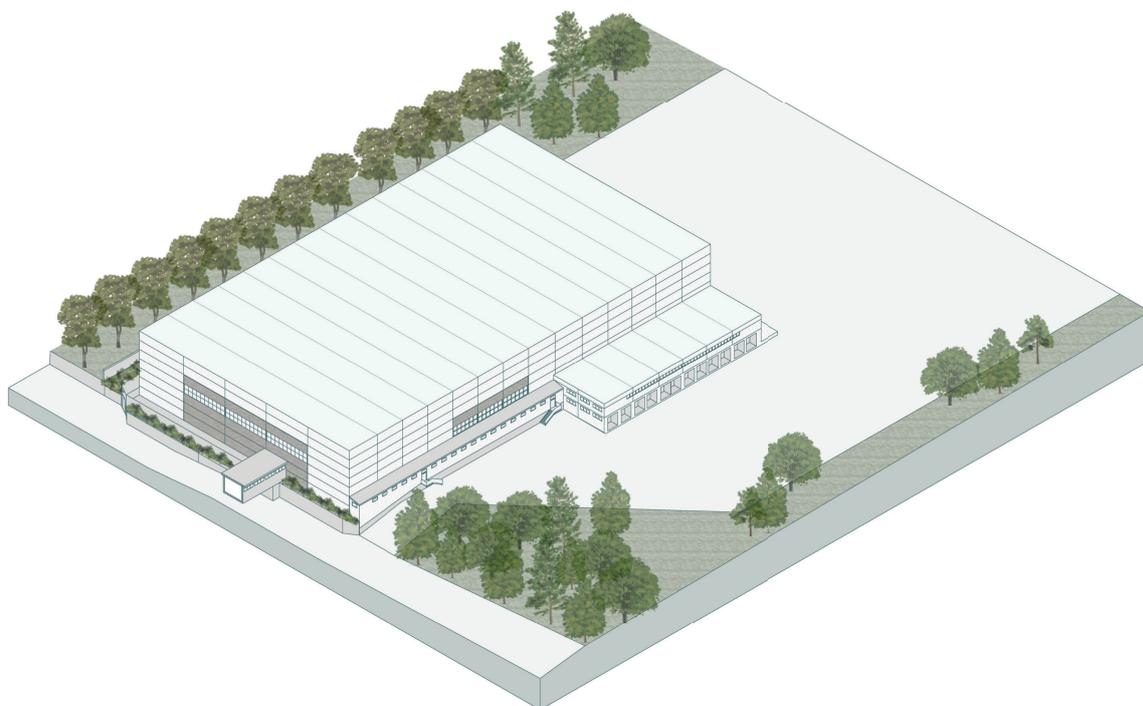
Al momento della realizzazione venne ampiamente contestato per l'impatto che ebbe sul quartiere circostante.

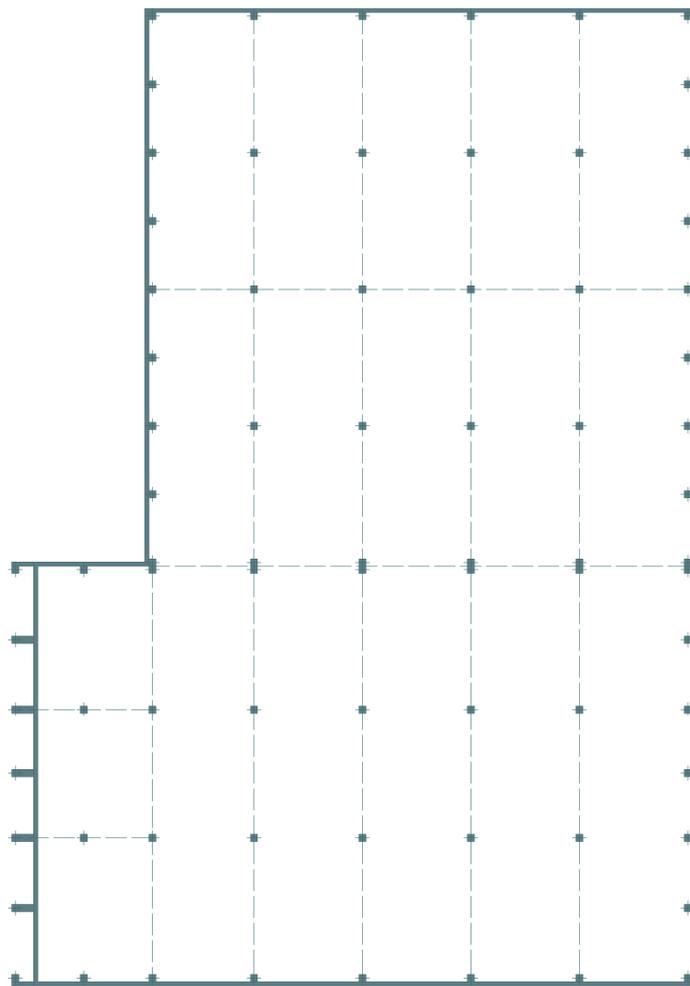
Nel progetto originale era prevista una modifica della viabilità su via Cuneo per il passaggio più fluido dei camion dedicati alla distribuzione, che non venne però attuata.

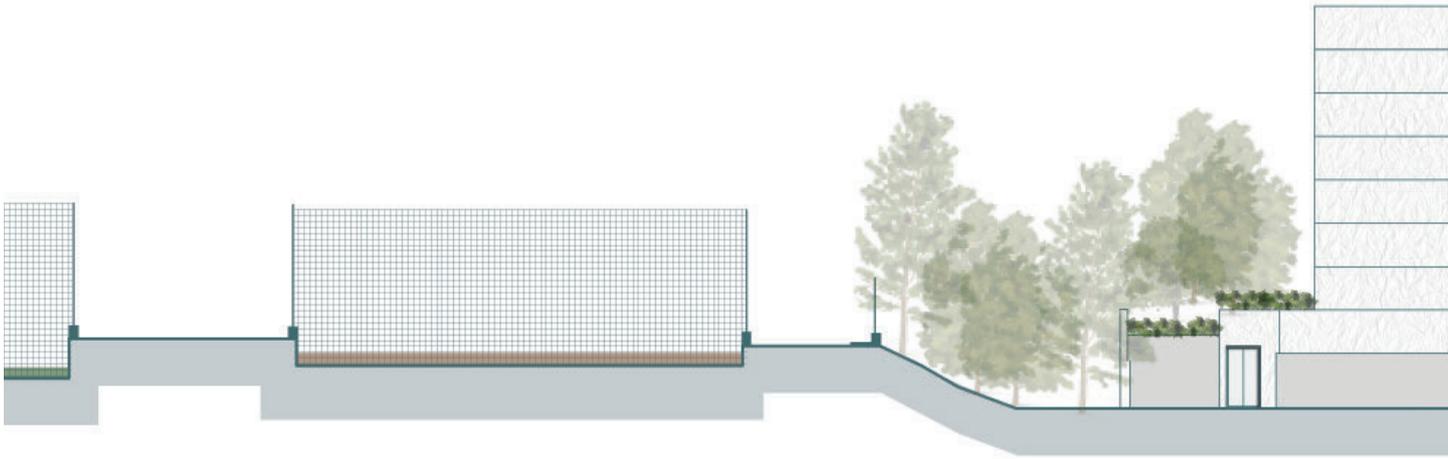
La struttura del magazzino industriale è caratterizzata da elementi prefabbricati in cemento armato e tamponamenti realizzati in pareti prefabbricate.



Superficie:	7700 mq
Volume totale:	122 900 mc
Altezza massima:	17 m

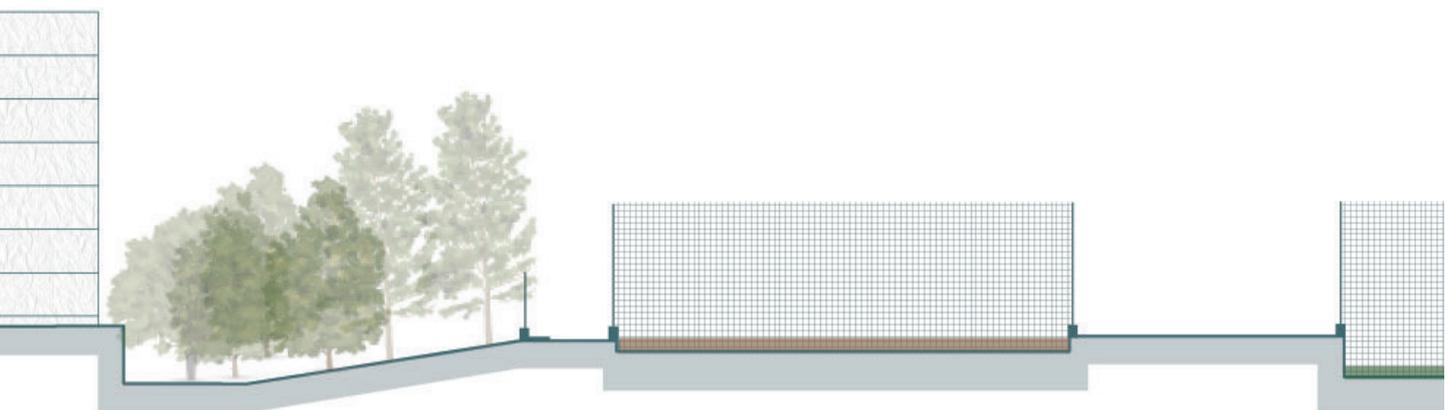




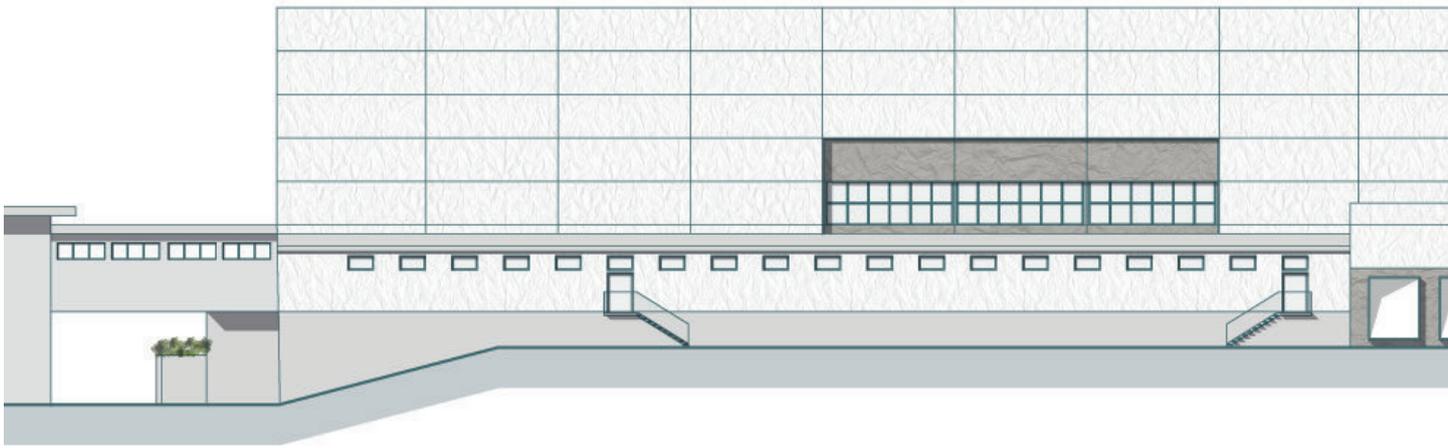
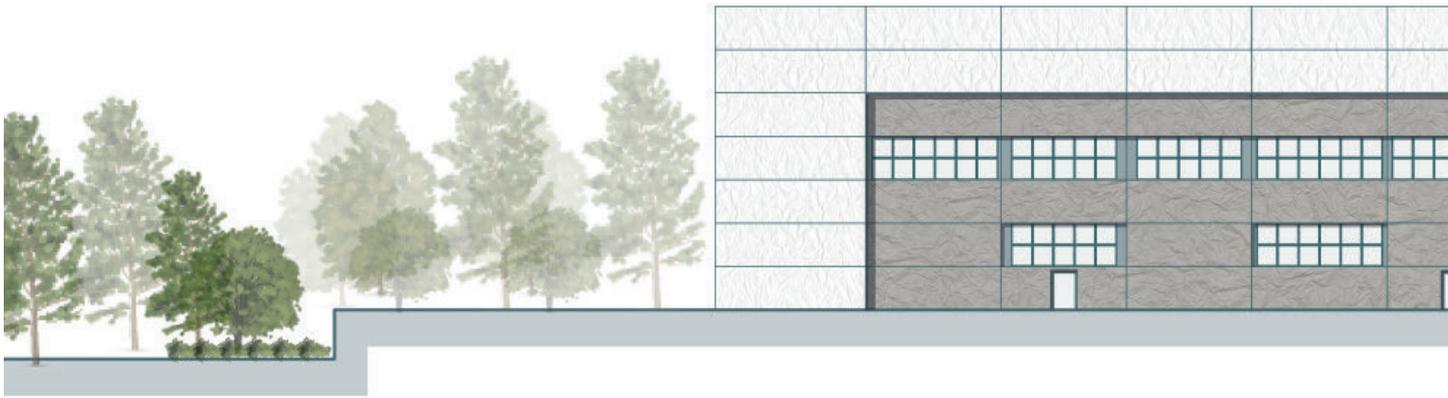




| *Prospetto Nord*



| *Prospetto Sud*





| *Prospetto Est*



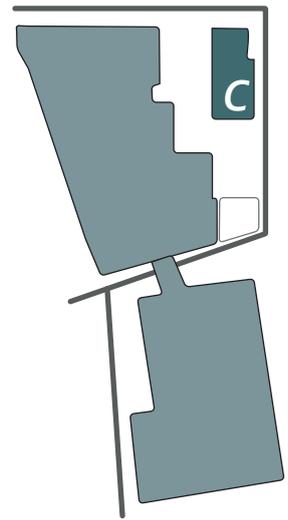
| *Prospetto Ovest*

Analisi stato di fatto - Corpo C

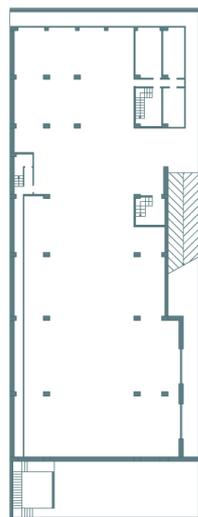
Fabbricato parcheggio coperto, e showroom.

Il corpo C, con l'acquisizione da parte del pastificio, venne utilizzato come parcheggio coperto per i dipendenti, magazzino e negozio. Il fabbricato era, in precedenza, un concessionario di automobili, e si estende per 2 piani fuori terra e un interrato.

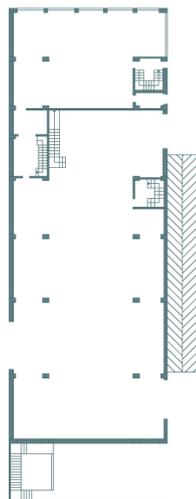
Presenta una conformazione particolare della copertura con l'utilizzo di elementi prefabbricati sagomati. Internamente, vi sono ampi spazi parcheggio/magazzino accessibili tramite rampe carrabili.



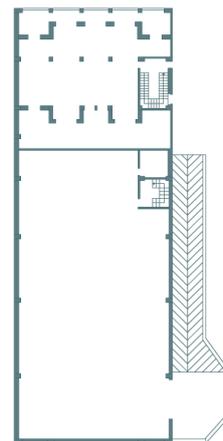
Superficie:	3018 mq
Volume totale:	51 306 mc
Altezza massima:	12 m



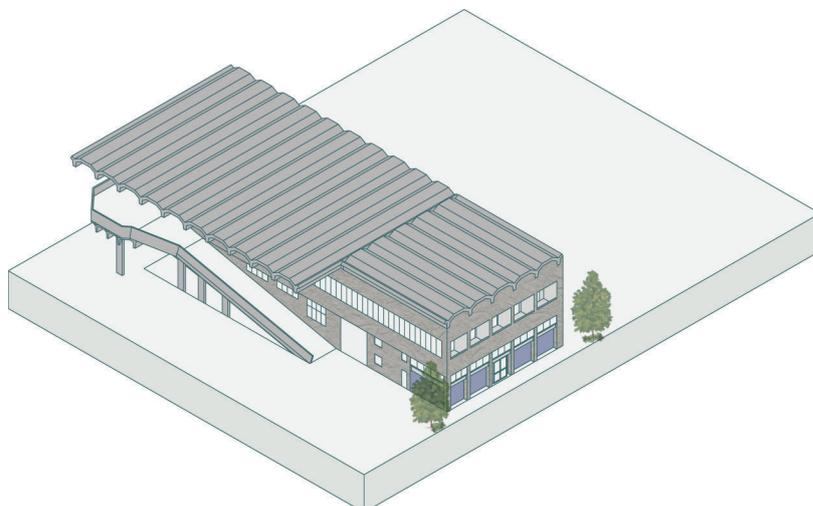
| Pianta piano interrato



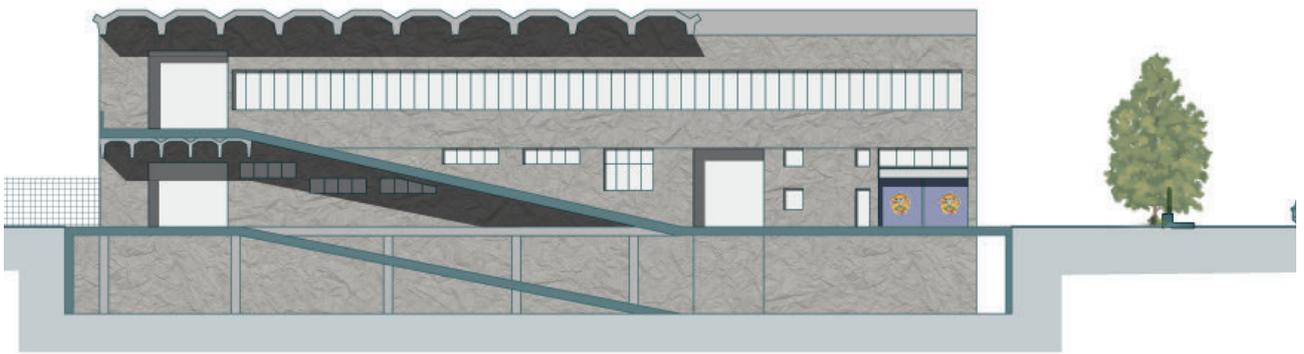
| Pianta piano terra



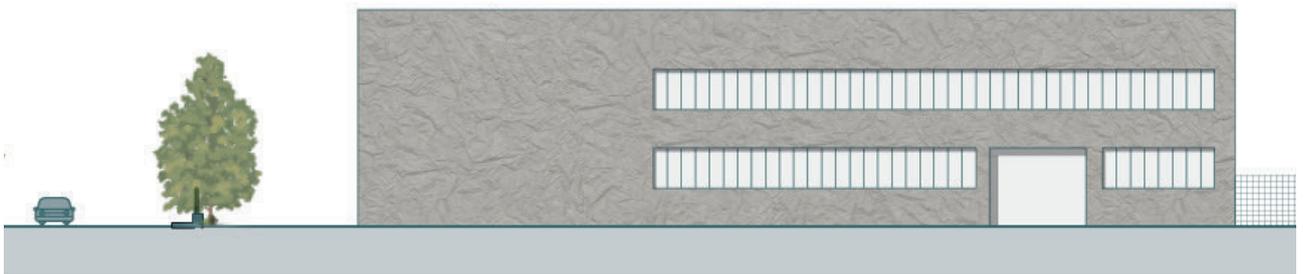
| Pianta piano primo



| Assonometria corpo B_ Il Gazzolone



| *Prospetto Est*



| *Prospetto Ovest*

5

Il Progetto

Presentazione

Il progetto è stato formulato con l'ambizione di trasformare radicalmente un'area cruciale per la comunità di Mondovì, promuovendo un intervento che unisce razionalità urbanistica e rispetto per l'identità storica del luogo.

La strategia di valorizzazione prevede l'apertura dell'area, volta a preservare gli elementi iconici che rappresentano il contesto locale e rievocano il passato industriale dello stabilimento.

Questa iniziativa non si limita a ristrutturare il panorama urbano, ma intende anche creare uno spazio ricostituendo un'articolazione di spazi pubblici lungo i quali si sviluppano percorsi ciclo-pedonali di collegamento, parchi e spazi aperti.

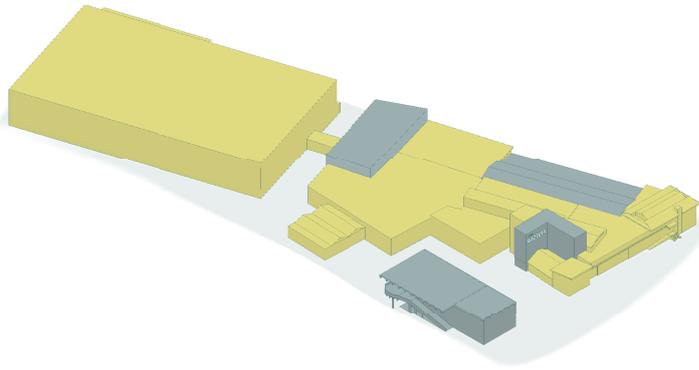
L'asse principale individuato all'interno del progetto lega la zona più trafficata di Via Cuneo all'ambito caratterizzato da vegetazione che si apre verso la campagna, attraversando un primo spazio ideale destinato alla socialità e al pubblico, per passare in una sfera più privata e residenziale. In linea con le necessità abitative delle famiglie, si prevede la creazione di un nuovo quartiere residenziale che combina spazi verdi, aree comuni e tipologie abitative innovative come il co-housing e il senior housing. Tale approccio non solo risponde alle esigenze abitative, ma stimola la socializzazione e il senso di comunità, migliorando significativamente la qualità della vita degli abitanti.

In aggiunta, il progetto pone importante attenzione alla sostenibilità ambientale: edifici con un ridotto impatto ecologico, spazi verdi e una pianificazione che incoraggia stili di vita attivi e sostenibili.

Complessivamente, il progetto, vuole sfruttare a pieno le potenzialità spaziali del "contenitore vuoto" in cui si colloca, fornendo nuove funzioni a servizio della città, ma mantenendo, forte, l'identità del luogo.

Concept di progetto

Variazioni volumetriche



Schema volumetrico_Demolizioni

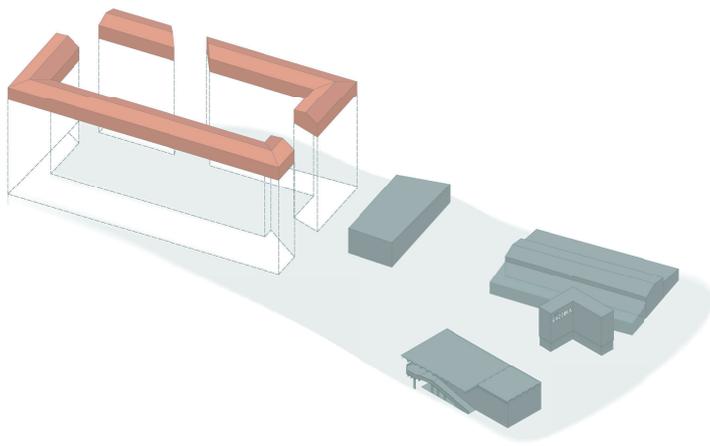
- Volumi demoliti
- Volumi mantenuti

Il progetto si propone di apportare significative trasformazioni all'area interessata, considerando la demolizione di alcune strutture esistenti che non risultano più funzionali all'uso previsto. Tuttavia, nonostante gli inevitabili cambiamenti, è prevista anche una strategia di salvaguardia che ha come obiettivo il mantenimento di alcune aree emblematiche ed elementi che contribuiscono a definire l'identità del contesto locale.

In particolare, si prevede di conservare il corpo C, il quale si appresta a diventare una parte centrale e funzionale del nuovo complesso. In aggiunta, sarà preservato il fabbricato a due piani situato sul retro del corpo A, che permette la separazione delle utenze prevalentemente collettive, concentrate nella nuova piazza, da quelle abitative, residenziali che necessitano di maggiore privacy.

Un ulteriore aspetto di rilievo è l'intenzione di preservare la caratteristica "torre" dei silos, una struttura iconica che non solo arricchisce il paesaggio industriale circostante, ma che funge anche da importante landmark all'interno della pianura di Mondovì. Questa torre, con le sue linee architettoniche distintive, rappresenta un simbolo riconoscibile per gli abitanti e per chiunque visiti l'area, contribuendo a rinforzare il senso di fulcro attrattivo.

Infine, la progettazione prevede anche il mantenimento della porzione a tre navate che costituiva lo stabilimento storico, valorizzando e riutilizzando buona parte dell'archeologia industriale dell'area del pastificio.

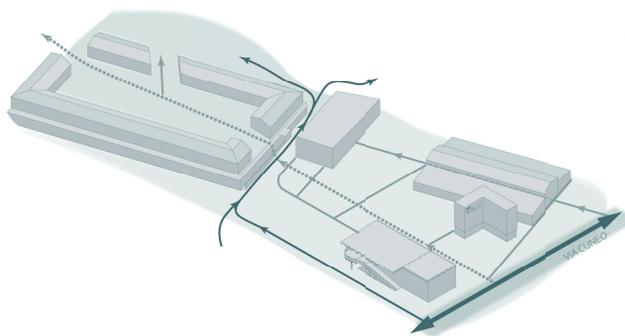


Schema volumetrico_Nuove realizzazioni

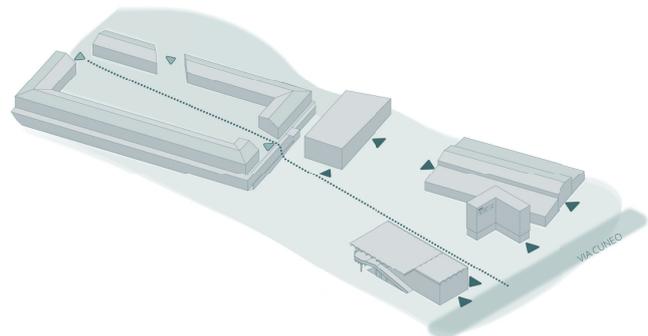
- Nuovi volumi in progetto
- Volumi mantenuti

A completamento del progetto, verrà realizzato un nuovo quartiere residenziale che si sviluppa sul perimetro del vecchio capannone “Gazzolone”. Questa iniziativa mira a riformulare l’intera area, trasformando una struttura che da sempre è stata considerata marginale rispetto alla scala urbana Monregalese in un contesto abitativo moderno, sostenibile e accogliente, capace di rispondere alle esigenze abitative delle famiglie e proponendo nuove tipologie abitative condivise come co-housing e senior housing. Il progetto prevede non solo la creazione di nuove abitazioni, ma anche l’integrazione di spazi verdi, aree comuni e servizi. I nuovi edifici saranno progettati cercando di minimizzare l’impatto ambientale e promuovendo un utilizzo efficiente delle risorse. L’idea è quella di creare un ambiente in cui i cittadini possano vivere in armonia con la natura e tra di loro, stimolando la socializzazione e il senso di comunità. In prossimità della fabbrica storica, sarà riformulata la terza navata, che verrà valorizzata maggiormente con ampie vetrate per garantire l’ingresso della luce naturale all’interno del fabbricato e per stimolare la curiosità dei fruitori della nuova area. Per mantenere viva la memoria del passato industriale della zona, il fabbricato a tre navate verrà conservato interamente. Con la vicina struttura dei silos si creerà un collegamento visivo e funzionale tra i vari elementi del complesso che offrirà spazi per attività commerciali di quartiere, uffici e aree ricreative. In questo modo, si desidera non solo riqualificare una zona rilevante di Mondovì, ma anche restituire alla comunità un luogo vivo.

Concept di progetto



- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi carrabili



- ▲ Accessi spazi collettivi
- ▲ Accesso nuovo complesso residenziale

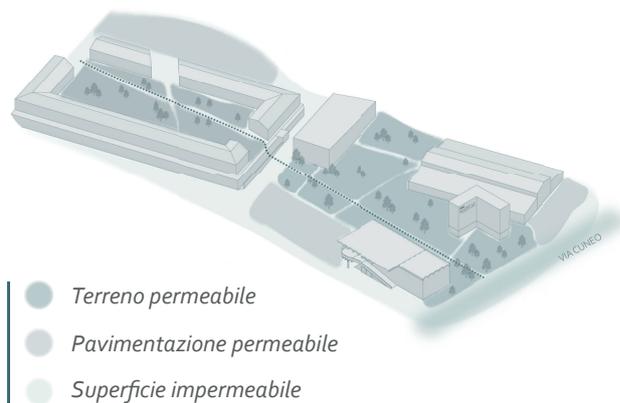
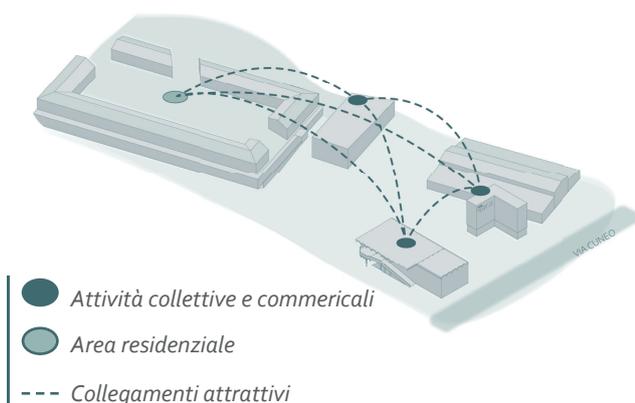
Assialità di progetto

L'idea centrale che ispira la composizione del progetto è quella di mettere in atto una rete di collegamenti e spazi pedonali concepiti per promuovere una mobilità sostenibile da parte degli utenti all'interno dell'area interessata. Questo approccio ha come obiettivo di incoraggiare un uso più consapevole e rispettoso degli spazi urbani, contribuendo, così, alla creazione di un ambiente più vivibile e accessibile per tutti.

In particolare, l'asse principale funge da collegamento diretto tra i percorsi pedonali di Via Cuneo e la linea ciclopedonale prevista nella proposta preliminare del Piano Regolatore Generale per Mondovì, formulato nell'anno corrente. Questa connessione non solo facilita gli spostamenti a piedi e in bicicletta, ma rappresenta anche un passo rilevante verso l'integrazione di diverse modalità di trasporto, favorendo l'interazione tra le diverse parti della città.

Accessibilità

Gli accessi all'area sono stati progettati prevedendo varchi distinti in base alle diverse attività collettive che si svolgeranno all'interno. In particolare, sono stati individuati specifici ingressi lungo Via Cuneo, una delle arterie principali del quartiere, per facilitare l'afflusso e il deflusso degli utenti. I percorsi carrabili originali, che consentono l'accesso all'area, sono stati mantenuti invariati, preservando così la conformazione esistente. L'accesso carrabile è consentito anche all'interno del corpo C che presenta, sia nel piano superiore sia in quello inferiore, spazi per autorimessa. Per migliorare ulteriormente la fruibilità del contesto, sono state predisposte aree dedicate a parcheggi, strategicamente collocate nelle zone laterali ai perimetri dell'impianto residenziale e del nuovo parco urbano. Tale disposizione non solo ottimizza lo spazio disponibile, ma contribuisce anche a creare un ambiente più organizzato e accessibile, facilitando la formulazione di uno spazio aperto distaccato dalle strade. Questo approccio integrato riflette un'attenzione particolare al benessere degli utenti e alla sostenibilità dell'area nel suo complesso.



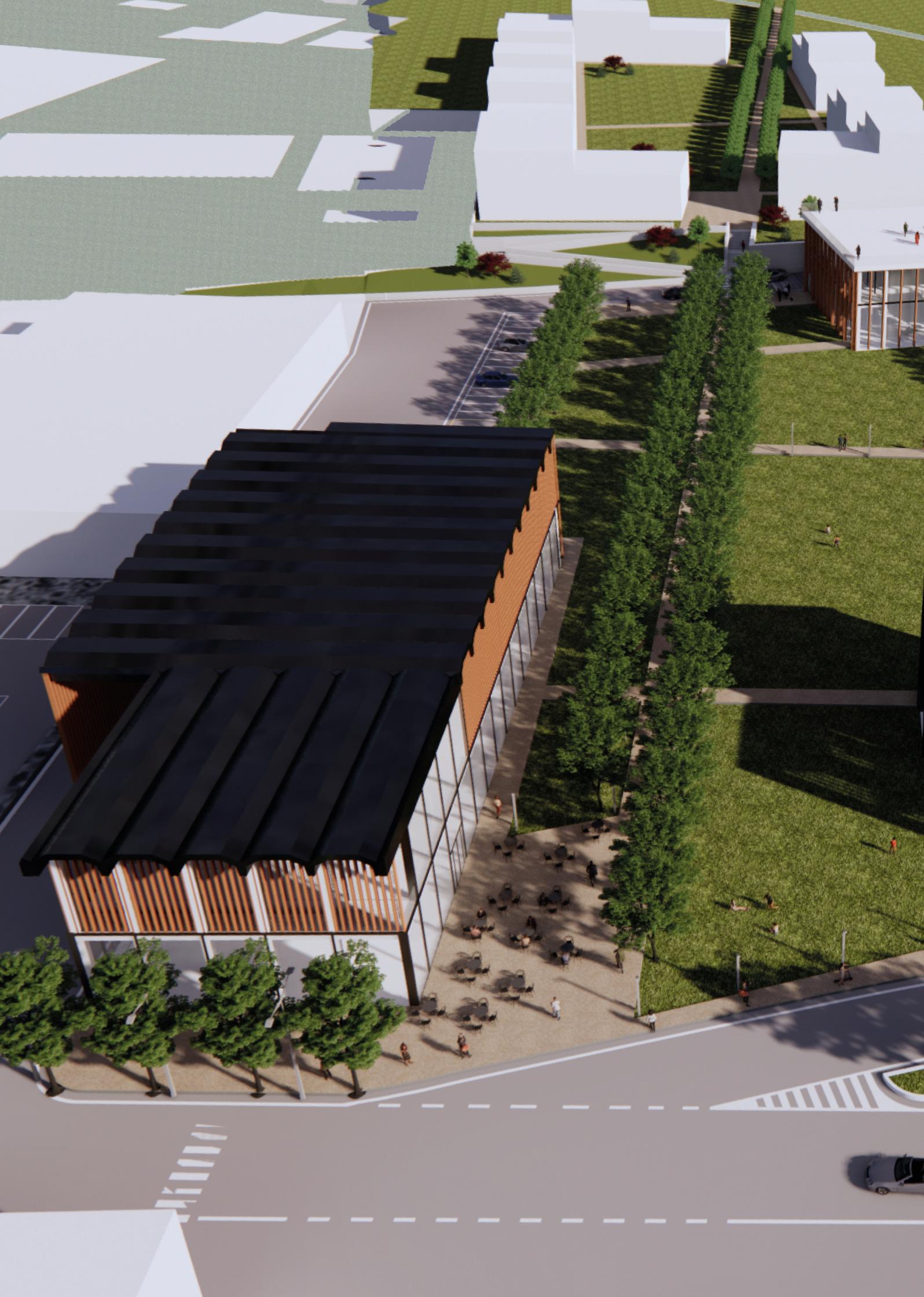
Reti attrattive

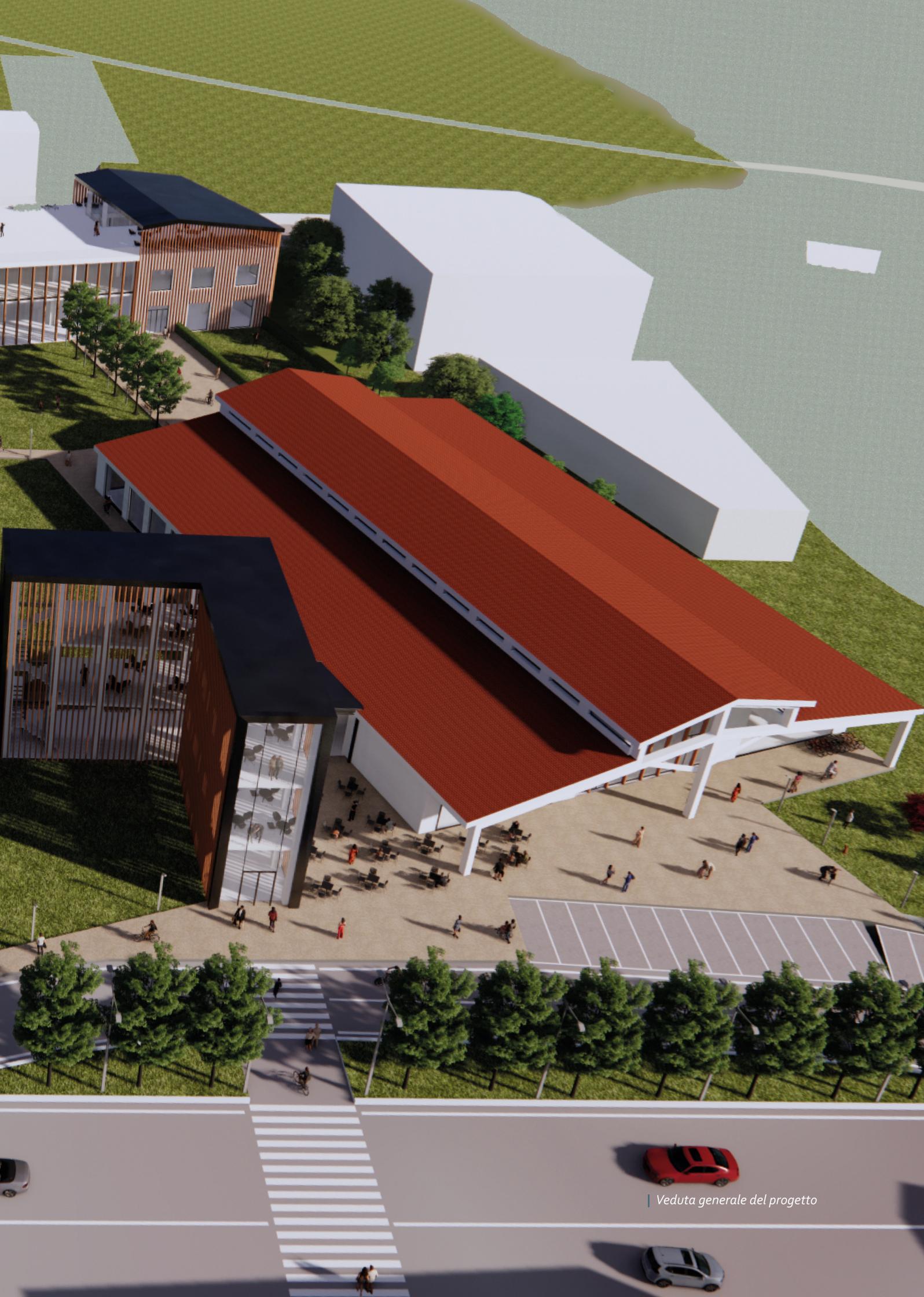
La formulazione della proposta di destinazione d'uso per i fabbricati un tempo adibiti ad attività industriali è stata realizzata tenendo in dovuta considerazione la conformazione originale degli edifici. Questo approccio ha voluto preservare l'identità architettonica delle strutture, che, pur subendo un progetto di ristrutturazione, mantengono il loro carattere distintivo. Le porzioni di edificio che sono state salvaguardate e riadattate sono state completamente dedicate a funzioni che promuovono la socializzazione e il benessere della comunità. L'obiettivo è quello di offrire servizi utili e necessari al nuovo quartiere residenziale in fase di sviluppo e ai quartieri circostanti che attualmente mancano di spazi di aggregazione e punti di incontro, oltre a spazi commerciali di vicinato.

Permeabilità del suolo

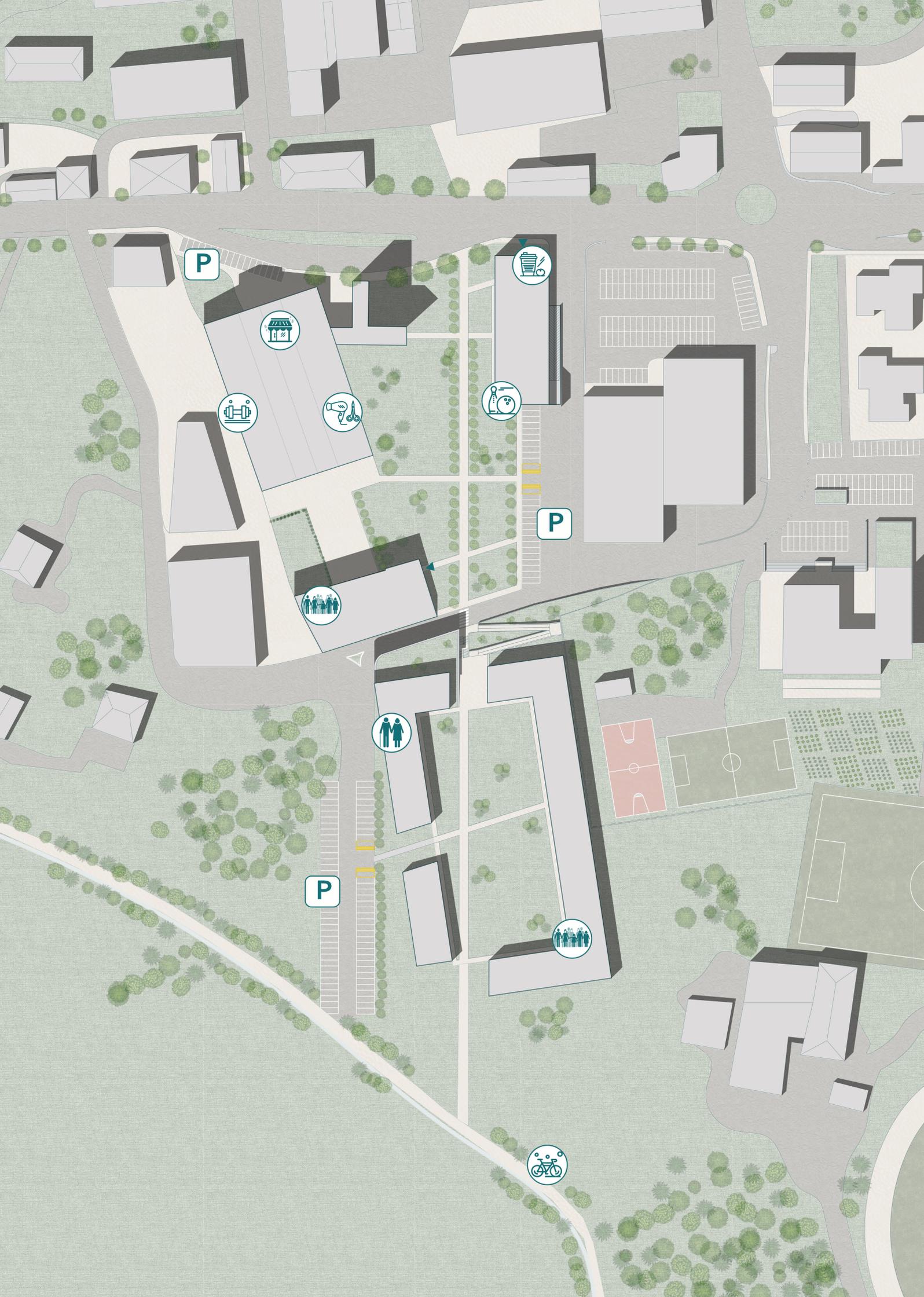
Attraverso l'intervento mirato di demolizione e bonifica dell'ex area industriale, il progetto si propone di trasformare profondamente l'area, puntando sulla decementificazione per rendere la zona più sostenibile e vivibile.

Per raggiungere questo obiettivo, sono state progettate ampie aree di verde pubblico urbano, concepite non solo come semplici giardini, ma come veri e propri spazi collettivi all'aperto, accessibili a tutti. Queste zone verdi offrono opportunità di socializzazione, relax e attività all'aperto, creando un contesto favorevole all'interazione comunitaria. Inoltre, per garantire una gestione ottimale delle risorse idriche, i parcheggi previsti nel progetto saranno dotati di una pavimentazione permeabile. Questo accorgimento permetterà all'acqua piovana di infiltrarsi nel terreno invece di defluire rapidamente nelle condotte fognarie, contribuendo a ridurre il rischio di allagamenti e a sostenere l'alimentazione delle falde acquifere.





| Veduta generale del progetto



P

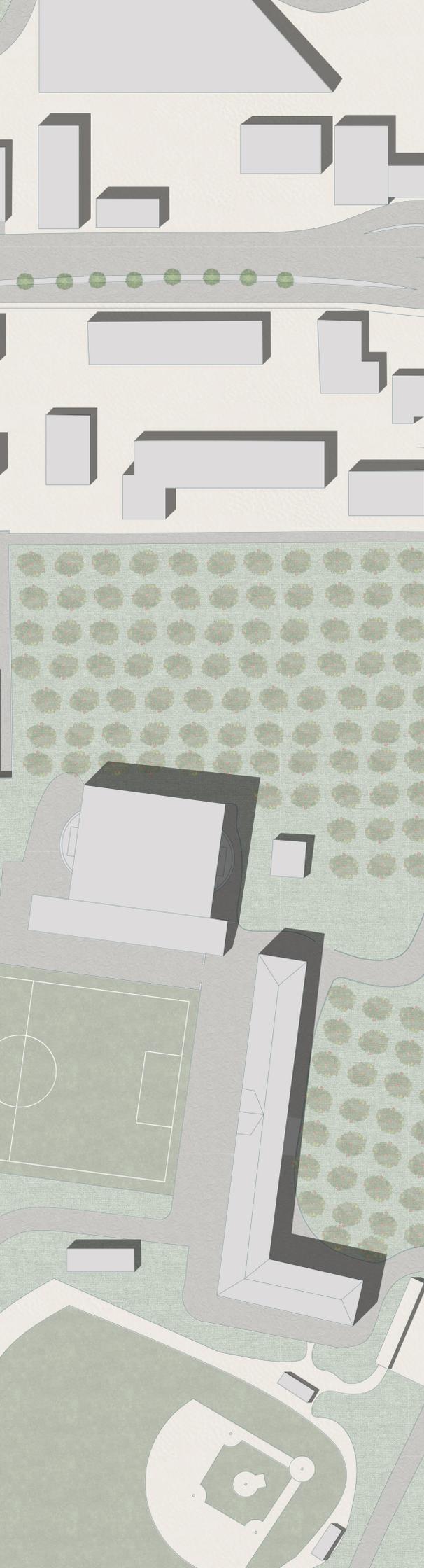


P



P





MASTERPLAN DI PROGETTO

-  Parcheggi
-  Percorso Ciclo pedonale
-  Mercato del piccolo commercio
-  Centro estetico
-  Bar-ristorante
-  Bowling, sala giochi
-  Palestra
-  Orti urbani
-  Locali polifunzionali collettivi
-  Servizi collettivi per senior
-  Co-housing
-  Senior Housing

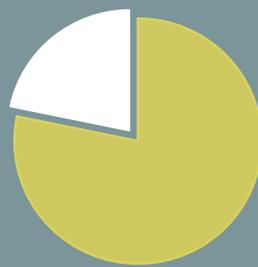




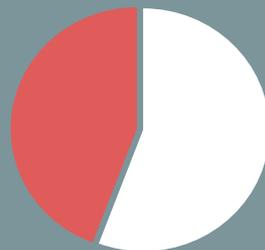


DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI

All'interno del progetto sono state previste numerose demolizioni per valorizzare gli edifici esistenti che mostrano qualità architettonica e richiamano al passato industriale dello stabilimento. L'abbattimento riguarderà le strutture che, nel tempo, erano state realizzate per ampliamenti successivi della fabbrica e che ne creavano un blocco unico sviluppato su un unico piano. L'obiettivo è di creare maggiore permeabilità nell'area di intervento garantendo l'utilizzo in tre principali volumi separati con funzionalità collettive connesse da un'ampia piazza verde. La porzione di stabilimento più recente verrà smontata per dare spazio ad un nuovo quartiere residenziale.



-  *Superficie di fabbricati demoliti*
-  *Superficie fabbricati mantenuti*

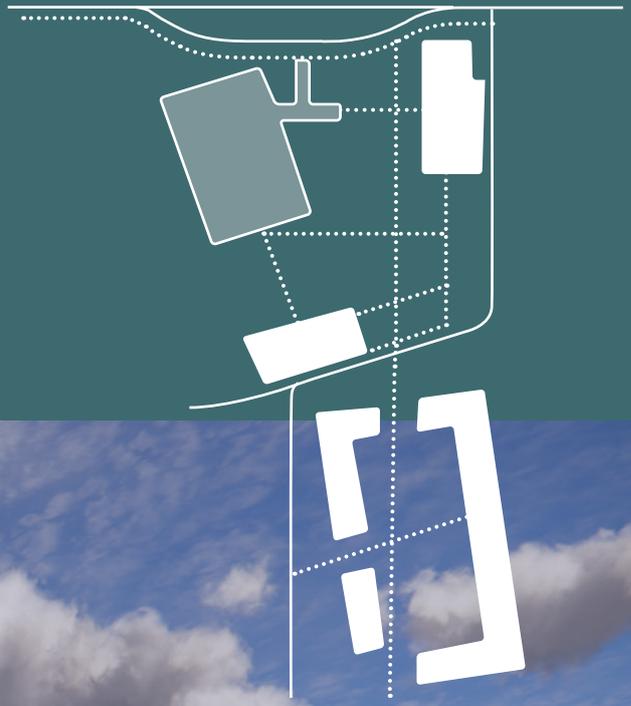


-  *Superficie fabbricati di nuova costruzione*
-  *Superficie fabbricati mantenuti*



Mercato del piccolo commercio





RENDER DI PROGETTO
Vista principale mercato del
piccolo commercio

Mercato del piccolo commercio

Il Padiglione A, una volta liberato dalle superfettazioni che ne hanno compromesso la visibilità e l'integrità strutturale durante gli ampliamenti successivi dell'industria, sarà composto principalmente dal volume della fabbrica originale e dalla maestosa torre dei silos, simbolo di un passato industriale significativo. Questa imponente struttura, testimone di un'epoca in cui l'industria prosperava, rappresenterà non solo un importante segno di riconoscimento per il quartiere, ma anche un punto di riferimento storico e culturale per gli utenti. Il volume più alto di questa struttura verrà mantenuto come un importante landmark per l'area, fungendo anche da ingresso al mercato coperto e rappresenterà un punto di incontro per la comunità. La presenza della torre dei silos diventerà un richiamo visivo, sottolineando l'identità del luogo e rievocando il passato storico artigianale dell'industria locale. Inoltre, all'interno della torre vi saranno nuovi punti panoramici, offrendo così a visitatori e residenti la possibilità di ammirare il paesaggio circostante donando un nuovo punto di vista sul paesaggio collinare Monregalese.

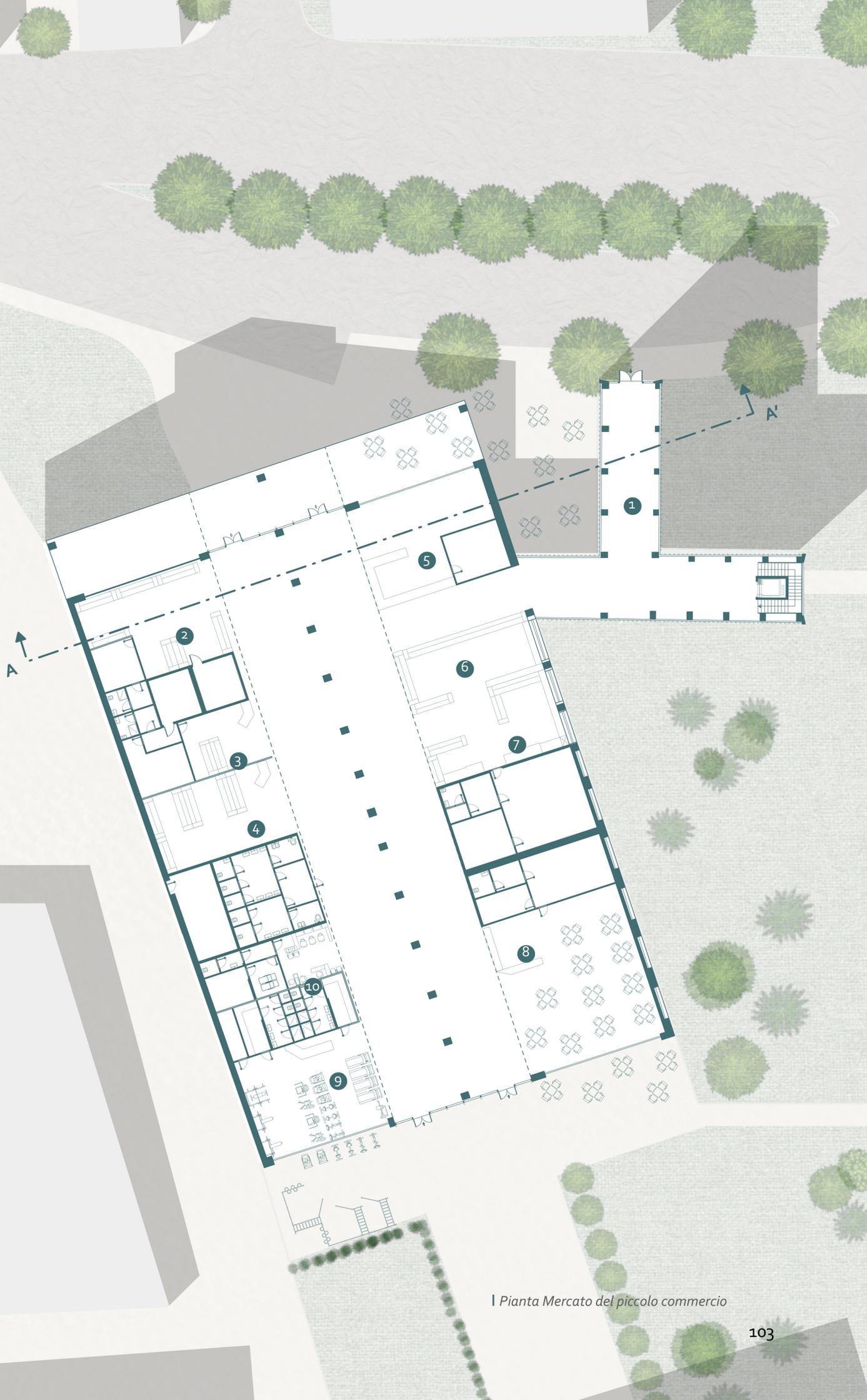
Questi piani panoramici, progettati con particolare attenzione all'estetica e alla fruibilità, diventerà il cuore pulsante di eventi sociali e collettivi.

Infine, il volume dedicato al commercio di vicinato sarà progettato per accogliere una serie di piccoli negozi, pensati per favorire e incentivare la compravendita di prodotti locali provenienti dalle aree limitrofe. Queste piccole attività commerciali, creeranno interazioni tra i produttori e i consumatori, valorizzando l'eccellenza del territorio e promuovendo così un'economia circolare e sostenibile. La porzione commerciale è caratterizzata dalle storiche campate, che saranno recuperate e messe in risalto, dando vita a un ambiente accogliente e ricco di storia. Qui, gli artigiani locali avranno l'opportunità di esporre e vendere le loro creazioni, contribuendo a rafforzare il legame tra comunità e territorio. Il progetto pone al centro l'intervento su questo edificio come nucleo di servizi per la popolazione e spazi dedicati alla ristorazione, per favorire l'integrazione sociale.

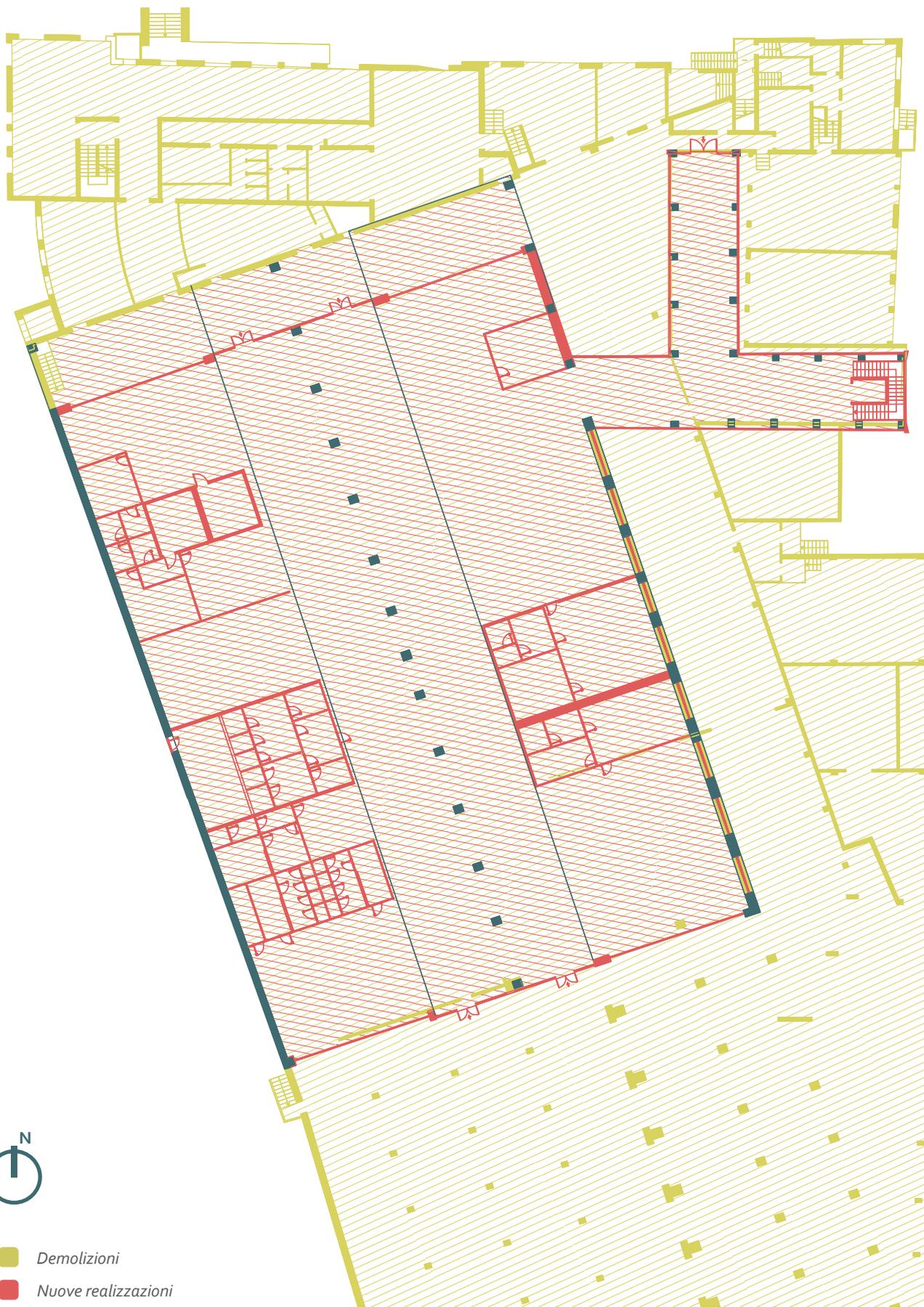


Destinazioni d'uso interne all'edificio

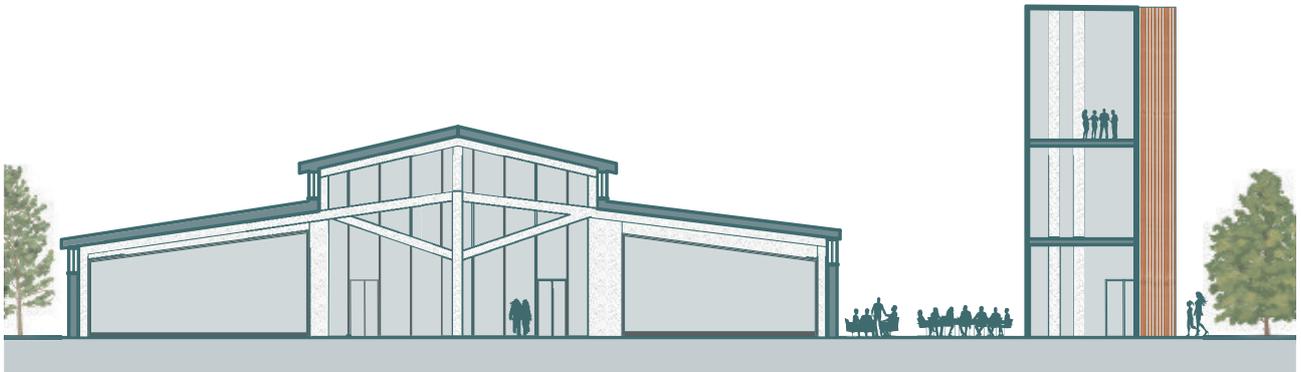
- 1 Ingresso
- 2 Frutta e verdura
- 3 Macelleria
- 4 Alimentari
- 5 Bar
- 6 Gastronomia
- 7 Panetteria/Pasticceria
- 8 Ristorante
- 9 Palestra
- 10 Centro estetico



Il Pianta Mercato del piccolo commercio



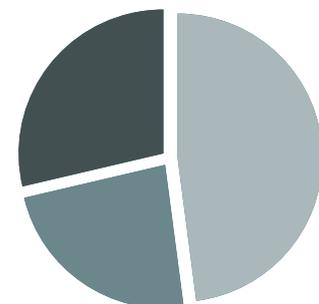
- Demolizioni
- Nuove realizzazioni



| Sezione A-A'

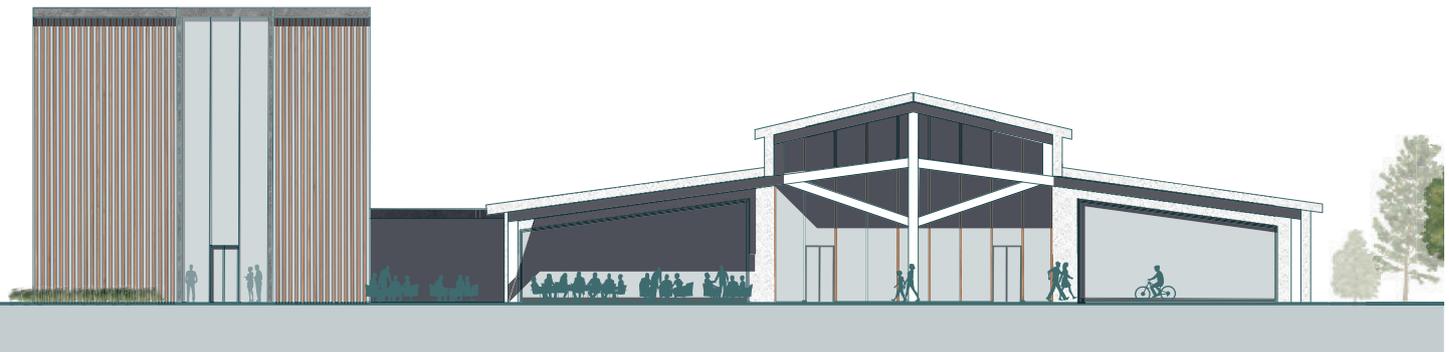
All'edificio dell'antica fabbrica verrà inserito un'isolamento a cappotto e sostituiti i serramenti per ridurre le dispersioni. Inoltre, le facciate principali valorizzeranno l'imponente struttura in cemento armato a doppia campata, mantenendola esterna e rendendo le superfici maggiormente finestate. Per il complesso della torre dei silos verrà mantenuto unicamente lo scheletro in cemento armato e verranno inseriti due soppalchi con struttura in acciaio che consentono l'utilizzo dei due piani come punti panoramici e zone ristoro. La torre avrà un involucro trasparente con lunghi listelli verticali per garantire una corretta schermatura dei raggi solari.

	Negozio di frutta e verdura	150 mq
	Macelleria	97 mq
	Negozio alimentari	90 mq
	Pasticceria/panetteria	175 mq
	Gastronomia	84 mq
	Bar	117 mq
	Ristorante	175 mq
	Centro estetico	60 mq
	Palestra	175 mq
	Servizi igienici	67 mq



Attività commerciali
 Ristorazione
 Servizi per la persona





| *Prospetto Nord*

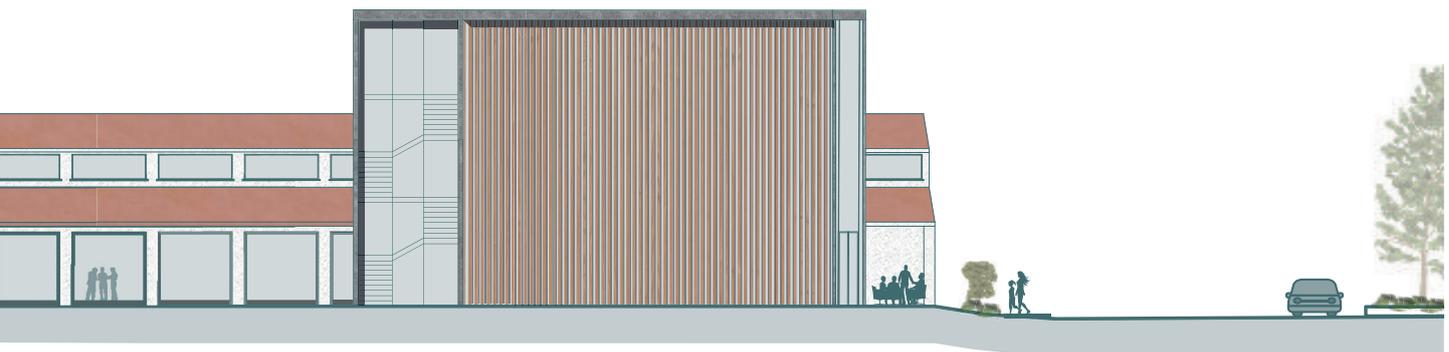


| *Prospetto Ovest*





| *Prospetto Sud*



| *Prospetto Est*



*Prospetto retrostante della
galleria mercatale*

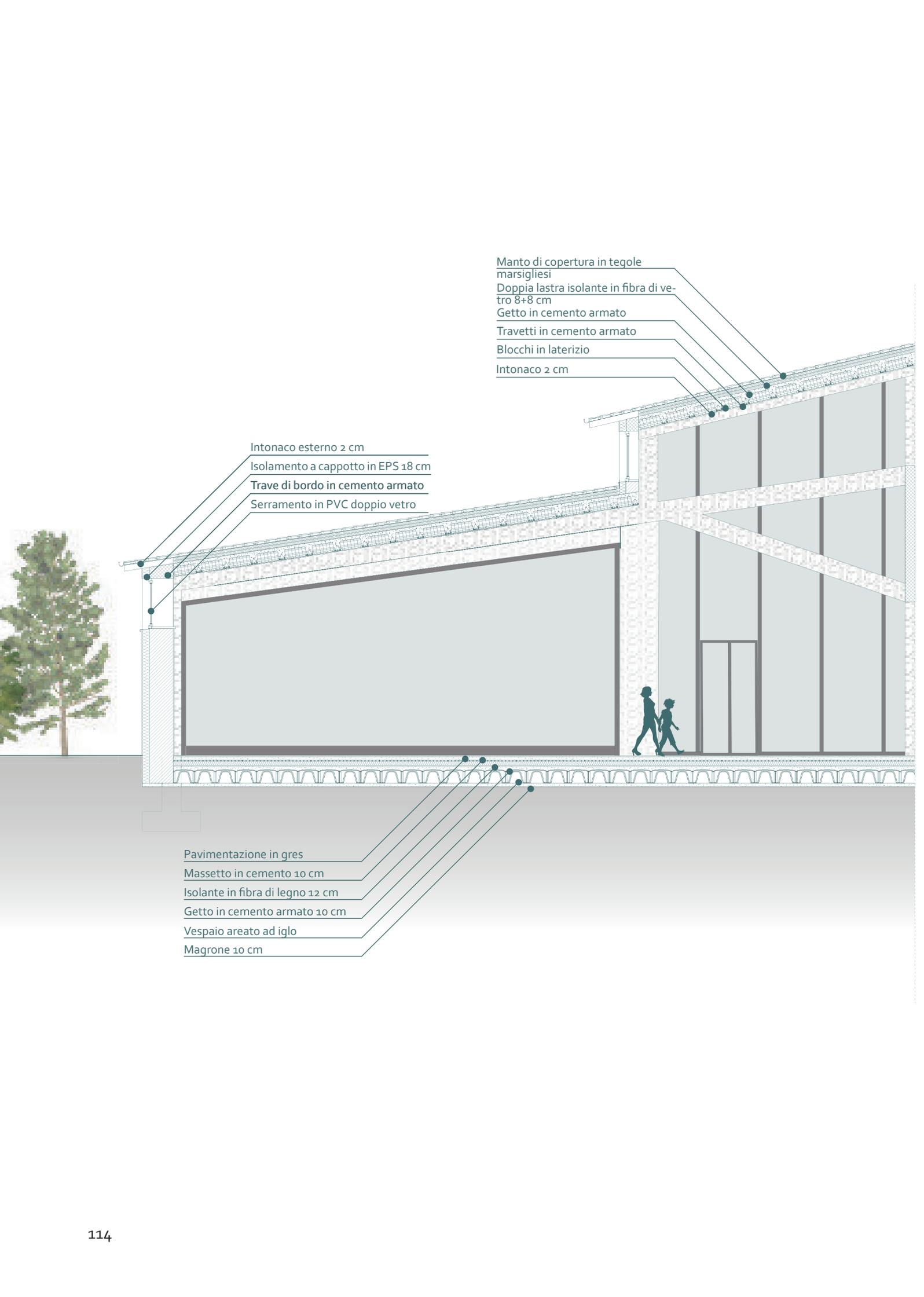


Veduta notturna della nuova
piazza verde





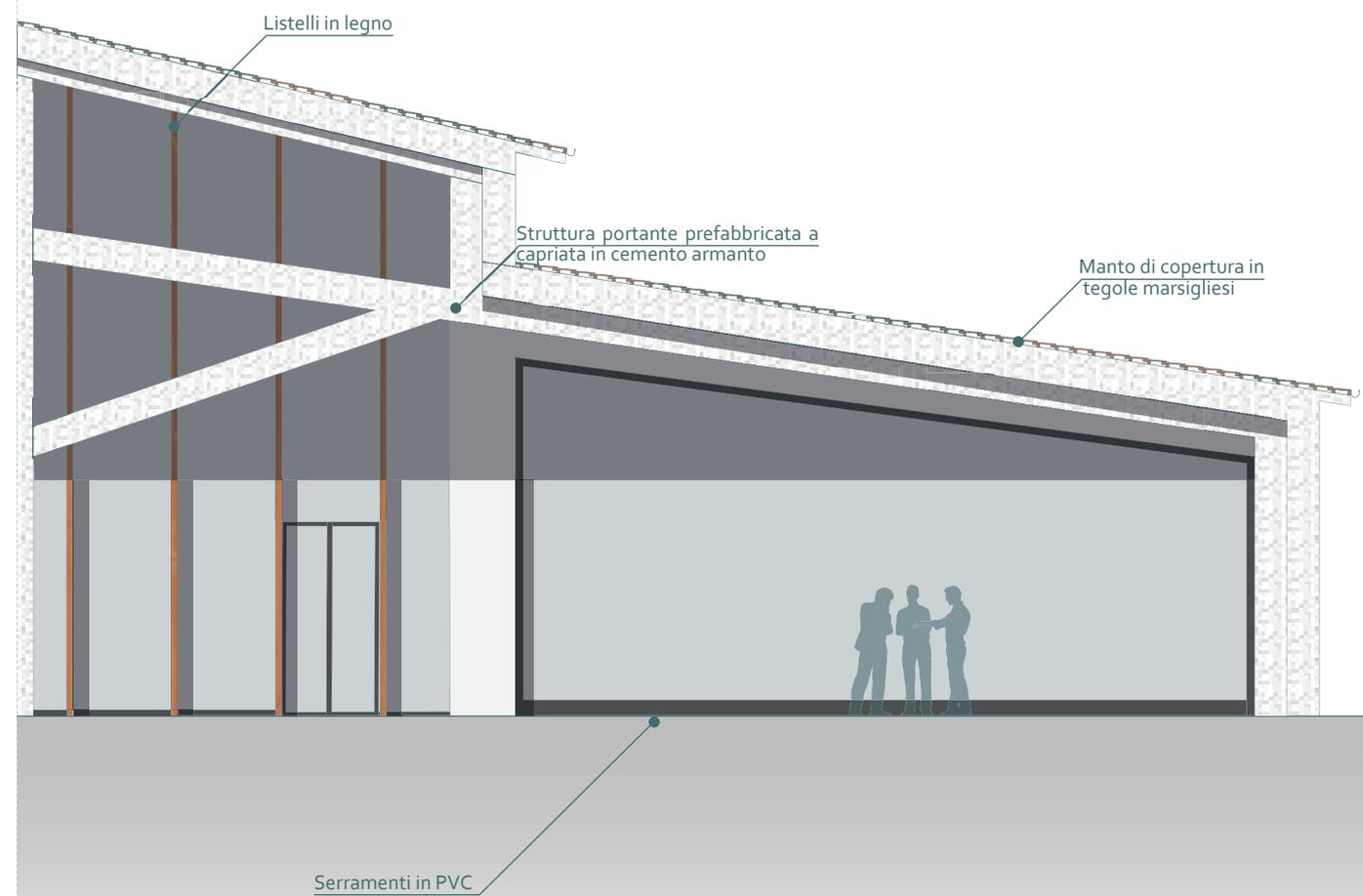
l Vista notturna della torre dei silos



Manto di copertura in tegole
marsigliesi
Doppia lastra isolante in fibra di ve-
tro 8+8 cm
Getto in cemento armato
Travetti in cemento armato
Blocchi in laterizio
Intonaco 2 cm

Intonaco esterno 2 cm
Isolamento a cappotto in EPS 18 cm
Trave di bordo in cemento armato
Serramento in PVC doppio vetro

Pavimentazione in gres
Massetto in cemento 10 cm
Isolante in fibra di legno 12 cm
Getto in cemento armato 10 cm
Vespai areato ad iglo
Magrone 10 cm



| Dettaglio sezione e prospetto





| Vista interna Mercato coperto



Vista interna Mercato coperto
Ristorante



Vista interna Mercato coperto
Panetteria



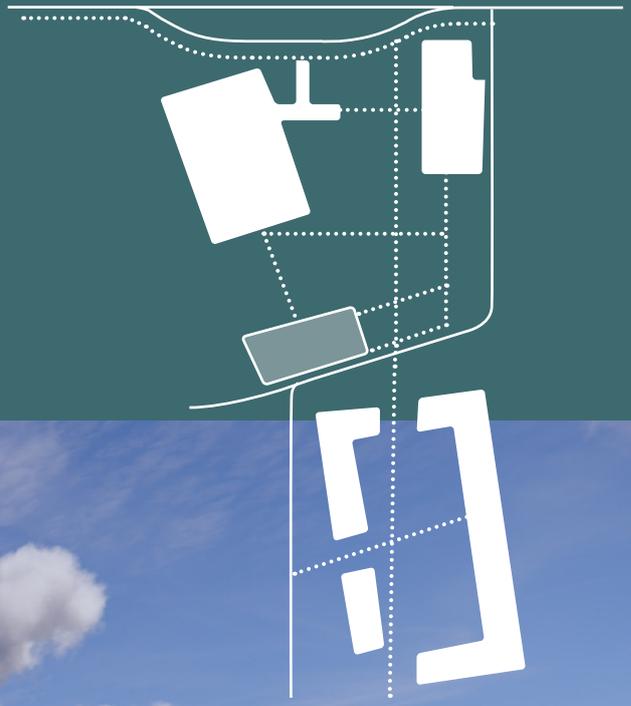
Vista interna piano primo
torre dei silos



Vista notturna area ristoro interna alla vecchia
torre dei silos

Spazi collettivi





RENDER DI PROGETTO
Fronte principale spazi collettivi

Nuovi spazi collettivi

La porzione di edificio, mantenuto integralmente dalla precedente fabbrica, ospiterà funzioni variegata, formulate per favorire la socializzazione di persone con fasce di età differenti. Questo spazio si propone di unire le diverse necessità della comunità per promuovere attività e spazi associativi. L'obiettivo principale è quello di creare un ambiente inclusivo in cui tutti, dai più piccoli ai più anziani, possano interagire, apprendere e crescere insieme.

L'edificio comprende una porzione circoscritta destinata a un micronido per fornire alle famiglie un servizio per l'infanzia, elemento fondamentale per sostenere i genitori nella vita quotidiana. Questo micronido sarà progettato con spazi luminosi e accoglienti, dotati di aree gioco interne ed esterne che favoriscono lo sviluppo cognitivo e sociale dei bambini. Le aree di co-working saranno disponibili per giovani e professionisti, offrendo loro un ambiente stimolante in cui poter lavorare e connettersi con altri. Una biblioteca moderna offrirà una vasta gamma di risorse e opportunità di apprendimento, mentre un auditorium sarà il luogo ideale per eventi culturali, conferenze e proiezioni di film.

Le sale espositive, inoltre, potranno ospitare mostre d'arte, mercatini e eventi dedicati all'artigianato locale, creando un punto di incontro tra artisti e pubblico.

Verrà, inoltre, sfruttata la copertura dell'edificio come zona fruibile dagli utenti delle attività interne ad esso. Una parte della terrazza è concepita al coperto, proteggendo gli utenti dalle intemperie e creando un ambiente ideale per workshops e incontri, ma sarà anche uno spazio per momenti di relax.

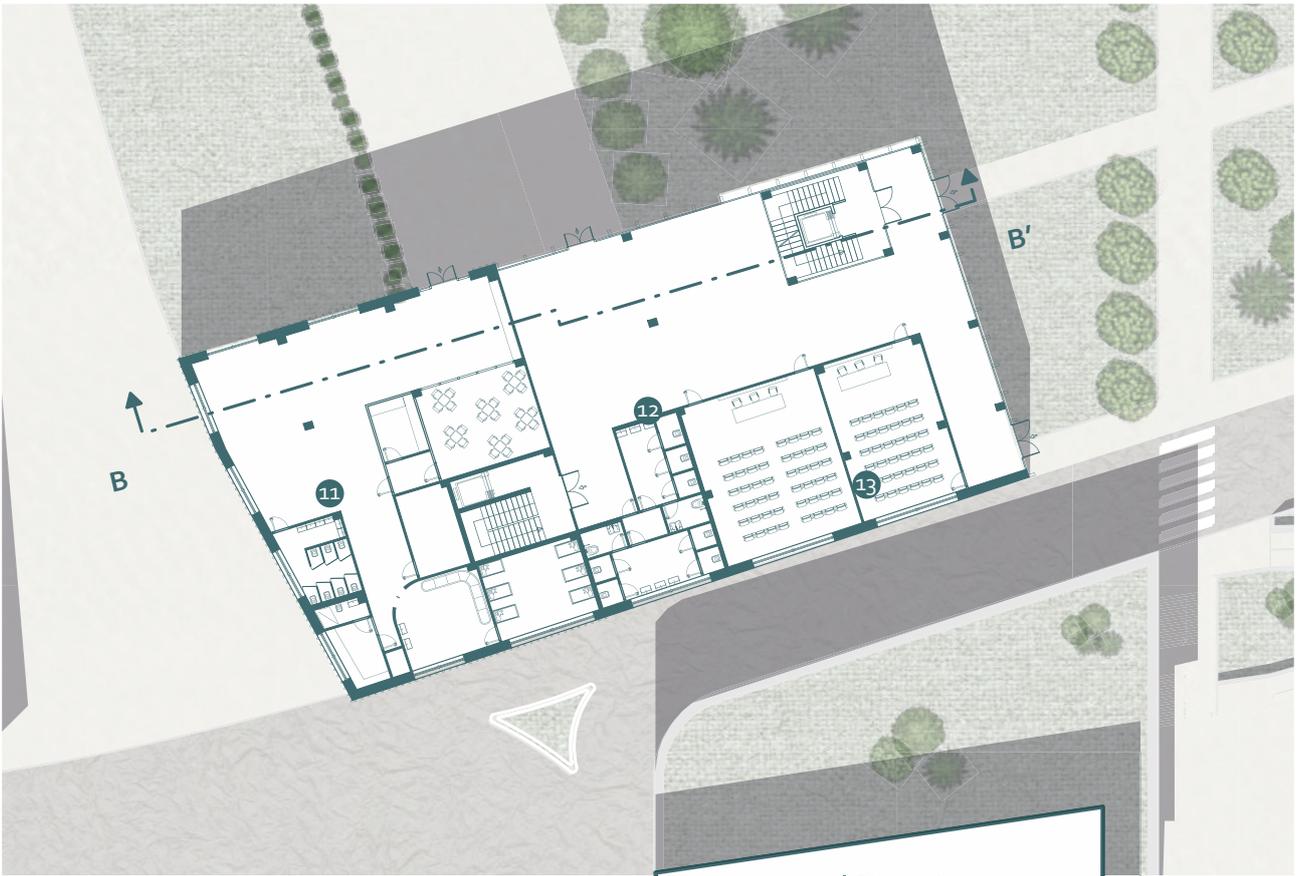
L'altra parte della terrazza offre uno spazio aperto panoramico rivolto verso la collina di Piazza.

Si prevede che questa struttura diventi un punto di riferimento per il quartiere, un centro pulsante di attività sociale e culturale, dove ogni individuo possa trovare il proprio spazio e contribuire alla crescita della comunità.

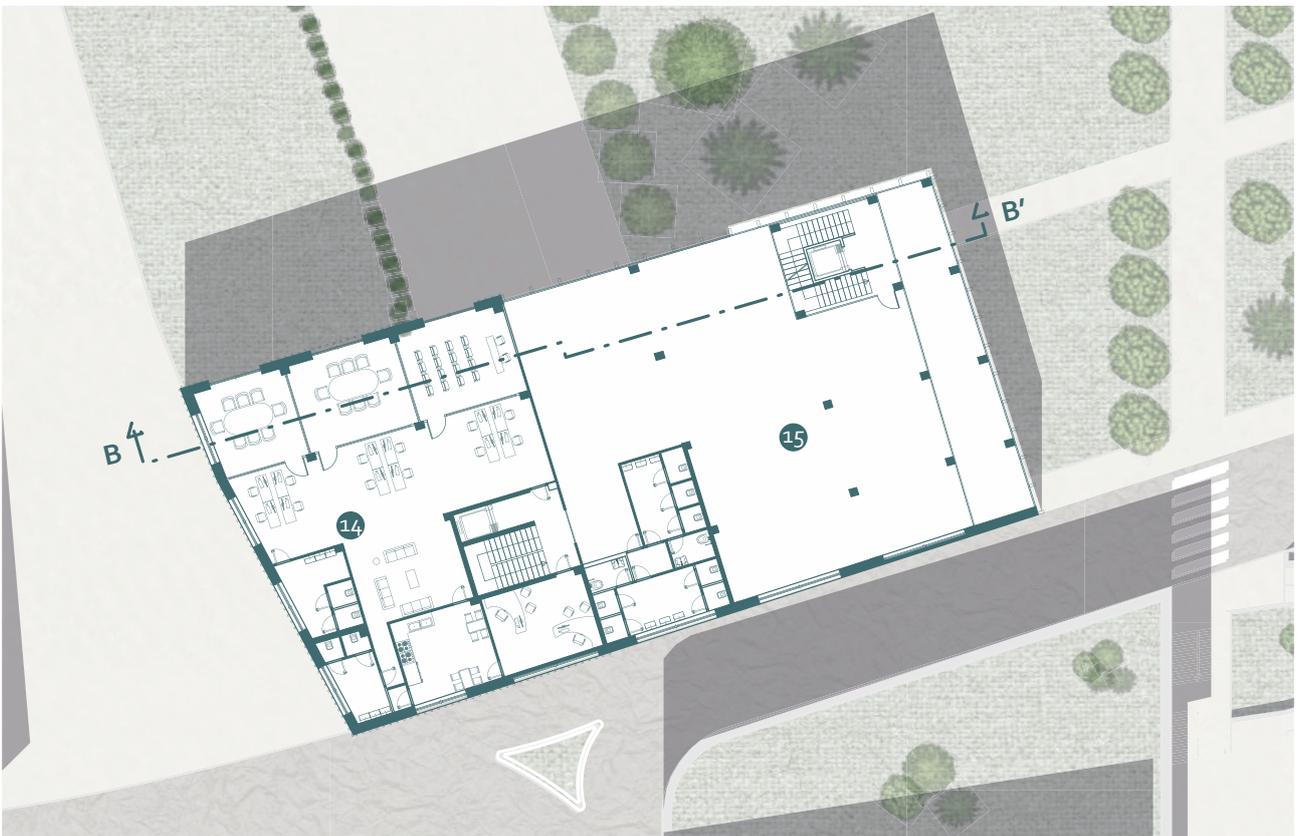


Destinazioni d'uso interne all'edificio

- 11 Hall
- 12 Micro-nido
- 13 Auditorium/Sala Polivalente
- 14 Spazi Co-working
- 15 Sale espositive



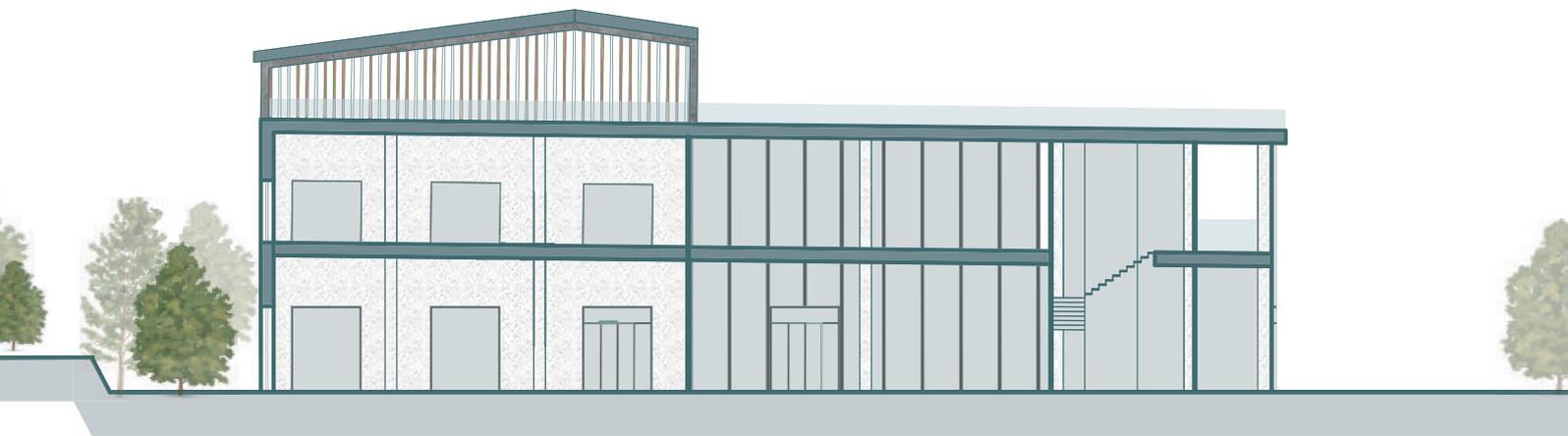
*Pianta piano terra
nuovi spazi collettivi*



*Pianta piano primo
nuovi spazi collettivi*



-  Demolizioni
-  Nuove realizzazioni



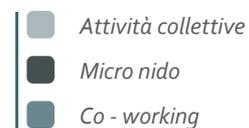
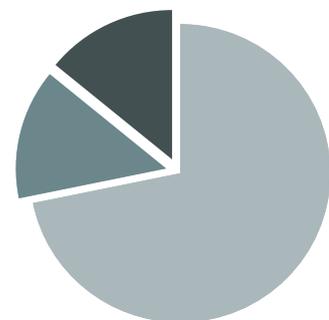
| Sezione B-B'

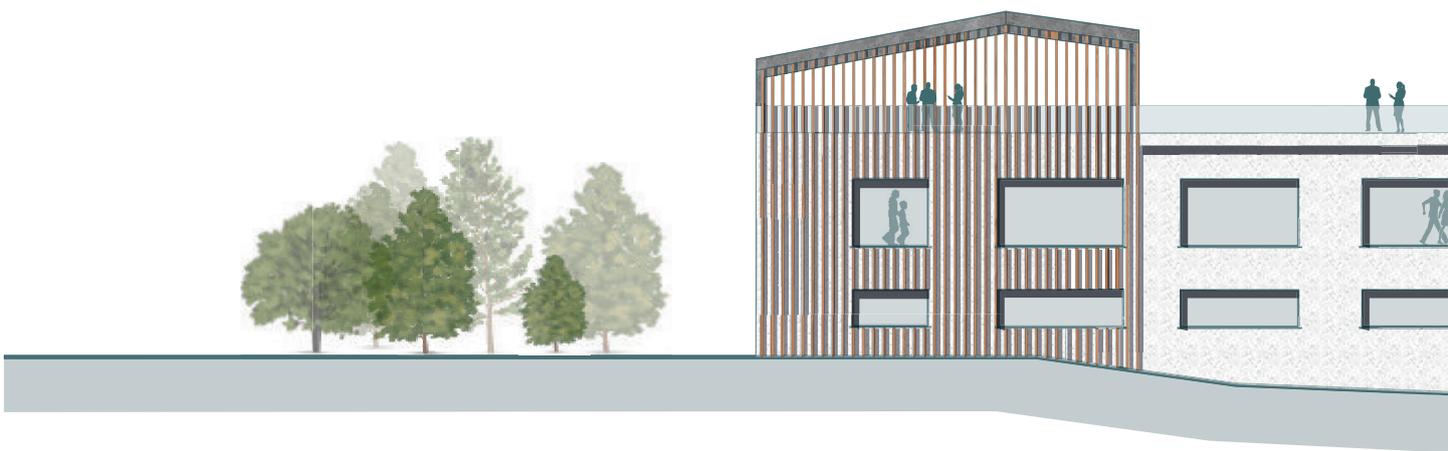
Per questo edificio è stato scelto di suddividere, anche in facciata, in due parti per evidenziare la diversità delle funzioni che sono contenute all'interno. L'ambito maggiormente privato, che ospita al piano terra il micronido e al piano superiore gli uffici, presenta un prospetto più compatto mantenendo però grandi aperture per favorire l'ingresso della luce naturale.

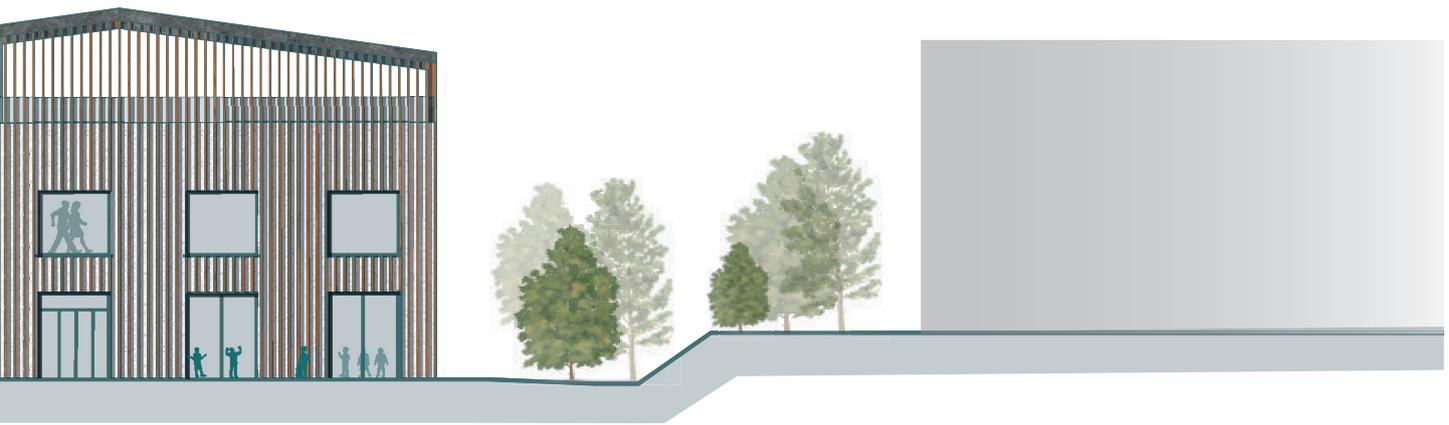
Gli spazi collettivi sono stati, invece ideati per essere maggiormente permeabili attraverso l'utilizzo di un involucro trasparente che permette un collegamento diretto tra la piazza e l'interno della struttura. La facciata retrostante verrà mantenuta con i caratteri dell'edificio esistente con l'allargamento delle aperture.

Il richiamo evidente dell'iniformità dell'intervento viene dato dall'utilizzo dei listelli in legno verticali.

 Hall	300 mq
 Auditorium	130 mq
 Micronido	330 mq
 Servizi igienici	120 mq
 Sale espositive	430 mq
 Co-working	330 mq
 Terrazza	820 mq







| *Prospetto Nord*



| *Prospetto Sud*



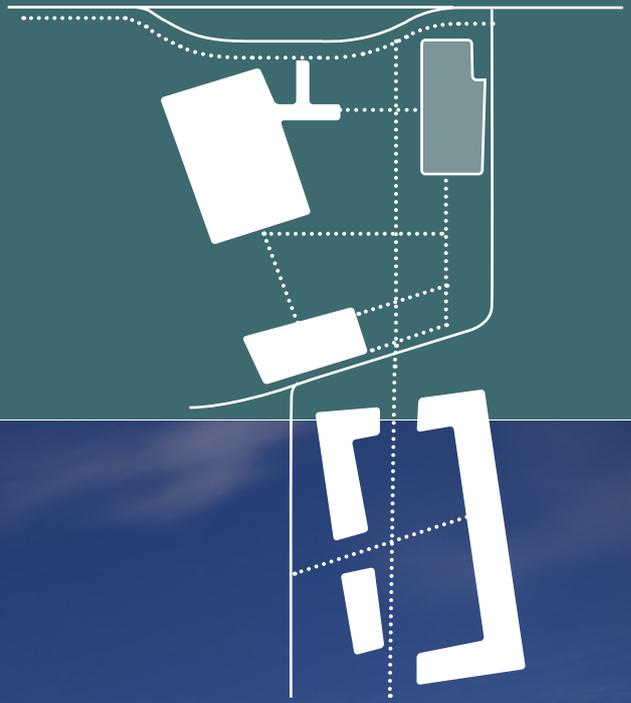
*Veduta degli spazi collettivi
dalla nuova piazza verde*



Vista rampa di accesso al nuovo quartiere residenziale

Centro ricreativo





*RENDER DI PROGETTO
Veduta dei tre edifici principale
oggetto di intervento e del
nuovo asse pedonale*

Centro ricreativo

Il corpo C verrà totalmente preservato e sarà destinato a diventare un'area ricreativa, con l'intento di incoraggiare l'utilizzo degli spazi anche durante le ore serali.

Questo progetto è emerso in risposta alla mancanza di un punto di aggregazione sociale nel quartiere, un elemento fondamentale per promuovere l'incontro e la socializzazione tra i residenti. All'interno dello stabile, si prevede l'inserimento di diverse strutture, tra cui una sala giochi con bowling, un bar e un parco giochi al coperto per bambini, tutti ideati per offrire divertimento e svago ai visitatori di tutte le età.

L'edificio dotato di rampe pre esistenti, permetterà di collegare il piano superiore con quello inferiore in modo ottimale. Questo consentirà non solo una migliore fruibilità degli spazi ma permetterà anche di sfruttare le superfici interne come aree di parcheggio coperte, rimuovendo così l'ampio piazzale completamente cementato. Inoltre, la presenza di parcheggi coperti contribuirà a una maggiore sicurezza e protezione dei veicoli.

All'esterno del fabbricato, è previsto un ampio spazio dedicato a dehors, che offrirà l'opportunità di godere di momenti all'aperto.

In sintesi, attraverso la creazione di un ambiente accogliente e multifunzionale all'interno del corpo C, si intende non solo soddisfare le esigenze ricreative della comunità, ma anche stimolare un clima di condivisione e socialità, che possa durare nel tempo e contribuire a migliorare la qualità della vita nel quartiere.

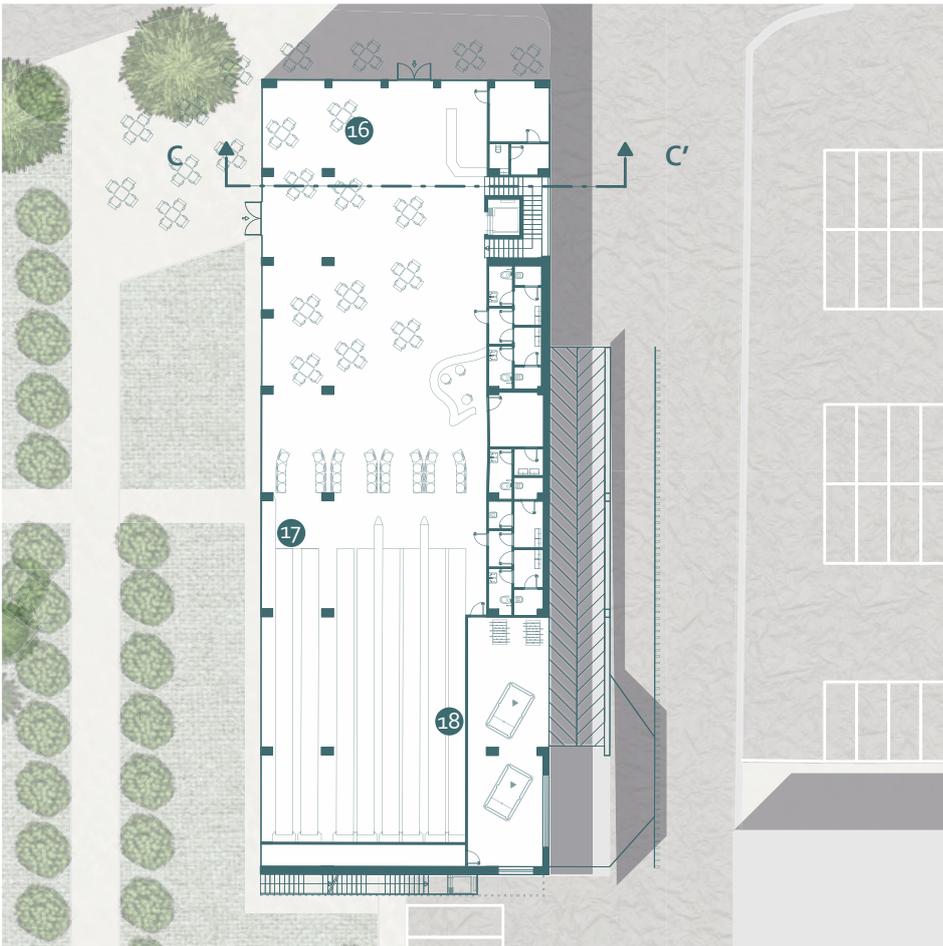
Ogni elemento del progetto, dalla sala giochi al dehors, è pensato per rispondere alle aspettative dei cittadini, rendendo questo spazio un punto di riferimento essenziale per il quartiere, la città e i suoi abitanti.

La importante struttura preesistente del corpo C, è stata inserita all'interno di un linguaggio architettonico comune a tutto il quartiere coinvolto dall'intervento. L'obiettivo è dare verticalità all'archeologia industriale presente, valorizzando le caratteristiche degli edifici esistenti.

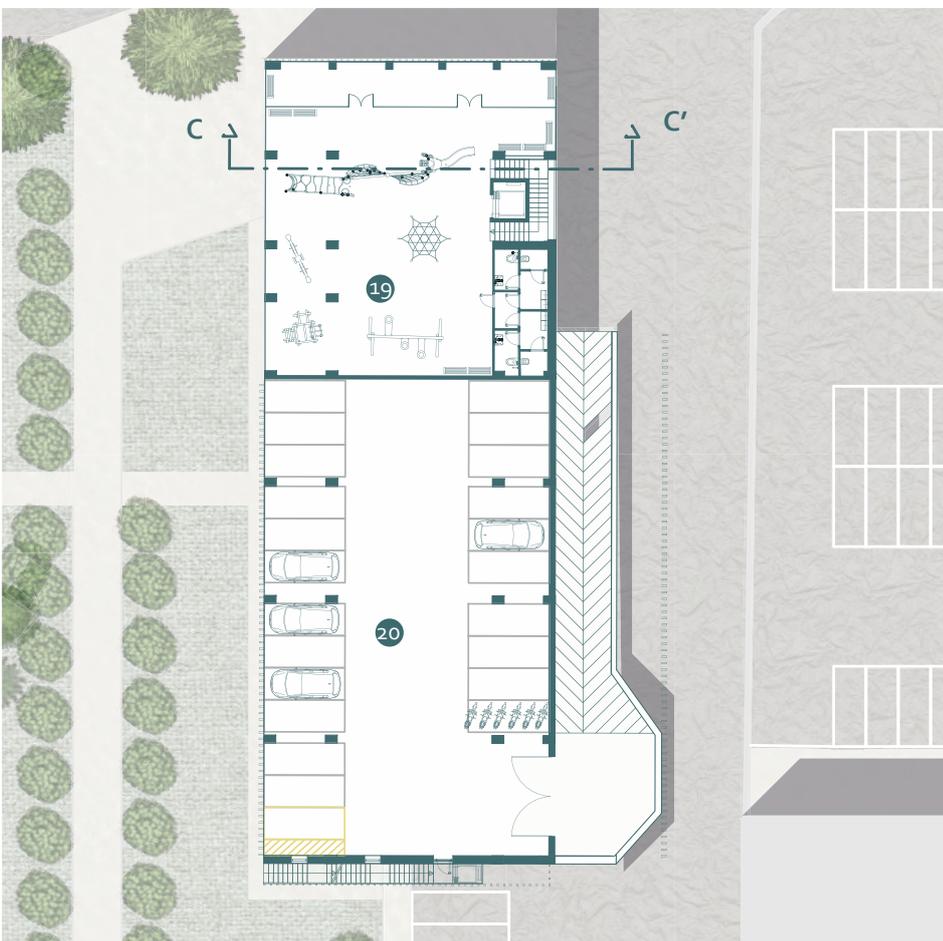


Destinazioni d'uso interne all'edificio

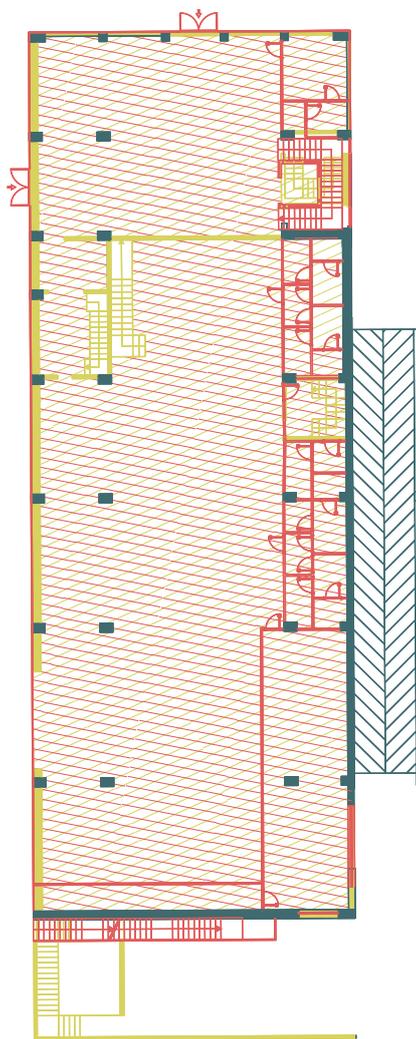
- 16 Bar
- 17 Bowling
- 18 Sala Giochi
- 19 Area bambini
- 20 Parcheggio



Pianta piano primo
Centro ricreativo



Pianta piano primo
Centro ricreativo



-  Demolizioni
-  Nuove realizzazioni

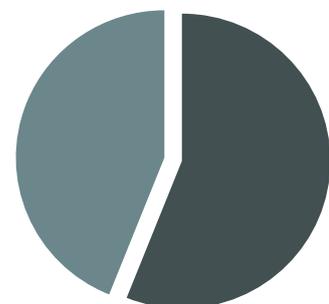


| Sezione C-C'

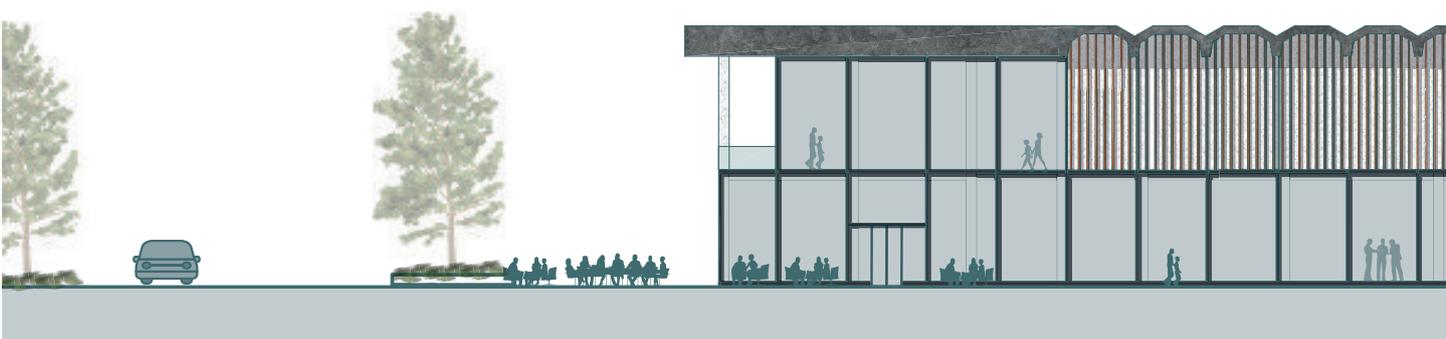
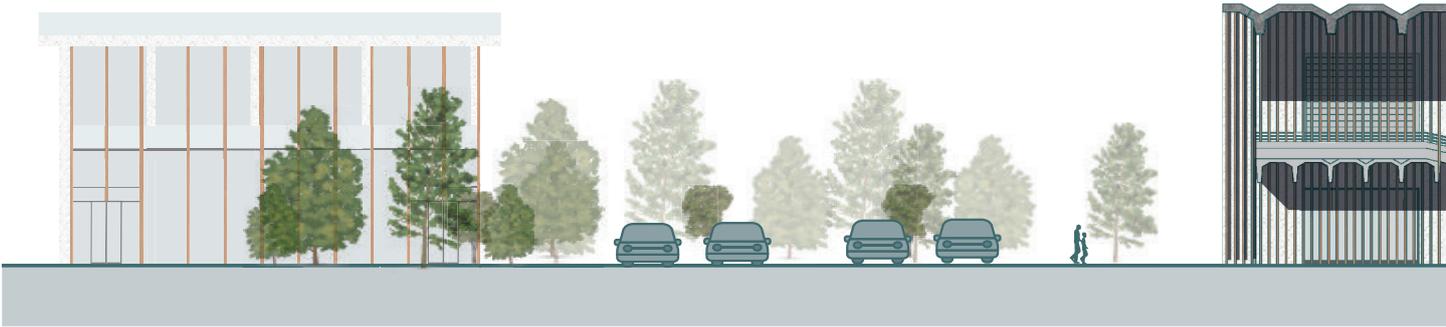
Nello specifico, in questo volume, sono stati messi in risalto i caratteri della particolare copertura in profili prefabbricati in cemento armato, mantenendoli a vista. Al fine di considerare questa struttura come punto nevralgico del progetto, è stato previsto lo "svuotamento" del prospetto con la rimozione dei pannelli compositi, e l'inserimento di una facciata continua trasparente, maggiormente permeabile. Riprendendo i caratteri dei fabbricati, oggetto di intervento, verranno inclusi, a completamento dei quattro fronti, listelli in legno verticali così da snellire e slanciare la struttura in apparenza compatta.

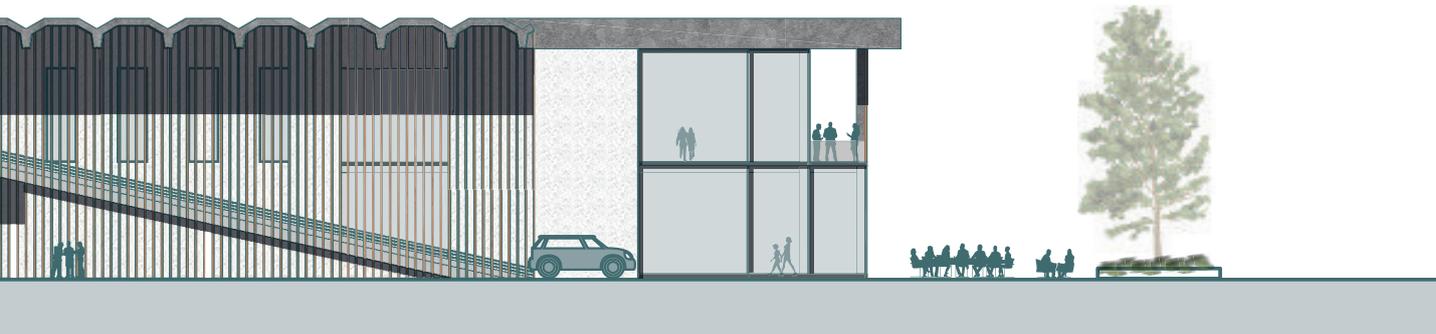
La facciata est è caratterizzata dall'importante preesistenza della rampa carrabile che verrà mantenuta, ma celata tramite una serie di listelli dal piano strada alla copertura.

	Bar	255 mq
	Sala giochi	82 mq
	Bowling	450 mq
	Area bambini	255 mq
	Servizi igienici	108 mq
	Parcheggi	1330 mq



 *Parcheggi*
 *Spazi ricreativi*





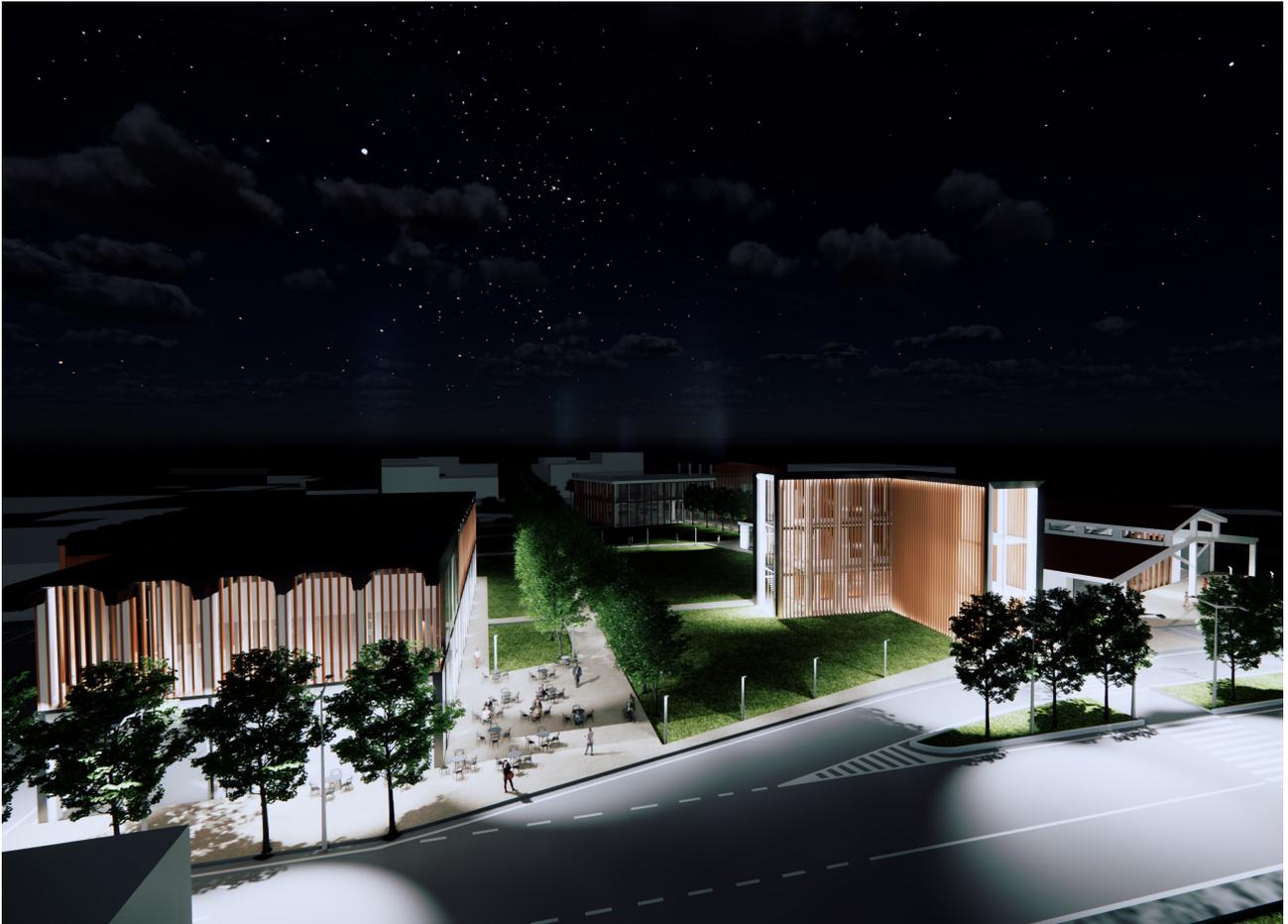
| *Prospetto Est*



| *Prospetto Ovest*



Vista spazi ricreativi e ingresso
alla torre



*Veduta notturna dell'intera area
che si affaccia su Via Cuneo*

BIBLIOGRAFIA

M. Pellegrino, *Città e Paesi del Monregale, Guida di Mondovì e dintorni*, Mondovì, 1960.

A. Morandini E. Billò, *Vent'anni e più sull'Altipiano, Nascita sviluppo e vita di un quartiere e di una Parrocchia Monregalese: il "Sacro Cuore"*, Il Belvedere, Mondovì, 1984.

Piano Regolatore Generale 1954.

A. Morandini E. Billò, *Cento e più anni a Mondovì, Vol. I Dall'ottocento al Giugno 1940*, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 1999.

A. Morandini E. Billò, *Mondovì in guerra e in pace, Vol. II di Cento e più anni a Mondovì*, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2000.

A. Morandini E. Billò, *Paesi nostri, ricordi in cartolina da tutto il Monregalese*, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2001.

A. Morandini R. Bertone E. Billò, *Mondovì Com'era, I rioni tra Ottocento e Novecento*, Cooperativa Editrice Monregalese, Mondovì, 2001.

M. Meli M. Guido L. Melegati, *La Ceramica Monregalese del '900, Dalla Vecchia Mondovì ai giorni nostri*, Edizioni Gribaudo, Mondovì, 2006.

I Quaderni della Fondazione CRC, Q37, *Rigenerare spazi dismessi, Nuove prospettive per la comunità*, Luglio 2019.

Tavole di Progetto di ampliamento dello stabilimento Pastificio D. Gazzola, Studio IGES

ARTICOLI

Ernesto Caballo, *Società piemontese di elettricità Sessant'anni*, ILTE, Torino, 1961.

Mondovì: è ufficiale, il Cottolengo è chiuso dal 30 giugno, Targato Cn quotidiano online della Provincia Granda, Mondovì 2010.

Chiara Viglietti, *Sei anni dopo la chiusura il Cottolengo torna sul mercato*, La Stampa, Mondovì 2016.

Marco Volpe, *Ex-Gazzola: a Mondovì via Cuneo potrebbe cambiare volto*, Unione Monregalese, Mondovì, 2018.

Marco Turco, *Mondovì, è nata la Commissione edifici vuoti*, Unione Monregalese, Ottobre 2019.

Mondovì: riqualificazione dell'area ex rifiuteria ai "Ravanet". E spunta anche una spiaggetta sull'Elle-ro, Provincia Granda, Mondovì, 2021.

Mondovì, a processo i vertici del pastificio Monte Regale per il crac del 2012, Cuneodice.it, Mondovì, 2021.

Mattia Clerico, *Tornerà il treno sulla ferrovia abbandonata tra Mondovì e Bastia?*, Unione Monregalese, Mondovì, 2022.

"Cottolengo" di Mondovì: c'è uno studio per tornare in attività come "social housing", Provincia Granda, Mondovì 2022.

C'è un progetto per la riqualificazione del Cottolengo di Mondovì, Unione Monregalese, Mondovì 2022.

Marco Turco, *Aziende che si espandono: il progetto di MLM che ha comprato l'ex area Enel*, Unione monregalese, Mondovì, 2023.

G. Sca., *Mondovì: nuovo supermercato in via Torino. Progetto nell'area del Mobilificio Allena*, Provincia Granda, Mondovì, 2023.

Mondovì e la storia infinita della chiesa di Sant'Evasio: «Il Comune che vuol fare?», Unione Monregalese, 2023.

SITOGRAFIA

- Unione Monregalese: <https://www.unionemonregalese.it/>
- I giornali del Piemonte: <https://www.giornalidelpiemonte.it/>
- Estratti arcGIS: <https://www.arcgis.com/>
- Estratti Geoportale Piemonte, <https://geoportale.igr.piemonte.it/cms/>
- Estratto Geoportale GISMaster, Piano Regolatore Generale, Comune di Mondovì: <https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004130&IdSer=1>
- Piemonte Centrale di Elettricità: <https://it.wikipedia.org>.
- Linee ferroviarie dismesse tratta Mondovì Bastia, Regione Piemonte: <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/mobilita-trasporti/rete-ferroviaria/linee-ferroviarie-dismesse>
- ASF ITALIA Piemonte, Binario Verde, Mondovì 2021: <https://asf-piemonte.org/binario-verde/>
- Allena Arredamenti: <https://www.allena.it/>
- Riqualficazione dell'area ex rifiuteria presso Piazzale Giardini, Mondovì, 2014: <https://www.bandodistruzione.it/progetti/mondovi/>
- Le chiese di S. Giovanni ed Evasio, Parrocchie Duomo e Carassone, Diocesi di Mondovì: <https://duomomondovi.it/le-chiese/s-s-giovanni-ed-evasio/>
- Sant'Evasio, Landandè, Sentiero Altre Langhe, Mondovì: <https://sentierolandande.it/tappa/santevasio/>
- Effetto tetto, Ristrutturazione Stazione vecchia FFSS: <https://effettotetto.it/portfolio-articoli/stazione-mondovi/>
- La ferrovia Ariasca-Saluzzo-Cuneo, Mondovì-Bastia, cenni storici: <https://airascaluzzocuneo.jimdofree.com/le-altre-ferrovie-cuneesi-dismesse/mondov%C3%AC-bastia/>
- Città di Mondovì, P.R.G.C vigente e le sue varianti: <https://www.comune.mondovi.cn.it/>
- Progetto Preliminare P.R.G.C. Comune di Mondovì, P5.9 - Componente operativa, organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche, 2024: <https://comune.mondovi.cn.it/amministrazione-trasparente/sezioni/613372-atti-pianificazione/contenuti/2905458-progetto-preliminare-revisione-prgc>

TESI DI LAUREA

Cristina Bonardi, *“Convitto 17”, Restauro e rifunzionalizzazione dell'ex Convitto Vescovile di Gabetti e Isola a Mondovì*, Relatore: Paolo Mellano, Tesi di Laurea in Architettura, Politecnico di Torino, a.a. 2018/2019.

Francesca Giusy Filetti, *Una trama di connessioni per riequilibrare un quartiere interrotto, il caso della F.N.E.T. di Moncalieri*, Relatore: Gustavo Ambrosini, Tesi di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, Politecnico di Torino, a.a. 2018/2019.

Marco Borsotto, Domenico Briano, *Ex Cotonificio Pirinoli di Boves, progetto di riqualificazione di un bene industriale nel Cuneese*, Relatore: Gustavo Ambrosini, Correlatore: Manuela Rebaudengo, Tesi di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, Politecnico di Torino, a.a. 2021/2022.

RINGRAZIAMENTI

Alla conclusione di questo percorso, sento il bisogno di ringraziare tutti coloro che mi hanno supportato nella redazione della tesi e nel viaggio iniziato cinque anni fa. Un cammino caratterizzato non solo da lunghe notti insonni, scadenze e un periodo vissuto in simbiosi con il mio computer, ma anche da relazioni e emozioni, che hanno coinvolto non solo il contesto universitario, ma anche quello familiare e di crescita personale.

Ringrazio il relatore, il professor Gustavo Ambrosini, che mi ha accompagnato nella redazione della tesi e in alcuni corsi precedenti contribuendo alla mia formazione universitaria, trasmettendomi l'interesse, la passione e la potenzialità della rigenerazione urbana tramite l'intervento sulle architetture esistenti.

Un ringraziamento va al Comune di Mondovì, al Sindaco Luca Robaldo e all'Assessore all'urbanistica Francesca Bertazzoli, all'Arch. Laura Barello, al Geom. Cinzia Longo per avermi dato fiducia nell'intraprendere questa proposta progettuale.

Ringrazio in modo particolare l'Arch. Marco Martorano del Comune di Mondovì per la sua immensa disponibilità e per aver dedicato tempo ed entusiasmo per rendermi più fluido il lavoro di tesi.

Un doveroso ringraziamento dedicato all' Ing. Paolo Turbiglio che, con la sua affezione per il luogo che ho scelto per questa tesi, si è reso immediatamente disponibile per fornirmi tutte le informazioni da lui conosciute sullo stabilimento Gazzola.

Ringrazio anche le Signore Rosetta e Elisabetta dello Studio I.g.e.s che hanno dedicato il loro tempo per mostrarmi la documentazione.

Ringrazio il professor Marco Manfredi che mi ha suggerito a chi rivolgermi per avere informazioni tecniche sullo stabilimento, il professor Cesare Morandini che mi ha fornito documentazioni relative al passato storico-industriale della Città di Mondovì e la professoressa Gabriella Repetti per il supporto tecnico tempestivo nelle fasi finali e di consegna della tesi.

Ringrazio la Proprietà dello stabilimento, nella persona di Alberto Poiatti, per avermi permesso di effettuare il sopralluogo all'interno del complesso industriale. Un particolare ringraziamento al "custode" Gianfranco Bottero, per la sua cortesia durante l'ispezione e per aver condiviso con me parti della sua esperienza lavorativa all'interno del pastificio.

Un grazie speciale ai miei genitori che negli anni mi hanno supportato in tutto questo lungo percorso. Alla mia mamma con la quale ho condiviso e discusso le scelte progettuali dei corsi conseguiti e che ha sopportato i miei frequenti "sbalzi di umore". Al mio papà per avermi trasmesso la sua innata curiosità per i progetti sociali e urbanistici e l'attaccamento alla nostra Città per la quale ho scelto di proporre l'area come fulcro progettuale della mia tesi.

Ai miei fratelli, Stefano e Andrea, che sono stati un prezioso e costante aiuto e un sostegno silente,

negli attimi più complicati di questi anni nei quali le "consegne" sono state la mia priorità. Non solo siete stati una fonte di ispirazione, ma mi avete anche dimostrato il valore della famiglia nei momenti di sfida. Sono grata di avere voi al mio fianco.

Un sentito grazie a nonna Concetta e nonna Piera che mi hanno sempre spinto e stimolato a lavorare per il mio futuro con passione, dedizione e impegno. Al "collega" Geom. nonno Carlo, che fin da bambina ha instillato in me la curiosità e la passione per questo mestiere, da quando mia mamma ci diceva: «Questo edificio lo ha progettato nonno Carlo!»; ed è per questo, penso, che ho intrapreso questi studi. Un pensiero particolare va a nonno Rino, accompagnatore virtuale nei momenti più difficili, e sempre presente, nel cuore, nelle gioie di questi traguardi.

Grazie a tutti i miei zii, in particolare Zio Sergio che, nel giorno della Laurea Triennale, mi ha scosso dalla mia paura di non farcela, spingendomi, inconsciamente, a continuare più consapevole e determinata. Agli zii acquisiti, zia Cristina, zio Luca e Paoletto che sono stati un prezioso aiuto a partire dal primo anno a Torino fino alla stesura di questa tesi portando idee e informazioni utili, con affetto e interesse sincero.

Ringrazio Gio, Ady e Fra per aver condiviso con me, in questi anni, lunghe chiacchierate ed essere riusciti a starmi accanto nonostante l'ingombrante presenza del Poli nella mia vita. Un grazie a Fra, Alain, Noe, Nick e Seba per aver portato un po' di leggerezza; grazie per aver sopportato le mie clausure durante le sessioni d'esame; grazie per avermi strappato alla mia scandita quotidianità nei momenti più azzeccati, per portarmi in giro per l'Europa. Grazie di cuore a Noe, importante aiuto per il supporto e consiglio grafico nella redazione di questa tesi.

Un grazie a Rebecca che ha condiviso con me questi ultimi intensi anni di consegne, notti e atelier, ma anche lunghe conversazioni tra pizze e tisane.

Grazie a tutti

Cinzia