



**COMUNE DI SALA MONFERRATO**  
(PROVINCIA DI ALESSANDRIA)



## **Piano Regolatore Generale Comunale**

Approvato con D.C.C. n.32 del 22/12/2014

### **Variante urbanistica di adeguamento UNESCO**

Ai sensi dell'art.17 comma 5 L.R.56/77

#### **PROGETTO PRELIMINARE**

Adottato con D.C.C. n..... del .....



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Sindaco  
Mario Melotti

Responsabile procedimento  
geom. Patrizio Brescia

Segretario  
Dot.ssa Laura Scagliotti

Agosto 2020

#### **Progetto Territorio**

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Studio: via Isonzo,11 15121 Alessandria

tel/ fax . 0131/234221 email: [progettoterritorio@libero.it](mailto:progettoterritorio@libero.it)



## **PREMESSA**

I Comuni il cui territorio ricade all'interno del sito UNESCO (core zone) hanno provveduto a porre in atto a suo tempo le necessarie modifiche ai propri strumenti urbanistici; dal riconoscimento del sito è necessario un aggiornamento delle indicazioni finora fornite. Al fine di garantire un'adeguata valorizzazione, tutela e promozione del territorio del sito e delle sue zone di protezione, occorre orientare il governo di quello che è e di quello che sarà. Di qui è scaturita la necessità di costruire un sistema di regole e principi, in continuità con quanto già fatto, per coinvolgere i territori nella definizione del proprio futuro, nella consapevolezza che il giusto equilibrio tra conservazione e sviluppo debba essere pianificato e concertato tra amministrazioni e soggetti interessati. Le Linee guida approvate con D.G.R.n.26-2131 del 21.09.2015, costituiscono pertanto uno strumento rivolto agli enti preposti alla tutela del sito. Le indicazioni proposte supportano quindi i Comuni nella ricognizione dei valori del proprio territorio, ripercorrendolo e analizzandolo sotto i diversi aspetti: agricolo, naturalistico, culturale, percettivo e insediativo, allo scopo di identificare, sulla base dei risultati delle analisi, i diversi livelli di tutela da inserire nei Piani regolatori generali e nei Regolamenti edilizi, necessari a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei paesaggi vitivinicoli.

Il Comune di Sala Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con D.C.C n.32 in data 22/12/2010

## 2. INQUADRAMENTO GENERALE

Il paese si trova nel cuore del Basso Monferrato , ad un'altitudine di 276 m s.l.m., con superficie territoriale di 7,67 Km<sup>2</sup>, e confina con i comuni di Treville, Ozzano, Ottiglio, Cereseto, Cella Monte.

Il Comune è costituito dal centro storico ( capoluogo), al quale si addossa l'abitato di recente edificazione che si sviluppa sulla direttrice che corre da sud-est a nord-ovest a ridosso del crinale collinare; è caratterizzato da piccoli nuclei rurali corrispondenti ad ex cascinali ora, nella maggior parte utilizzati ad abitazioni civili.

Il centro storico ha un tipico assetto di borgo collinare, con un impianto a cerchi concentrici che si sviluppano attorno al fulcro della chiesa di San Francesco che domina il paese dall'alto . Il Comune di Sala Monferrato si inserisce a pieno titolo nei caratteri distintivi del Monferrato: ampie zone collinari caratterizzate da rilievi poco accentuati e coltivazione della vite.

### 2.1 Caratteri architettonici

#### - capoluogo

Il capoluogo si sviluppa sul colle dominato dall'emergenza paesistica principale costituita dalla chiesa di S. Francesco che domina il centro storico, di particolare interesse risulta anche essere il palazzo denominato il "castello" , travestimento neogotico di quanto restava dell'antico castello un



tempo circondato dal suo ricetto ancora oggi perfettamente riconoscibile e vi si accede dal passaggio voltato che si apre sull'angolo del castello.

E' possibile sottolineare qualche carattere distintivo di impianto; in particolare la porzione storica dell'abitato si dispone per volumi a parallelepipedo con asse prevalente disposto parallelamente alla viabilità, si segnalano inoltre rari esempi di tipologie edilizia ad U (particolare versione della tipologia a corte). Le altezze si aggirano attorno ai 6-7 metri per , mediamente, due piani fuori terra. La geometria prevalente di copertura è il tetto a due falde. Le abitazioni



all'interno del centro storico sono realizzate in tufo e mattoni. La geometria prevalente di copertura è il tetto a due falde. Le abitazioni all'interno del centro storico sono realizzate in tufo e mattoni; i colori degli edifici sono tenui, dominano le sfumature del cotto, il bianco e l'ocra. All'interno del centro storico gli edifici residenziali sono di tipologia semplice con affacci sulle vie e sulle piazzette, le facciate sono lineari prive di aggetti ed elementi decorativi con finestrate regolari di dimensione costante.



*Centro storico –  
dettagli della  
muratura in tufo*





## - Edilizia rurale

L'architettura rurale è caratterizzata dall'utilizzo della pietra da cantoni, ricavata dall'arenaria di cui sono ricche queste colline, abbinata all'utilizzo di coppi e mattoni cotti nelle numerose fornaci che erano presenti nella zona.

L'edilizia rurale si caratterizza per un uso di volumi semplici



accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...) ; le cascine sono in genere a due piani fuori terra presentano inoltre volumi semplici accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...), la maggior parte è intonacata per proteggere i cantoni da una rapida erosione, i caseggiati attualmente in tufo sono rari fanno eccezione le murature degli edifici a servizio dell'azienda agricola come stalle e fienili questi ultimi; presentano molto spesso dei graticci in mattoni che servono per la conservazione del fieno durante il periodo invernale ; la copertura, infine, è in coppi su orditura in legno.



### **3. SCENARIO URBANISTICO DI RIFERIMENTO**

#### **3.1 Il Quadro di governo del Territorio – PTR**

Dal nuovo Piano Territoriale Regionale PTR , approvato con D.G.R. n.18-11634 del 22/06/2009, emerge un sistema di strategie a cui fare confluire le azioni e gli obiettivi per la pianificazione locale ed in particolare :

- strategia 1 : "RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO"
- strategia 2: SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
- strategia 3:INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE,LOGISTICA
- strategia 4: RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
- strategia 5:VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI

Il PTR inoltre articola le strategie in obiettivi generali e specifici , i principali obiettivi che incidono sul territorio del comune di Camagna possono essere:

#### **obiettivi generali:**

- Tutela e riqualificazione dei caratteri dell'immagine identitaria del paesaggio

#### **obiettivi specifici :**

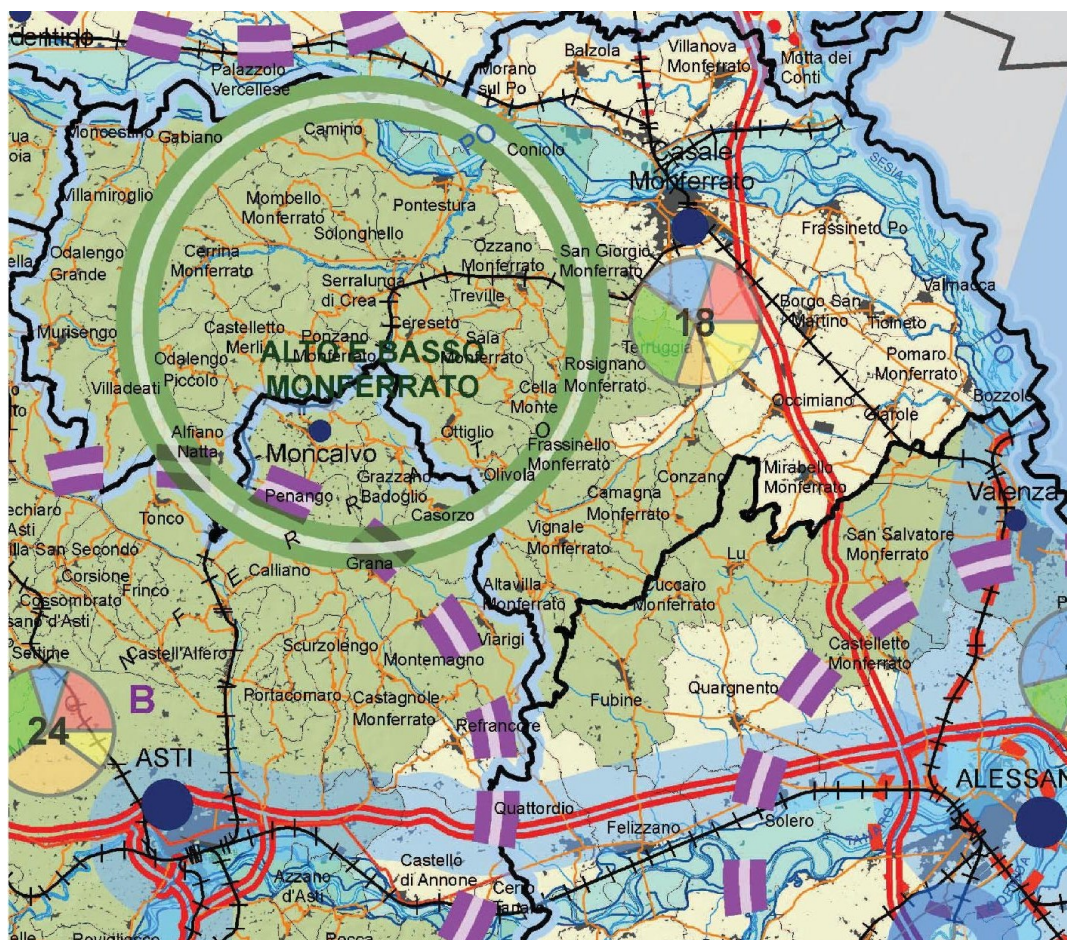
- Tutela e valorizzazione del territorio rurale a prevalente valore produttivo e paesaggistico, privilegiando i contesti a più diffuso abbandono

Il Comune di Sala Monferrato si colloca per le componenti del proprio territorio nell' Ambito di Integrazione Territoriale n.18, come definito dal PTR, di Casale Monferrato , che ha tra obiettivi principali :

- la riqualificazione territoriale tramite la salvaguardia del patrimonio naturalistico-ambientale e di quello paesaggistico (colline del Monferrato);
- la valorizzazione turistica integrata del patrimonio con l'enogastronomia è organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Asti e Acqui T. e con l'area della candidatura Unesco;

Il comune di Sala Monferrato , per le caratteristiche e le componenti del paesaggio territoriale ricade in questo contesto , provvedendo attraverso la pianificazione urbanistica alla tutela della modificabilità dei suoli agricoli.





Estratto PTR

AIT 18 - Casale Monferrato

| Tematiche                                              | Indirizzi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valorizzazione del territorio</b>                   | Salvaguardia e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale (parco del Po), storico-artistico e museale (centro storico di Casale, Crea) e paesaggistico (colline del Monferrato).<br>Contenimento della dispersione urbana e conservazione del suolo agrario. Risana-mento e recupero di aree industriali dismesse (Eternit, cementifici).<br>Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Po.<br>Recupero della rete secondaria interprovinciale come sistema ferroviario metropo-litano.<br>Potenziamento di Casale Monferrato come polo per la formazione scolastica supe-riore e universitaria. |
| <b>Risorse e produ- zioni prima- rie</b>               | Sviluppo e valorizzazione del settore agricolo:<br>della collina - produzioni viti-vinicole integrate nel sistema Astigiano-Monferrato;<br>della pianura - produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura alessandri- na.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ricerca, tecno- logia, produ- zioni industriali</b> | Sistema locale industriale del freddo: interventi a sostegno delle PMI per quanto riguarda APEA, logistica, ricerca e trasferimento tecnologico, rete locale estesa alle imprese del settore comprese nell'AIT Vercelli, connessioni con università, traspor- ti e logistica.<br>Processi di valorizzazione di settori produttivi consolidati che attengono al compar- to meccanico e a quello della produzione del cemento.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Trasporti e lo- gistica</b>                         | Potenziamento dello scalo merci di Casale M. Insediamento logistico integrato nel sistema logistico del Corridoio 24 Genova-Sempione e a servizio del distretto del freddo. Potenziamento del sistema delle connessioni viarie con la rete autostrada- le.<br>Elettrificazione della linea Casale-Vercelli.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Turismo</b>                                         | Valorizzazione turistica integrata del patrimonio (v. sopra) con l'enogastronomia e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Asti e Acqui T. e con l'area della candidatura Unesco.<br>Connessioni con: fiere (Artigianato/antiquariato, Valenza), recupero delle linee fer- roviarie secondarie, produzione viti-vinicola.                                                                                                                                                                                                                                                                  |

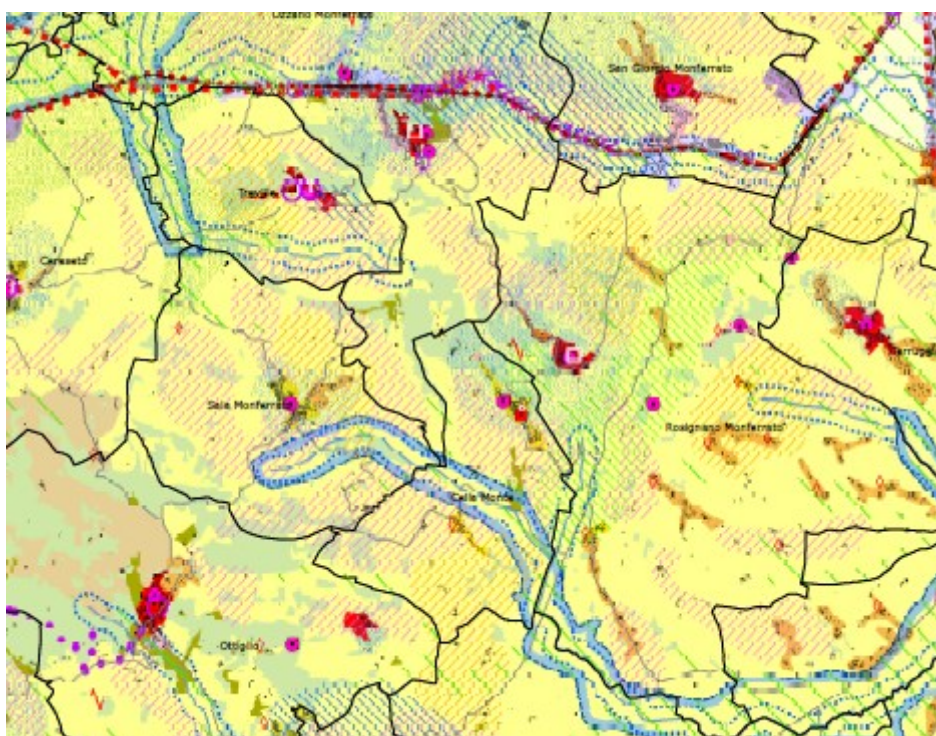
### 3.2 Il Quadro di governo del Territorio – PPR

Il PPR sulla base di un Quadro di riferimento territoriale analizza i caratteri e le risorse del territorio da considerare ai fini delle scelte paesaggistico ambientali, particolare rilevanza è stata attribuita agli aspetti naturalistici, storico-culturali, urbanistici – insediativi, percettivi ed identitari.

Dalle analisi effettuate, il PPR individua Ambiti Territoriali in relazione agli aspetti:

- geomorfologici
- ecosistemi naturali
- insediativi
- modelli colturali e culturali

Gli ambiti territoriali vengono articolati in Unità di Paesaggio (UP) la cui delimitazione dovrà essere precisata dalle Provincie e dai Comuni nei propri strumenti di pianificazione. A livello provinciale vengono identificati in coerenza con il PTR gli Ambiti di Integrazione Territoriale costituiti da un insieme di comuni gravitanti su un centro urbano. Il Comune di Sala Monf.to rientra nell'ambito 69 " Monferrato e Piana Casalese" del P.P.R i cui obiettivi sono riportati nella scheda seguente:



*Estratto tavola P4.12*



## AMBITO 69 – MONFERRATO E PIANA CASALESE

| Obiettivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Linee di azione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1.1.2.</b> Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese.</p> <p><b>1.1.4.</b> Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.</p> <p><b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>                           | <p>Valorizzazione del paesaggio della viticoltura di eccellenza, del patrimonio di strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento con la viabilità principale e più in generale del sistema delle piste e dei sentieri; messa in rete del sistema di punti panoramici per la sua valorizzazione coordinata e diffusa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>1.2.2.</b> Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Incremento, nelle aree pianiziali, delle superfici destinate all'arboricoltura da legno e alla ricostituzione/conservazione delle formazioni lineari, con incentivi per nuovi impianti, secondo gli indirizzi tracciati dalla normativa comunitaria e secondo le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Po.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>1.4.3.</b> Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate.</p> <p><b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p><b>1.8.2.</b> Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.</p> | <p>Controllo dello sviluppo urbanistico ai bordi dei borghi storicamente consolidati; limitazione delle dinamiche urbanizzative lineari o sparse intorno a Casale; riordino degli ingressi al centro di Casale; contenimento del processo di saldatura su strada tra Felizzano e Quattordio e dei centri della Val Cernia per effetto degli insediamenti produttivi; potenziamento della connettività ecosistemica; contenimento delle trasformazioni di nuclei rurali e della diffusione di insediamenti a tipologia monofamiliare; tutela delle visuali panoramiche, dei versanti vitati e degli insediamenti di crinale, con il recupero dell'edilizia dismessa.</p> |
| <p><b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e la specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Promozione di una gestione forestale mirata a mantenere o ricreare i popolamenti con struttura e composizione il più possibile naturale e protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>1.9.1.</b> Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Tutela dei residui materiali di attività protoindustriali connesse alla produzione di cementi, con indirizzi specifici per il recupero funzionale di grandi contenitori abbandonati, in fase di abbandono o sottoutilizzati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>2.1.2.</b> Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Contenimento del consumo idrico dovuto all'agricoltura, con razionalizzazione dell'irrigazione e promozione di colture alternative al mais.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>2.3.1.</b> Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Contrasto dei fenomeni erosivi con la manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio che permetta una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l'impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |

per i seguenti articoli:

- **art. 3. Ruolo del Ppr e rapporti con i piani e i programmi territoriali** la Variante non ricade nelle prescrizioni dell'articolo;
- **art. 13 Aree di Montagna** la Variante non ricade nelle prescrizioni dell'articolo;
- **art. 14 Sistema idrografico** Non ci sono corsi d'acqua interessati dalla Variante;
- **art. 15 Laghi e territori contermini** la Variante non ricade nelle prescrizioni dell'articolo;
- **art. 16 Territori coperti da boschi** all'interno del territorio comunale non ci sono boschi costituenti l'habitat di interesse comunitario, la fase di analisi paesaggistica ha individuato n. 3 boschi che ha definito di pregio;

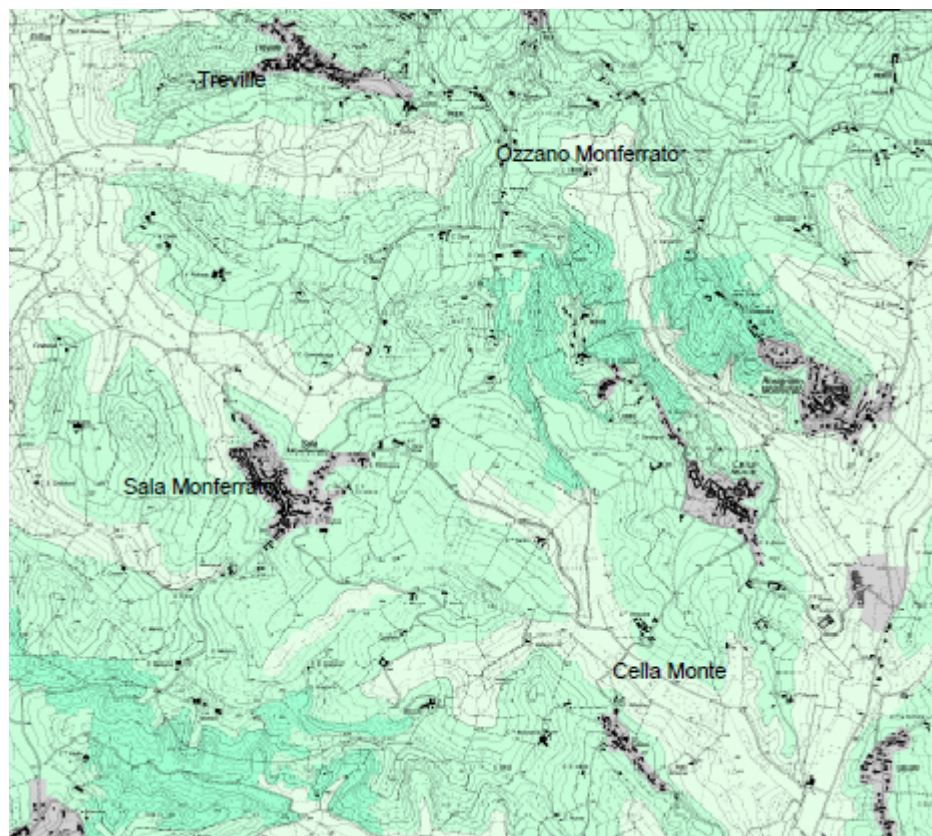
- **art.18 Aree naturali protette ed altre aree di conservazione della biodiversità** il territorio comunale non è interessato da aree naturali protette
- **art.23 Zone di interesse archeologico** all'interno del territorio comunale non ci sono aree archeologiche individuate nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte meritevoli di specifica tutela e valorizzazione paesaggistica;
- **art. 26 Ville, parchi e giardini, aree ed impianti per il loisir e il turismo** la Variante non ricade nelle prescrizioni dell'articolo;
- **art. 33 Luoghi ed elementi identitari** il Comune di Sala Monf.to ricade nelle prescrizioni dell'articolo in quanto il territorio è interessato da siti inseriti nel patrimonio mondiale UNESCO non si trovano per converso tendimenti dell'Ordine Mauriziano
- **art. 39 "Insule"specializzate e complessi infrastrutturali** la Variante non ricade nelle prescrizioni dell'articolo

### 3.3. Il Piano Territoriale Provinciale: P.T.P.

La Provincia di Alessandria si è dotata dello Strumento di Pianificazione di area vasta; ciò comporta da parte dei Comuni l'analisi delle tematiche ad esso inerenti e la predisposizione di normative ad esso coerenti.

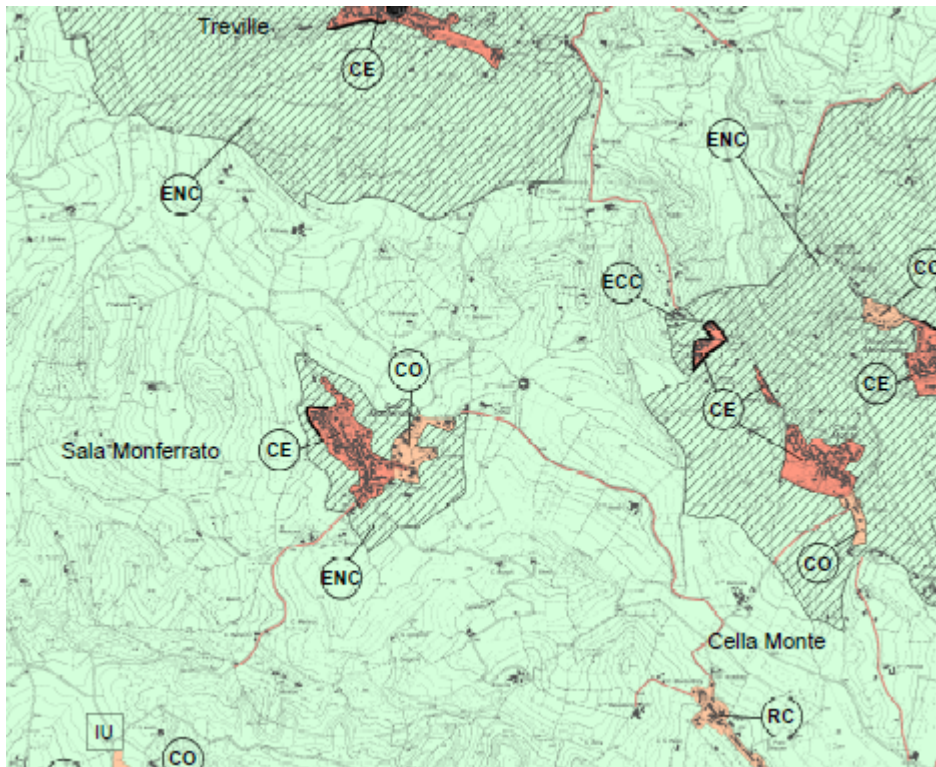
La variante si pone obiettivi conformi a quelli posti dal PTP per l'ambito 1B .- Monferrato Casalese orientale – i cui obiettivi di sviluppo prevalenti sono:

- Incentivazione del presidio umano sul territorio
- Tutela del paesaggio e dei versanti
- Sviluppo delle attività agricole specializzate
- Sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione
- Sviluppo delle attività turistiche, culturali ed enogastronomiche e religiose



*Estratto Tavola 1 "Governo del territorio Vincoli e tutele"*





*Estratto Tavola 3 "Governo del territorio – Indirizzi di sviluppo"*

La Variante che ha principalmente lo scopo di adeguamento alle "Linee Guida per la tutela del Sito Unesco", si identifica con l'obiettivo di consolidamento e di tutela delle attività agricole in funzione di una valorizzazione del paesaggio collinare a contorno dell'urbanizzato .

#### **4. SITUAZIONE URBANISTICA**

Il P.R.G.C iniziale del Comune di Sala Monf.to venne approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 25-28521 in data 11.11.1996 ; successivamente vennero redatte successive varianti parziali ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R.56/77 ed in particolare:

- variante parziale approvata con D.C.C. n.17 del 27.03.2000
- variante parziale approvata con D.C.C. n.07 del 03.03.2004

Il Comune di Sala , con D.G.C. n.38 del 24/06/2010 ha condiviso ed approvato il percorso di candidatura UNESCO dei "Paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" approvando al contempo la perimetrazione delle zone di eccellenza ( Core Zone 9- Grignolino) e di conseguenza adeguava il PRGC ai disposti della Determina Dirigenziale n.460 del 20/07/2010 " Progetto di candidatura UNESCO" con variante strutturale approvata con D.C.C. n.32 del 21.12.2010

Alla luce dei recenti disposti legislativi il Comune di Sala Monf.to , risulta adeguato alle rispettive disposizioni normative :

- adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 – Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e D.C.R. 29/10/99 n. 563 –13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

## 5. SCELTE DEL VIGENTE PRGC:

Il comune è dotato di PRGC approvato con DCC n.32 del 22.12.2010 le Varianti parziali non hanno mutato gli obiettivi del piano iniziale ed in particolare:

- per la residenza l'individuazione di nuove aree capaci di soddisfare la domanda di eventuale nuova edificazione; infatti il tessuto abitativo esistente ,specie nel centro storico, risulta in buona parte utilizzato , i fabbricati risultano sottoccupati possedendo un numero di vani utili sovrabbondante rispetto agli occupati . Il PRGC vigente individua lotti di completamento all'interno del capoluogo e nuovi lotti lungo la strada per Cereseto;
- per le attività produttive il PRGC individua un'area di tipo artigianale di limitata dimensione a nord dell'abitato lungo la strada di fondo valle; l'obiettivo del piano è quello di convogliare gli insediamenti artigianali già in essere sul territorio;
- il territorio è caratterizzato dalla presenza di edilizia rurale che, se pur non avendo rilevanza storico- culturale, rappresenta testimonianza storica della tipologia costruttiva del Monferrato, il PRGC vigente inserisce nella normativa delle indicazioni al fine del recupero e della razionalizzazione dei fabbricati che non vengono più utilizzati per l'attività agricola.

### 5.1 SCELTE DELLA VARIANTE

Le scelte di Piano in coerenza anche con quanto indicato dal PTR, dal PTP, e dalle *"Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela del sito UNESCO"* riguardano prevalentemente implementazione dell'apparato normativo ed in particolare :

- **la valorizzazione dell'immagine complessiva dell'abitato nel contesto del paesaggio collinare circostante:** in questo caso la valorizzazione delle tipologie architettoniche viene attuata tramite l'individuazione sulle tavole del PRGC delle cascine che la Relazione di Analisi paesaggistica ha censito per la loro conservazione e tipologia costruttiva di impianto che richiama quella tipica del Monferrato. Tali immobili saranno individuati con la sigla E.C.C. " Elemento Caratterizzate il Costruito" corredati da apposita normativa; altri elementi riconosciuti dalla tavola di Analisi e censiti nelle schede della Relazione di Analisi paesaggistica sono i ciabot da vigna costruzione tipica del paesaggio vitivinicolo che connota il territorio del Monferrato, i manufatti oggetto di schedatura verranno cartografati sulla tavola di piano al 5000 , verrà comunque prevista apposita normativa all'interno delle NdA . Per quanto riguarda gli infernot, visto che in fase di analisi non si è riusciti a fare una mappatura puntuale , si prevede



per le aree del centro storico e per le aree residenziali di tipo B appositamente normativa in modo da salvaguardarne le caratteristiche tipologiche e costruttive. Le schede di censimento dei casolari, dei ciabot e dell'infernot che la Relazione di Analisi ha predisposto, verranno allegate all'apparato normativo;

➤ **boschi** : la Variante riporta aggiornandoli la perimetrazione dei boschi che sono stati individuati sulla tavola di Analisi "Uso del suolo", i boschi sono stati cartografati utilizzando la cartografia ufficiale dei tipi forestali della Regione Piemonte nonché in base alle campiture della carta regionale BDTRE; di conseguenza verrà aggiornata la tavola n.3 in scala 1:5000. L'analisi paesaggistica ha evidenziato la presenza di n.3 boschi che si è definito di pregio, la variante inserisce apposita normativa per la tutela delle tipologie boschive;

➤ **vigneti** : le coltivazioni vitate sono state riportate nella tavola uso del suolo negli allegati di Analisi paesaggistica, la variante non riporta sulla tavola al 5000 delle aree vitate ma si limita a integrare la norma già in essere;

➤ **per la residenza:** la variante prevede la riduzione di alcune aree residenziali ed l'eliminazione di quelle aree in cui dall'analisi paesaggistica è emerso la presenza di coltivazioni vitate o di boschi; ed in particolare :

- lotti 2, 3, 6 e 12 vengono stralciati e riportati alla destinazione agricola;
- lotto 11 viene ridotto lasciando due lotti in continuo con l'edificazione esistente;
- lotto 5 in parte edificato viene trasformato in area edificata di tipo B2 mentre viene riconfermata come area C la parte non ancora edificata.

Si provvede a correggere un errore di trasposizione di un'area inserita come area interclusa che risulta invece in parte edificabile di tipo C; per quanto riguarda l'individuazione delle aree definite intercluse previste dal piano vigente la variante ne elimina la destinazione urbanistica trasformandole in area a verde privato e/o in area agricola;

➤ **per i servizi:** vengono eliminati quelli legati alle aree residenziali stralciate mentre vengono mantenuti e confermati quelli previsti dal piano esistente;

➤ **per le attività produttive:** si elimina la previsione dell'area artigianale di nuovo impianto D2 di mq. 4800 situata sul fondo valle a nord dell'abitato in direzione Ozzano; si mantengono le attività di tipo artigianale già in essere;

➤ **per l'agricoltura:** la normativa della Variante al PRGC inserisce, prescrizioni secondo gli obiettivi di tutela delle componenti paesaggistiche, naturalistiche ed ambientale secondo i disposti delle *"Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela del sito UNESCO*;

➤ **vincoli** . la variante non modifica lo stato dei vincoli previsti dal piano vigente, al contempo provvede a correggere la perimetrazione dell'area a vincolo idrogeologico ( Lr. 45/89) riportata in modo errato sulle tavole di piano .

La tabella che segue illustra le modifiche apportate dalla Variante alle **aree residenziali**

| PRGI vigente |                     |                      |                                   |                         | Variante PRGI |                      |                         |                             |                    |
|--------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| n. area      | Dest. Urbanistica   | Sup. territoriale Mq | Indice di densità fondiaria Mc/mq | Volume edificabile (Mc) | n. area       | Dest. Urbanistica    | Sup. territoriale e mq. | Indice di densità fondiaria | Volume edificabile |
| 2            | Area residenziale C | 1080                 | 1                                 | 1080                    | ----          | E Agricola           | 0                       | 0                           | 0                  |
| 3            | Area residenziale C | 1280                 | 1                                 | 1280                    | ----          | E Agricola           | 0                       | 0                           | 0                  |
| 12           | PEC                 | 4800                 | ----                              | 4300                    | ----          | E Agricola           | 0                       | 0                           | 0                  |
| 11           | PEC                 | 5096                 |                                   | 5096                    | 11.a          | Area C residenziale  | 1217                    | 1                           | 1217               |
|              |                     |                      |                                   |                         | 11.b          | Area C residenziale  | 970                     | 1                           | 970                |
| 5            | Area residenziale C | 3000                 | 1                                 | 3000                    | 5             | Area C residenziale  | 1454                    | 1                           | 1454               |
|              |                     |                      |                                   |                         |               | Area residenziale B2 | 1546                    | 1.3                         | 2009               |
| 6            | Area residenziale C | 1040                 | 1                                 | 1040                    |               | E Agricola           | 0                       | 0                           | 0                  |
| 9            | Area residenziale C | 1264                 | 1                                 | 1040                    | 9             | Area C residenziale  | 1264                    | 1                           | 1264               |
| Totale       |                     | 17358                |                                   | 17358                   | Totale        |                      | 6457                    |                             | 6457               |

Verifica art. 17 coma 5 punto c "..... non riducono la quantità globale per servizi più di 0.50 mq. per abitante....."

$$27,89-27,35 = 0,50 \text{ mq/ab}$$

$$0,50 \text{ mq}=0,50m$$

|                                  | Istruzione | Parcheggi        | Verde Pubblico        | Interesse Comune        | Totale                              |
|----------------------------------|------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| PRGC vigente                     | 2.208      | 10.535           | 16.400                | 1.990                   | <b>31.133</b> :1.116=<br>27.89mq/ab |
| <b>VARIANTE</b>                  |            |                  |                       |                         |                                     |
| Aree a parcheggio<br>Aree 2-3-12 |            | -1270            |                       |                         |                                     |
| Aree a verde                     |            |                  | -100                  |                         |                                     |
|                                  |            | <b>Parcheggi</b> | <b>Verde Pubblico</b> | <b>Interesse Comune</b> |                                     |
| <b>PRGC variato</b>              | 2.208      | 9.265            | 16.300                | 1.990                   | <b>29.763</b> :1086*=<br>27.35mq/ab |

\* abitanti teorici ricalcolati a seguito dello stralcio aree residenziali

## **6. MODIFICHE AGLI ELBORATI DEL PRGC**

La variante prevede modifiche all'apparato normativo vigente e alle tavole grafiche , di conseguenza gli elaborati costituenti il presente progetto preliminare sono i seguenti:

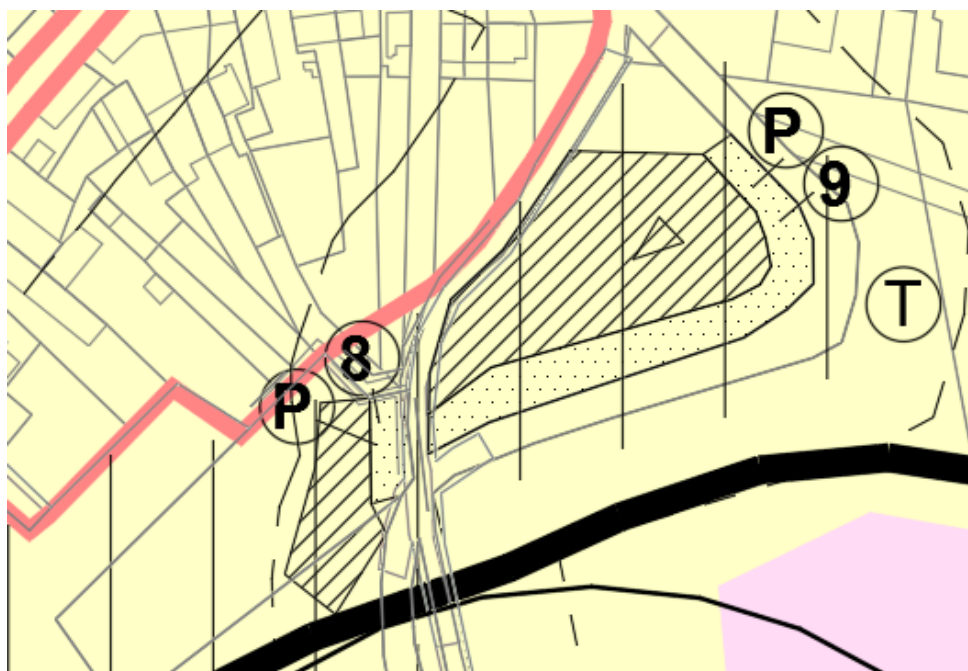
- Relazione;
- Tav. 1 : Planimetria individuante zone urbanizzate e urbanizzante scala 1:2000;
- Tav. 3 : Zonizzazione e vincoli dell'intero territorio comunale , contornato da parte del territorio di tutti i comuni scala 1:5000;
- Norme di Attuazione
- Tavola di raffronto scala 1:5000

La variante non introduce nuove aree edificabili e non modifica l'assetto geologico del PRGC vigente.

## 7. ALLEGATI

### Allegato 1 Estratti cartografici- Aree residenziali stralciate

Situazione vigente

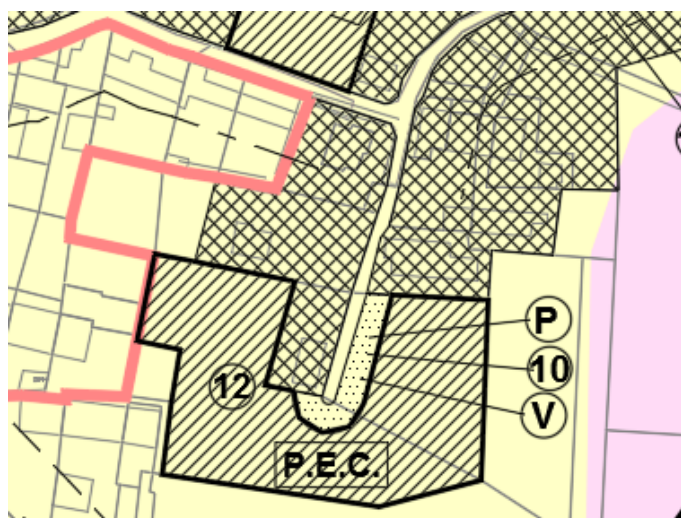


Situazione variata

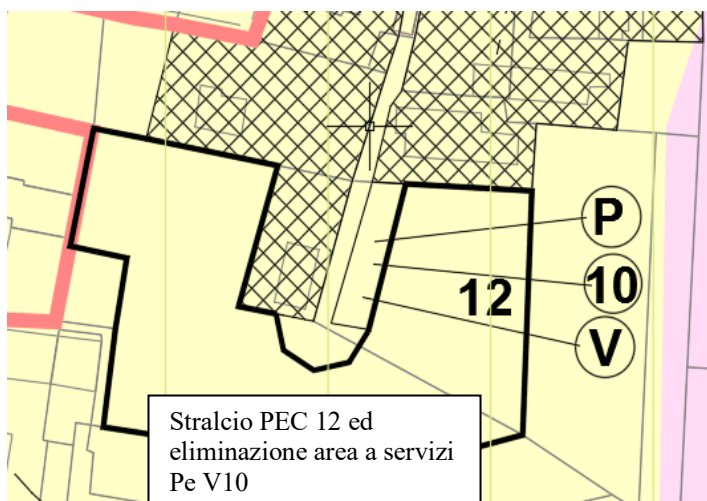




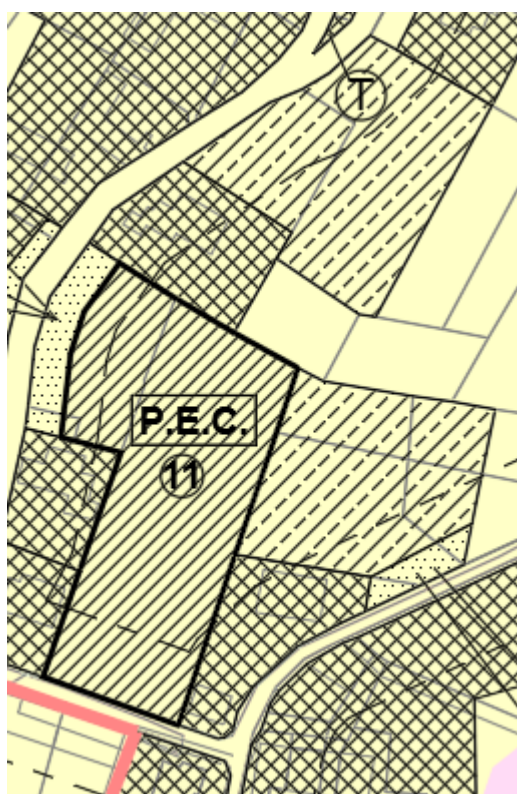
Situazione vigente



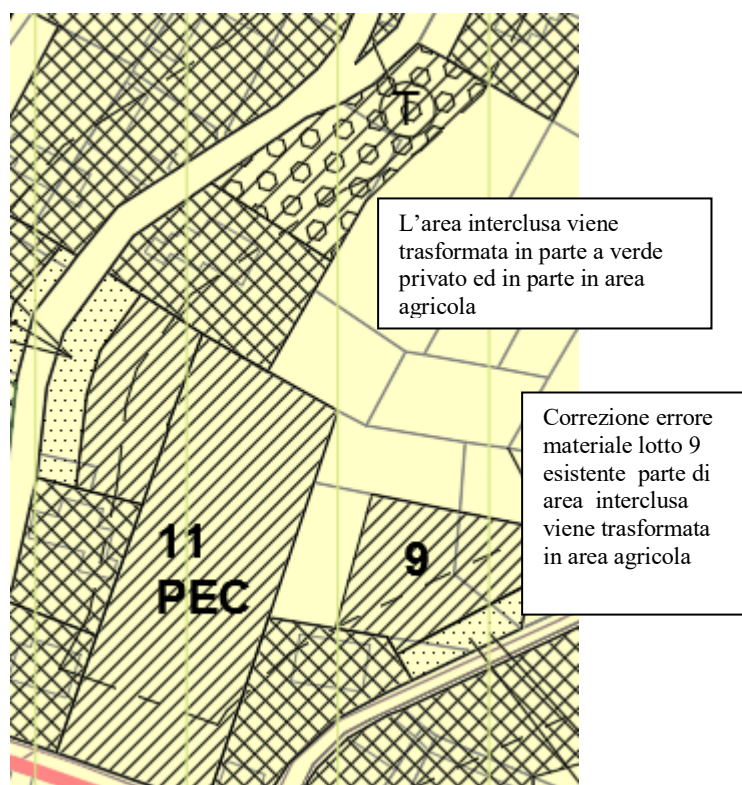
Situazione variata



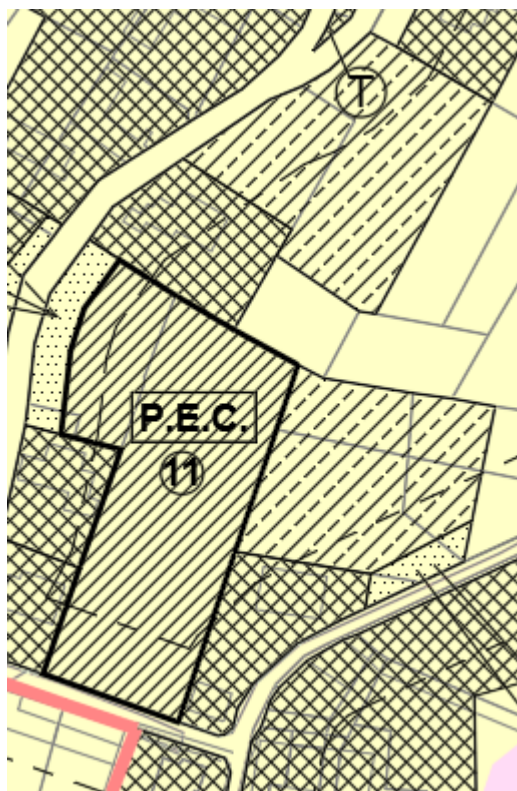
Situazione vigente



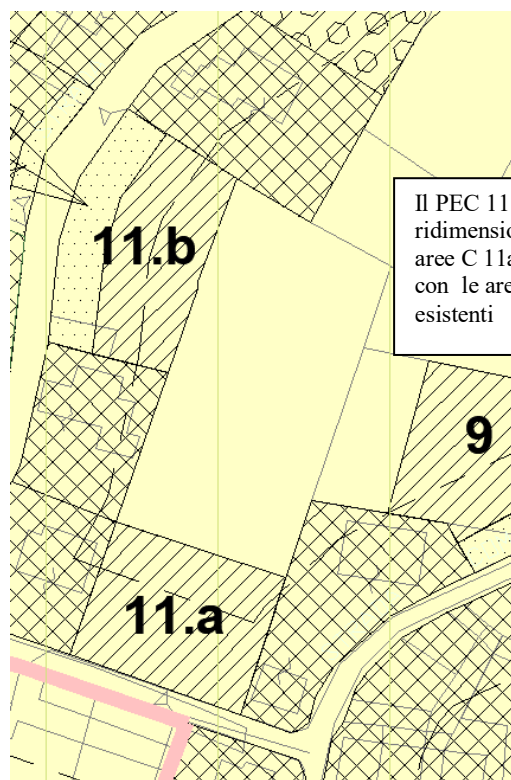
Situazione variata



Situazione vigente

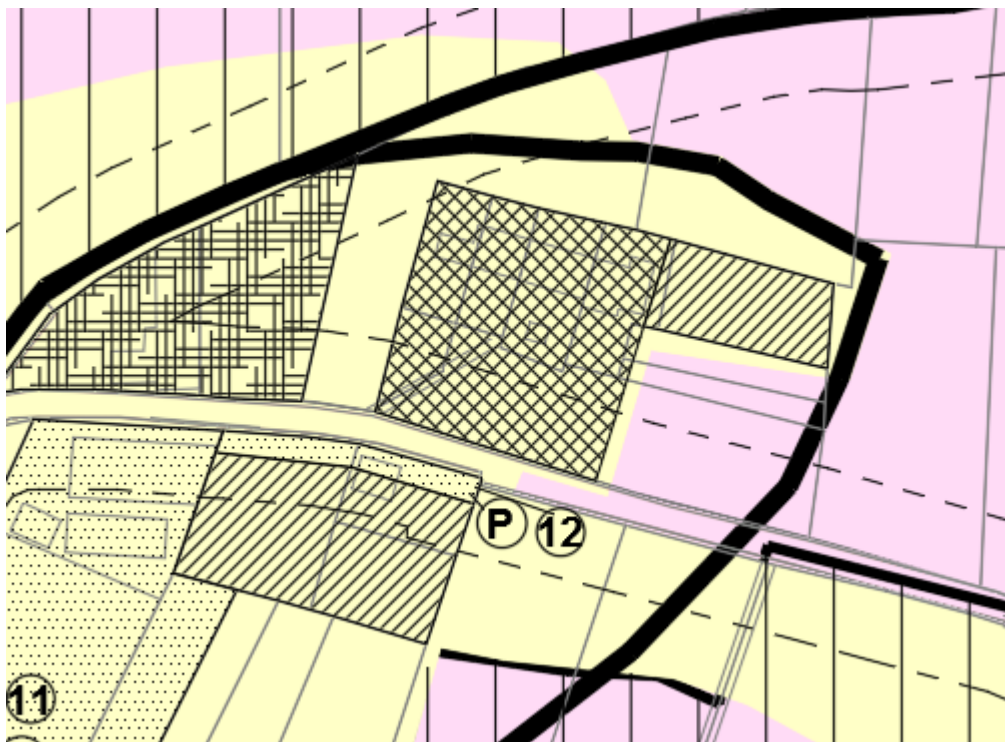


Situazione variata

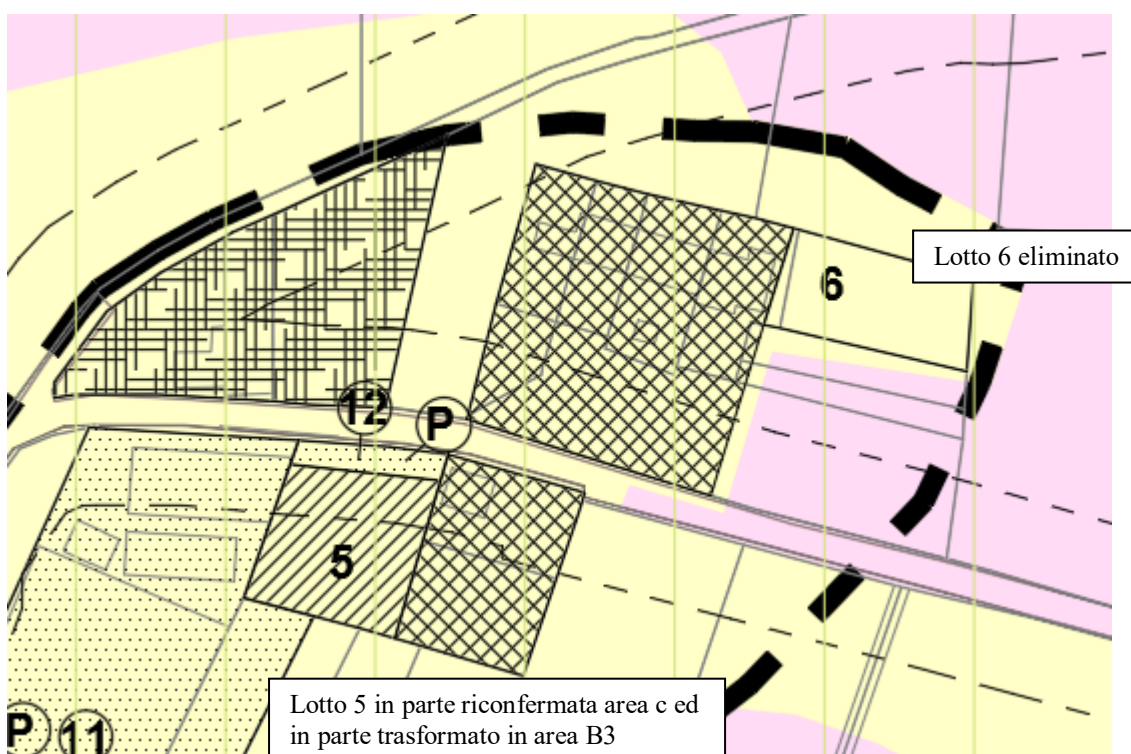


Il PEC 11 viene ridotto  
ridimensionato lasciando due  
aree C 11a -11b in continuo  
con le aree residenziali  
esistenti

Situazione vigente

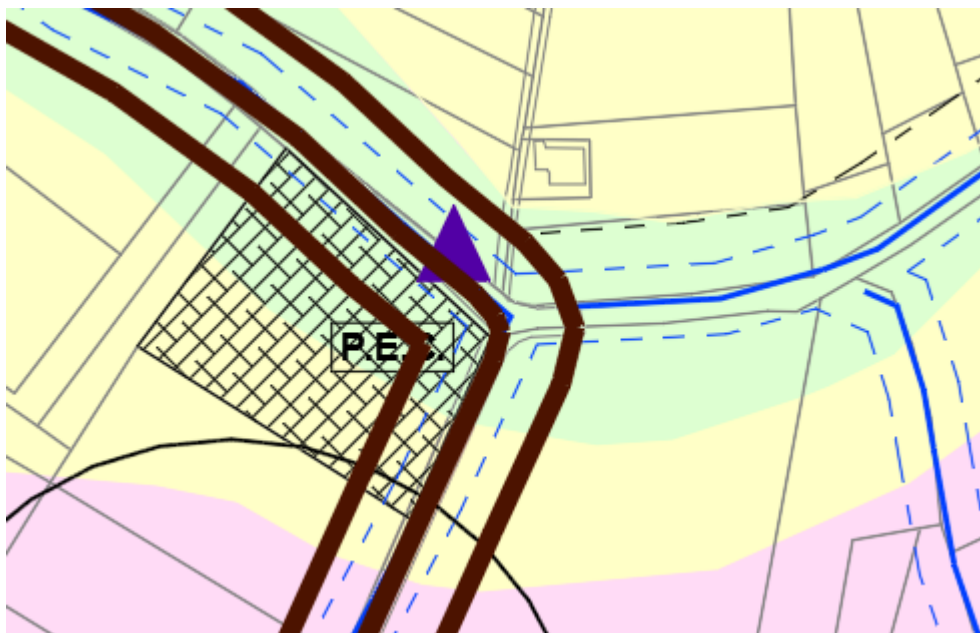


Situazione variata

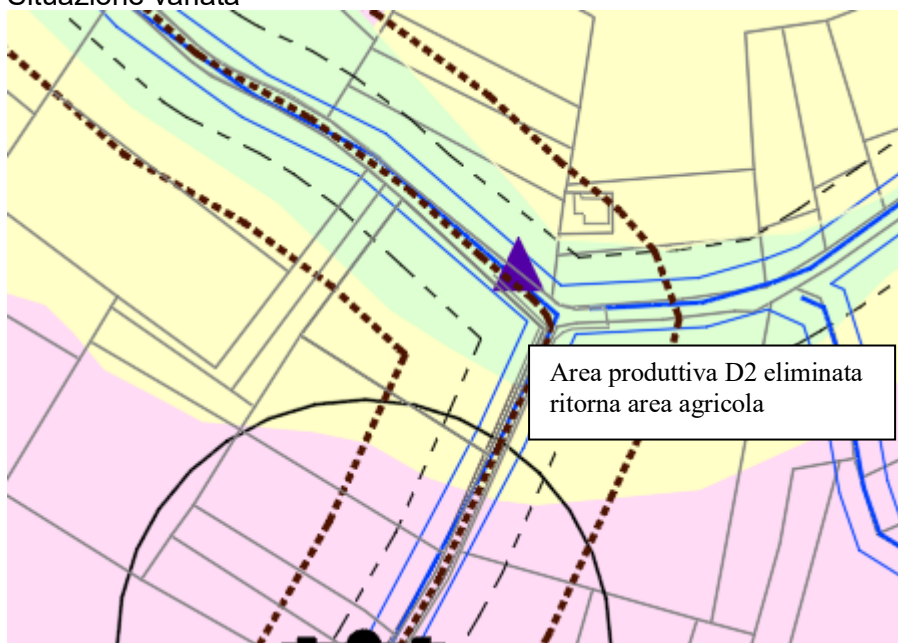




Situazione vigente



Situazione variata

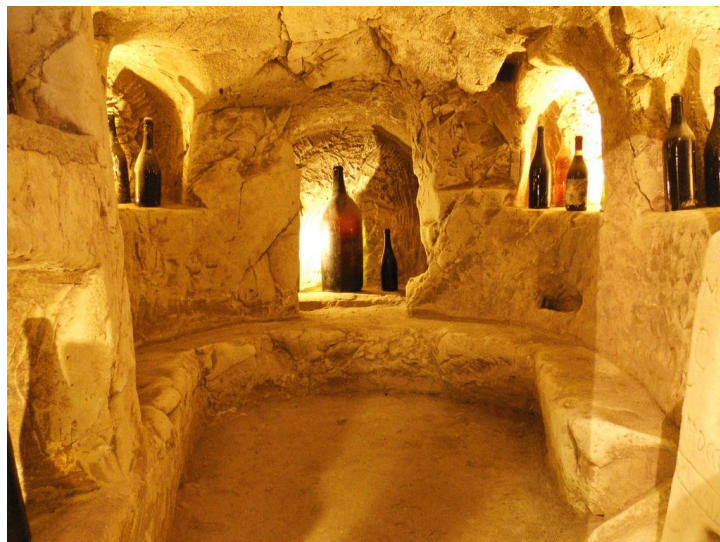




**Allegato 3 Schede censimento parte integrante delle NdA**

## SCHEDE DI CENSIMENTO

| I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |            |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|--------|
| COMUNE DI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sala Monferrato                                                 | ID         | 2.b_01 |
| OBIETTIVO DI RIFERIMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 | 2.b        |        |
| TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE<br>VITICOLA E VINIFICAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                 |            |        |
| CORE ZONE: cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo 2.b, pag.31<br>BUFFER ZONE: cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo 2.b, pag.50 |                                                                 |            |        |
| DENOMINAZIONE del manufatto/complesso                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 | Infernot   |        |
| Tipologia del manufatto/complesso                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | INFERNOT   |        |
| Inserire una delle seguenti voci:<br>- ciabot<br>- cascina<br>- azienda vitivinicola<br>- industria enologica<br>- cantina<br>- infernot<br>- enoteca privata<br>- altro (specificare)                                                                                                                                                     |                                                                 |            |        |
| NCT foglio n.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6                                                               | Mappale n. | 83     |
| Indirizzo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Via Castello                                                    | n.         |        |
| Superficie dell'area (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                 |            |        |
| Superficie coperta (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |            |        |
| Piani fuori terra (n.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -3,75 c.a. rispetto il cortile                                  |            |        |
| Tipologia edilizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Infernot scavato nel tufo con rifinitura a picconatura a vista. |            |        |
| Utilizzo attuale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Conservazione delle bottiglie di vino                           |            |        |
| Planimetria Catastale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |            |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |            |        |



*Ingresso e stanza per la conservazione del vino*

#### STATO DI FATTO

|                                                                                              |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE<br>(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama) | Il manufatto si trova al piano interrato della casa parrocchiale situata all'interno del centro storico |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO                                               | ottimo                                                                                                  |

#### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Infernot scavato nel tufo di lieve profondità, la qualità della pietra da cantoni in questa zona è più compatta e meno friabile che nel resto del territorio, di conseguenza gli infernot presenti nel comune di Sala sono poco profondi, l'altezza del presente infernot è di circa mt.2,00

#### ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

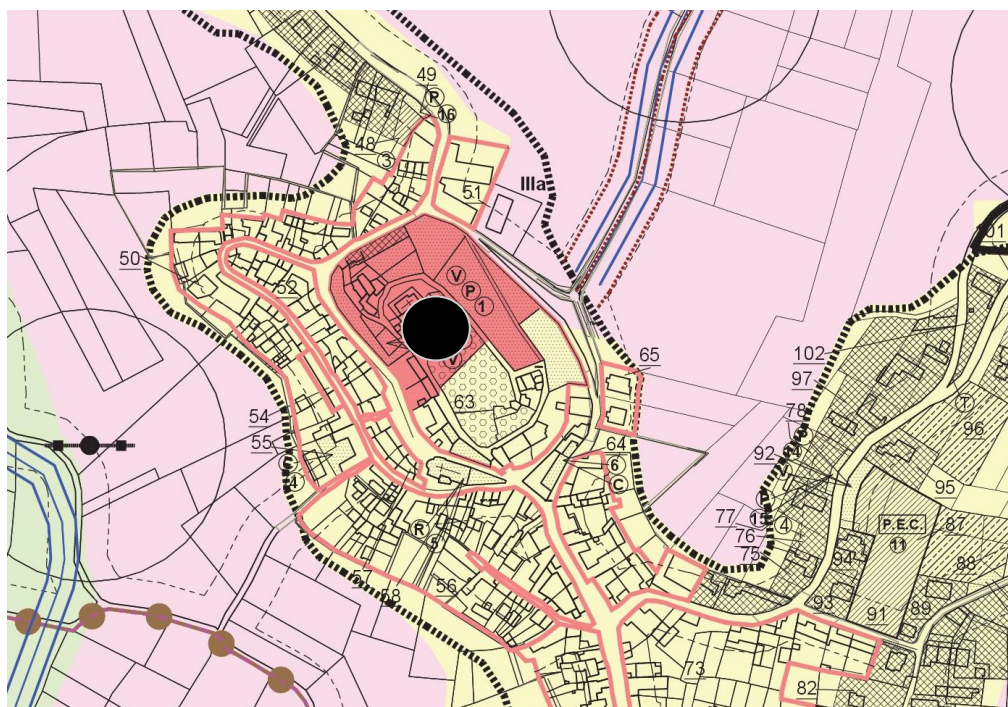
Non sono presenti elementi di qualità architettonica, di pregio è la composizione architettonica che caratterizza questo tipo di manufatto scavato nel sottosuolo

#### VINCOLI

|                                             |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                                                      |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                | Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda il centro storico, tale zona ricade all'interno della perimetrazione della core zone |

## RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

**Art.8\_a) aree ed edifici del tipo A:.....**”Gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere, essenzialmente, volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, ed al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.....”

### INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### Tipologie di interventi ammessi

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interventi ammessi dal PRGC | ✓Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione                                                                                                        |
| Prescrizioni particolari    | Il PRGC prevedrà all'interno della normativa interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma |

### INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

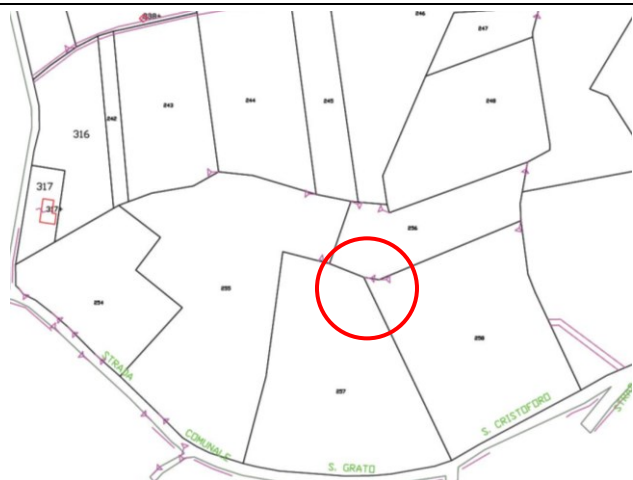
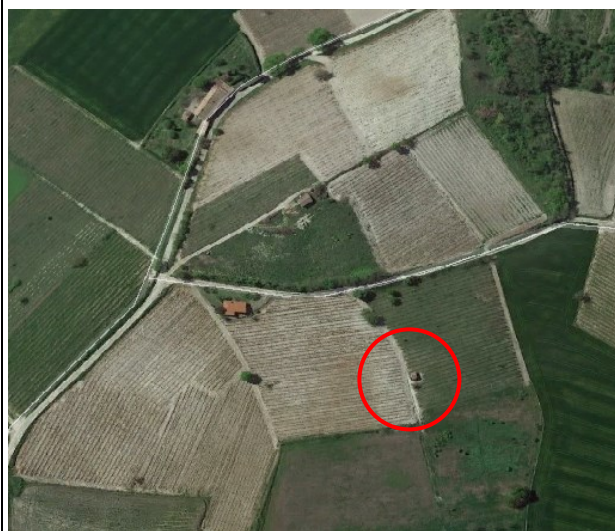
|                                                    |                                                                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Indicazioni tipologiche                            | Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio |
| Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare |                                                                   |
| Prescrizioni del piano colore                      | Nessuna                                                           |

### INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale

| <b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|----------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------------------|------------|--|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sala Monferrato                                                                                                                                                                                                                                              | <b>ID</b>             | 2.b_02 |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>2.b</b>            |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE<br/>VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <p><i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i><br/> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Ciabot da vigna</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ciabot                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <p><b>Inserire una delle seguenti voci:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>- ciabot</td> <td>- industria enologica</td> <td>- enoteca privata</td> </tr> <tr> <td>- cascina</td> <td>- cantina</td> <td>- altro (specificare)</td> </tr> <tr> <td>- azienda vitivinicola</td> <td>- infernot</td> <td></td> </tr> </table>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |        | - ciabot | - industria enologica | - enoteca privata | - cascina | - cantina | - altro (specificare) | - azienda vitivinicola | - infernot |  |
| - ciabot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | - industria enologica                                                                                                                                                                                                                                        | - enoteca privata     |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - cascina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | - cantina                                                                                                                                                                                                                                                    | - altro (specificare) |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - azienda vitivinicola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - infernot                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Non risulta accatastato                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Mappale n.</b>     | .....  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Non definibile in quanto si trova all'interno delle coltivazioni vitate                                                                                                                                                                                      |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -----                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -----                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Costruzione in pietra da cantoni a pianta rettangolare, con tetto a due falde ed apertura su un solo lato rivolta al declivio                                                                                                                                |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Il ciabot viene utilizzato come presidio durante quei periodi dell'anno (periodo della vendemmia) in cui si concentra gran parte del lavoro nel vigneto o in alternativa viene utilizzato come deposito attrezzi o ricovero temporaneo di prodotti agricoli. |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |

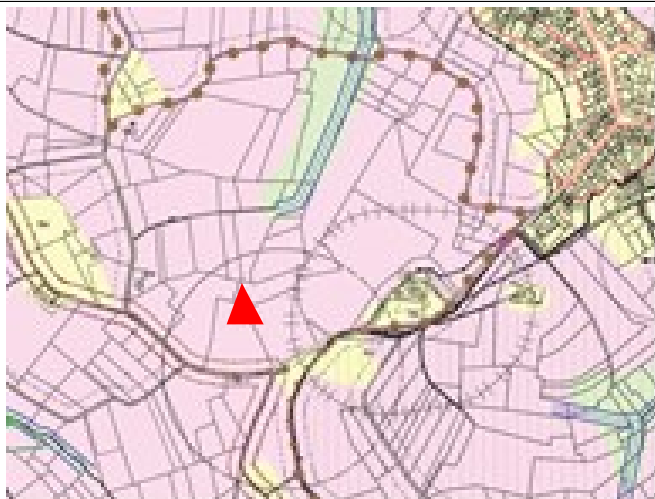




| STATO DI FATTO                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE<br>(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama) |                                                                                                                                                                                                                | Il manufatto a mezza costa sul versante collinare |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO                                               |                                                                                                                                                                                                                | Mediocre                                          |
| NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO                                                            |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| Non sono presenti elementi di pregio architettonico                                          |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| VINCOLI                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE                                                  | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                                                                                                                  |                                                   |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                                                                 | Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola E. L'aera ricade nella perimetrazione della Buffer zone. Ricade all'interno dell'area di salvaguardia dei monumenti art.9.2 NdA |                                                   |

**RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Le NTA del PRGC vigente non prevedono nessuna indicazione sui manufatti

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE****Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione

Prescrizioni particolari

Il PRGC prevedrà all'interno della normativa interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare

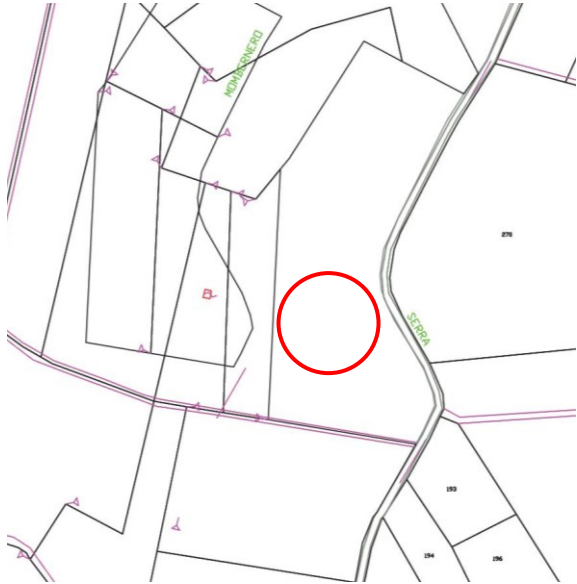
Prescrizioni del piano colore

Il comune di Sala Monferrato non è dotato di un piano del colore

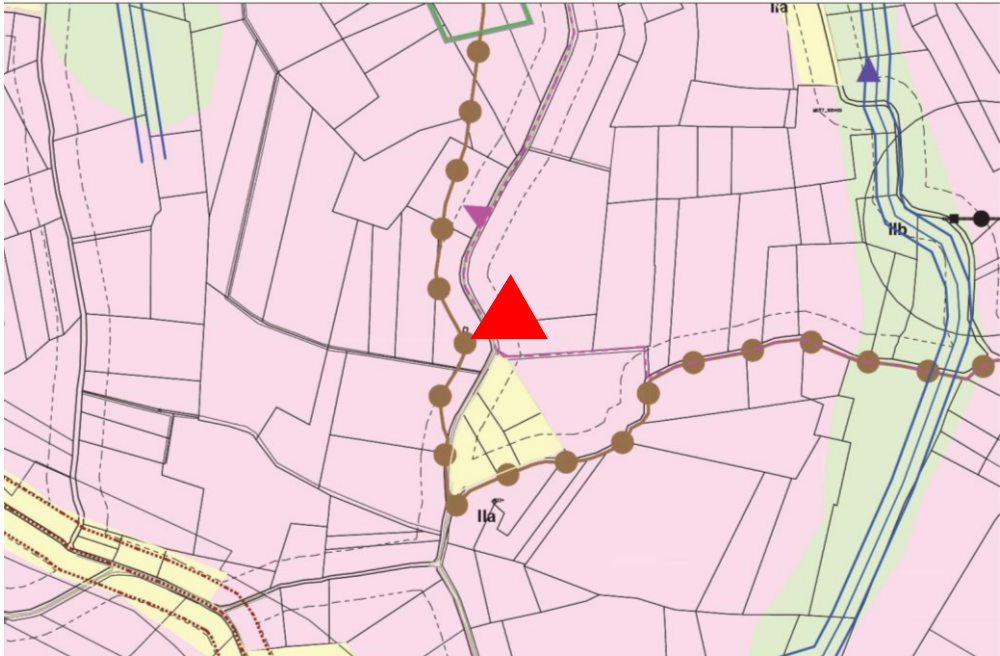
**INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)**

Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale

| <b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|-----------------|------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sala Monferrato                                                                                                                                                                                                                                              | <b>ID</b>                    | 2.b_03 |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>2.b</b>                   |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE<br/>VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>DENOMINAZIONE del<br/>manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Ciabot da vigna</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Ciabot</i>                                                                                                                                                                                                                                                |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| Inserire una delle seguenti voci: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- <i>ciabot</i></td> <td>- <i>industria enologica</i></td> <td>- <i>enoteca privata</i></td> </tr> <tr> <td>- <i>cascina</i></td> <td>- <i>cantina</i></td> <td>- <i>altro (specificare)</i></td> </tr> <tr> <td>- <i>azienda vitivinicola</i></td> <td>- <i>infernot</i></td> <td></td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |        | - <i>ciabot</i> | - <i>industria enologica</i> | - <i>enoteca privata</i> | - <i>cascina</i> | - <i>cantina</i> | - <i>altro (specificare)</i> | - <i>azienda vitivinicola</i> | - <i>infernot</i> |  |
| - <i>ciabot</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - <i>industria enologica</i>                                                                                                                                                                                                                                 | - <i>enoteca privata</i>     |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| - <i>cascina</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - <i>cantina</i>                                                                                                                                                                                                                                             | - <i>altro (specificare)</i> |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| - <i>azienda vitivinicola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - <i>infernot</i>                                                                                                                                                                                                                                            |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Non risulta accatastato                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Mappale n.</b>            | .....  |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Non definibile in quanto si trova all'interno delle coltivazioni vitate                                                                                                                                                                                      |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -----                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -----                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Costruzione in pietra a cantoni a pianta rettangolare, con tetto a due falde ed apertura su un solo lato rivolta al declivio.                                                                                                                                |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Il ciabot viene utilizzato come presidio durante quei periodi dell'anno (periodo della vendemmia) in cui si concentra gran parte del lavoro nel vigneto o in alternativa viene utilizzato come deposito attrezzi o ricovero temporaneo di prodotti agricoli. |                              |        |                 |                              |                          |                  |                  |                              |                               |                   |  |

|   |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                   |                                                   |
| STATO DI FATTO                                                                                                                                                       |                                                   |
| CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE<br>(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)                                                                         | Il manufatto a mezza costa sul versante collinare |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO                                                                                                                       | Mediocre                                          |
| NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI                                                                                             |                                                   |
|                                                                                                                                                                      |                                                   |
| ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO                                                                                                                                    |                                                   |
| Non sono presenti elementi di pregio architettonico                                                                                                                  |                                                   |



| VINCOLI                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE                                                                                                                   | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                                                                                                                                                                                |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                                                                                                                                  | Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola E. L'area ricade nella perimetrazione della Buffer zone                                                                                                                                       |
| RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE<br>Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente) |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NTA vigenti sull'area                                                                                                                                         | Le NTA del PRGC vigente non prevedono nessuna indicazione sui manufatti                                                                                                                                                                                                      |
| INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE<br>Tipologie di interventi ammessi                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Interventi ammessi dal PRGC                                                                                                                                   | Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione                                                                                                         |
| Prescrizioni particolari                                                                                                                                      | Il PRGC prevedrà all'interno della normativa interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma |
| INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Indicazioni tipologiche                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Prescrizioni del piano colore                                                                                                                                 | Il comune di Sala Monferrato non è dotato di un piano del colore                                                                                                                                                                                                             |
| INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |

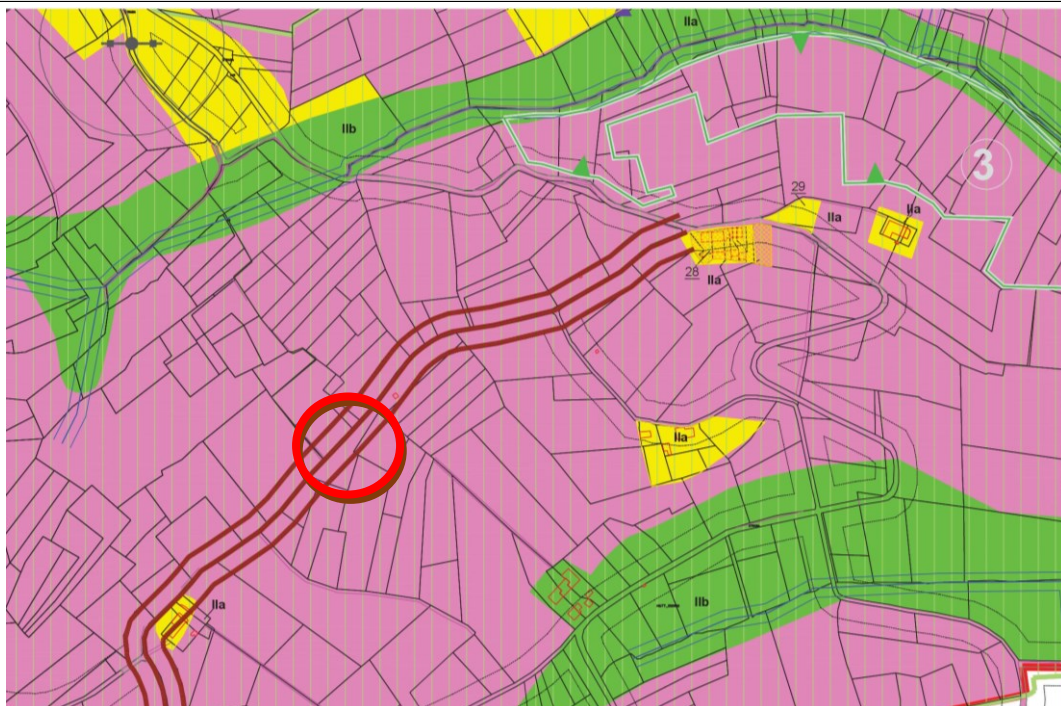
| <b><i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sala Monferrato                                                                                                                                                                                                                                              | <b>ID</b>                                                | <b>2.b_04</b> |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>2.b</b>                                               |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE<br/>VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>DENOMINAZIONE del<br/>manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Ciabot da vigna</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Ciabot</i>                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| Inserire una delle seguenti voci: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <i>- ciabot</i><br/> <i>- cascina</i><br/> <i>- azienda vitivinicola</i> </td> <td style="vertical-align: top;"> <i>- industria enologica</i><br/> <i>- cantina</i><br/> <i>- infernot</i> </td> <td style="vertical-align: top;"> <i>- enoteca privata</i><br/> <i>- altro (specificare)</i> </td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |               | <i>- ciabot</i><br><i>- cascina</i><br><i>- azienda vitivinicola</i> | <i>- industria enologica</i><br><i>- cantina</i><br><i>- infernot</i> | <i>- enoteca privata</i><br><i>- altro (specificare)</i> |
| <i>- ciabot</i><br><i>- cascina</i><br><i>- azienda vitivinicola</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>- industria enologica</i><br><i>- cantina</i><br><i>- infernot</i>                                                                                                                                                                                        | <i>- enoteca privata</i><br><i>- altro (specificare)</i> |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Foglio 9                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Mappale n.</b>                                        | 124           |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Non definibile in quanto si trova all'interno delle coltivazioni vitate                                                                                                                                                                                      |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -----                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -----                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Costruzione in pietra a cantoni a pianta rettangolare, con tetto a due falde ed apertura su un solo lato rivolta al declivio.                                                                                                                                |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Il ciabot viene utilizzato come presidio durante quei periodi dell'anno (periodo della vendemmia) in cui si concentra gran parte del lavoro nel vigneto o in alternativa viene utilizzato come deposito attrezzi o ricovero temporaneo di prodotti agricoli. |                                                          |               |                                                                      |                                                                       |                                                          |



| STATO DI FATTO                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE<br>(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama) | Il manufatto a mezza costa sul versante collinare                                                                                                                                                                                                         |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO                                               | Mediocre                                                                                                                                                                                                                                                  |
| NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Non sono presenti elementi di pregio architettonico                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| VINCOLI                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE                                                  | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                                                                                                                                                             |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                                                                 | Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola E; ricade all'interno della fascia di rispetto della strada panoramica art.5.7 Norme della core zone allegate alle NdA. L'area ricade nella perimetrazione della Core zone |

## RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Le NTA del PRGC vigente non prevedono nessuna indicazione sui manufatti

### INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### Tipologie di interventi ammessi

Interventi ammessi dal PRGC

Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione

Prescrizioni particolari

Il PRGC prevedrà all'interno della normativa interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e ristrutturazione senza demolizione non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma

### INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Indicazioni tipologiche

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare

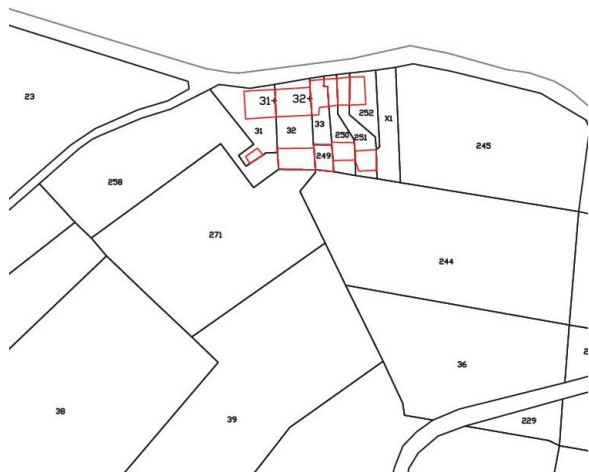
Prescrizioni del piano colore

Il comune di Sala Monferrato non è dotato di un piano del colore

### INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale



| <b><i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------------------|------------|--|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sala Monferrato                                                     | <b>ID</b>                                                                            | 2.b_05           |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     | <b>2.b</b>                                                                           |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Cascina Narzo</b>                                                |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cascina – azienda vitivinicola                                      |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| Inserire una delle seguenti voci: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- ciabot</td> <td>- industria enologica</td> <td>- enoteca privata</td> </tr> <tr> <td>- cascina</td> <td>- cantina</td> <td>- altro (specificare)</td> </tr> <tr> <td>- azienda vitivinicola</td> <td>- infernot</td> <td></td> </tr> </table> |                                                                     |                                                                                      |                  | - ciabot | - industria enologica | - enoteca privata | - cascina | - cantina | - altro (specificare) | - azienda vitivinicola | - infernot |  |
| - ciabot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - industria enologica                                               | - enoteca privata                                                                    |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - cascina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | - cantina                                                           | - altro (specificare)                                                                |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - azienda vitivinicola                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - infernot                                                          |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9                                                                   | <b>Mappale n.</b>                                                                    | 31-32-33-250-250 |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Strada provinciale 41                                               |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Costruzione lineare a due piani fuori terra                         |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Residenziale , parte della cascina è dedicata all'attività agricola |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Planimetria Catastale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                                                                                      |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     |  |                  |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |



#### STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

L'immobile si trova in zona agricola collinare visibile dalla strada provinciale SP41

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Ottimo

#### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

La cascina Narzo e le colline circostanti hanno attraversato i secoli mantenendo una costante: la coltivazione della vite. Due grandi pioppi cipressini sono le porte d'ingresso del viale che porta sulla cima del colle dove sorge in posizione panoramica la cascina.

I materiali di costruzione della cascina sono quelli tipici monferrini, la pietra da cantone e il mattone, che creano nella facciata un piacevole motivo estetico. Senza dubbio uno degli elementi caratteristici è il fienile, al primo piano dell'edificio, le cui grandi aperture permettevano di immagazzinare notevoli quantità di paglia e fieno. L'immobile si presenta a forma rettangolare realizzata con tipologie architettoniche tradizionali del territorio si evidenzia l'uso della pietra da canone alternata a mattone in laterizio con copertura a falda e tetto in coppi, la cascina è completamente circondata da vigneti.



*particolare del portico*

#### **ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, la costruzione presenta tipologie architettoniche tipiche dell'architettura rurale del Monferrato : il muro in pietra da cantoni, le aperture finestrate regole travi in legno per l'orditura delle coperture



#### **VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

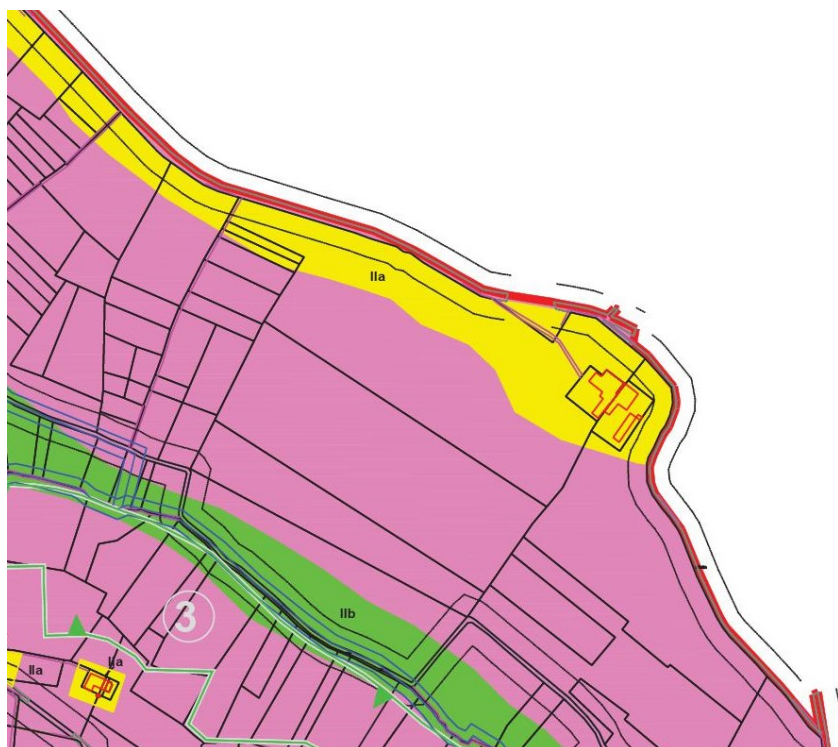
Il manufatto è inserito all'interno della zona agricola E. L'area ricade nella perimetrazione della Core Zone



## RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)

NTA vigenti sull'area



**e) Aree ed edifici a destinazione agricola - zona E..... “..a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola**

*Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12° della L.R. 56 / 77 e s. m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.*

*Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il Permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.*

*E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite dal Regolamento Edilizio Comunale. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.*

*Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.....”*

### INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### Tipologie di interventi ammessi

Interventi ammessi dal PRGC

La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, i manufatti verranno individuati come Elementi Caratterizzanti il Costruito ECC la cui norma avrà l'obiettivo di valorizzare il manufatto tramite interventi di manutenzione ordinaria ;manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo ristrutturazione edilizia che non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardando ne attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione



|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               | dall'intervento.<br>Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti gli interventi sul manufatto dovranno attenersi alla normativa del regolamento edilizio |
| Prescrizioni particolari                                                                      | Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto                                                                                                                                                                      |
| <b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Indicazioni tipologiche                                                                       | Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio                                                                                                                                                                     |
| Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare                                            | (                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prescrizioni del piano colore                                                                 | Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL                                                                                                                                 |
| <b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b> (da introdurre solo quando ritenuto necessario)                |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale |                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b><i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|----------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------------------|------------|--|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sala Monferrato                                                     | <b>ID</b>             | 2.b_06 |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     | <b>2.b</b>            |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Cascina Morabella</b>                                            |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cascina – azienda vitivinicola                                      |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| Inserire una delle seguenti voci: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- ciabot</td> <td>- industria enologica</td> <td>- enoteca privata</td> </tr> <tr> <td>- cascina</td> <td>- cantina</td> <td>- altro (specificare)</td> </tr> <tr> <td>- azienda vitivinicola</td> <td>- infernot</td> <td></td> </tr> </table> |                                                                     |                       |        | - ciabot | - industria enologica | - enoteca privata | - cascina | - cantina | - altro (specificare) | - azienda vitivinicola | - infernot |  |
| - ciabot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | - industria enologica                                               | - enoteca privata     |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - cascina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | - cantina                                                           | - altro (specificare) |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - azienda vitivinicola                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - infernot                                                          |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4                                                                   | <b>Mappale n.</b>     | 167    |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Via Matteotti 2                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2                                                                   |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Costruzione a corte a due piani fuori terra                         |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Residenziale , parte della cascina è dedicata all'attività agricola |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Planimetria Catastale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>                                                                                        |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |



#### STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

L'immobile si trova all'interno del tessuto urbano

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Ottimo

#### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Le prime notizie della cascina Morabella risalgono al XIV secolo, quando apparteneva alla famiglia Rolla, Consignori di Sala e Castelletto Merli. Nel 1652 passò al Marchese Cavriani di Mantova, feudatario dei Gonzaga, e successivamente ai nobili casalesi Grisella. Nel 1796 la tenuta passa per via ereditaria al conte Evasio Piacentini, i cui beni furono poi ereditati dal nipote Filippo Maranzana. Nella seconda metà dell'800 fu acquistata dai baroni Emilio e Iona Vitta. Nel 1869 fu ceduta alla famiglia Giachino. L'attuale proprietà la ha acquistata dai discendenti dei Giachino nel 2008. La cascina rappresenta un raro esempio di pianta a "U" più diffusa nel territorio di pianura, i fabbricati chiudono su tre lati la grande aia. I materiali di costruzione sono quelli tipici monferrini, la pietra da cantone e il mattone, che creano nella facciata un piacevole motivo estetico, finestre regolari che si aprono sulla corte, coperture a falda in coppi su orditura in legno particolare il percolato di vite davanti l'abitazione



*particolare del percolato*



## ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, la costruzione presenta tipologie architettoniche tipiche dell'architettura rurale del Monferrato : il muro in pietra da cantoni, le aperture finestrate regole travi in legno per l'orditura delle coperture



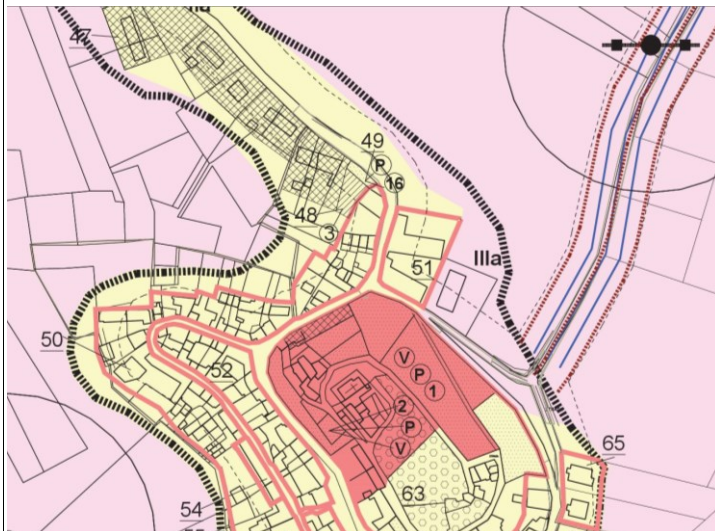
## VINCOLI

|                                             |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                           |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                | Il manufatto è inserito all'interno della zona A del centro storico. L'area ricade nella perimetrazione della Core Zone |

## RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)

NTA vigenti sull'area



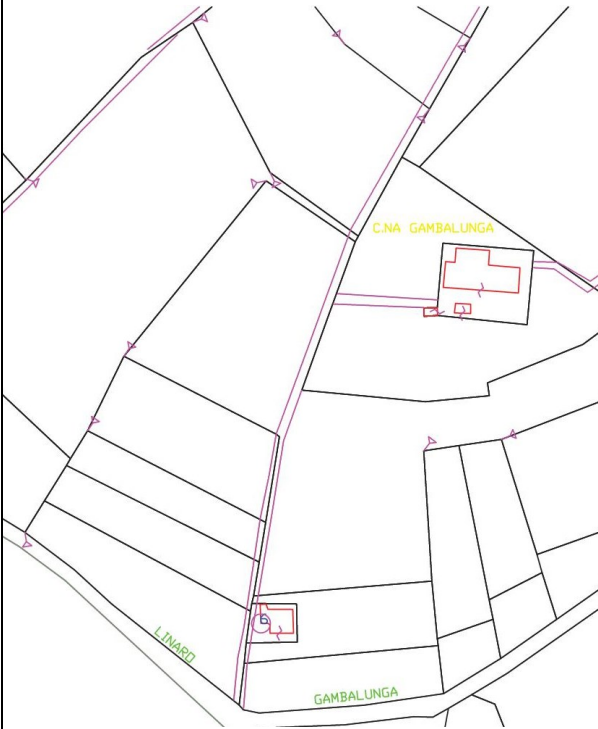
### 8\_a) aree ed edifici del tipo A

*Gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere, essenzialmente, volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, ed al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.*

*I progetti allegati alle domande di Permesso di costruire, dovranno, in ogni caso, prevedere*



|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | <p><i>l'eliminazione degli elementi " superficiali " in contrasto con il tessuto del nucleo storico ambientale, e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.</i></p> <p><i>Per queste aree il P.R.G.I. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche della tavola n. 2 " Sviluppi dei nuclei storico - ambientali ", alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione – ricostruzione, ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.</i></p>                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE</b><br><b>Tipologie di interventi ammessi</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Interventi ammessi dal PRGC                                                                                  | <p>La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, i manufatti verranno individuati come Elementi Caratterizzanti il Costruito ECC la cui norma avrà l'obiettivo di valorizzare il manufatto tramite interventi di manutenzione ordinaria ;manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo ristrutturazione edilizia che non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardando attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione dell'intervento.</p> <p>Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riutilizzo delle superfici coperte esistenti</p> |
| Prescrizioni particolari                                                                                     | Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Indicazioni tipologiche                                                                                      | Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Prescrizioni del piano colore                                                                                | Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| <b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|----------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------------------|------------|--|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sala Monferrato                                                     | <b>ID</b>             | 2.b_07 |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     | <b>2.b</b>            |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Cascina Gambalunga</b>                                           |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Cascina – azienda vitivinicola                                      |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| Inserire una delle seguenti voci: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- ciabot</td> <td>- industria enologica</td> <td>- enoteca privata</td> </tr> <tr> <td>- cascina</td> <td>- cantina</td> <td>- altro (specificare)</td> </tr> <tr> <td>- azienda vitivinicola</td> <td>- infernot</td> <td></td> </tr> </table>                     |                                                                     |                       |        | - ciabot | - industria enologica | - enoteca privata | - cascina | - cantina | - altro (specificare) | - azienda vitivinicola | - infernot |  |
| - ciabot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - industria enologica                                               | - enoteca privata     |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - cascina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - cantina                                                           | - altro (specificare) |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - azienda vitivinicola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | - infernot                                                          |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2                                                                   | <b>Mappale n.</b>     | 282    |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Strada comunale                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2                                                                   |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Costruzione a corte a due piani fuori terra                         |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Residenziale , parte della cascina è dedicata all'attività agricola |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">Planimetria Catastale</p>  </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div> |                                                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |



#### STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

L'immobile si trova in zona agricola a mezza costa visibile dalla strada provinciale SP 37 in direzione Ozzano

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

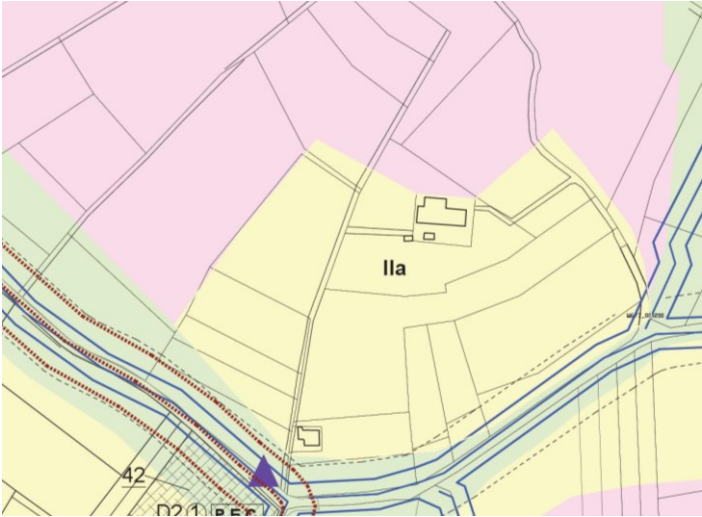
#### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Tipica cascina in linea formata dalla casa padronale con annesso porticato per il fienile ; la casa è intonacata, copertura a doppia falda e rivestimento in coppi, il fronte è semplice e razionale con finestre regolari che si aprono sul cortile

#### ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, la costruzione presenta tipologie architettoniche tipiche dell'architettura rurale del Monferrato



| VINCOLI                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE                                                                                                                   | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                                                                                                                                  | Il manufatto è inserito all'interno della zona agricola E. L'area ricade nella perimetrazione della Buffer Zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE<br>Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| NTA vigenti sull'area                                                                                                                                         |  <p><b>8_e) Aree ed edifici a destinazione agricola - zona E..... “..a) <u>Abitazioni a servizio dell'azienda agricola</u></b></p> <p><i>Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12° della L.R. 56 / 77 e s. m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.</i></p> <p><i>Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il Permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.</i></p> <p><i>E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite dal Regolamento Edilizio Comunale. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.</i></p> <p><i>Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.....”</i></p> |
| INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE<br>Tipologie di interventi ammessi                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Interventi ammessi dal PRGC                                                                                                                                   | La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, i manufatti verranno individuati come Elementi Caratterizzanti il Costruito ECC la cui norma avrà l'obiettivo di valorizzare il manufatto tramite interventi di manutenzione ordinaria ;manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo ristrutturazione edilizia che non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardando attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione dell'intervento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                                                                                               |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               | Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti |
| Prescrizioni particolari                                                                      | Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto                                                          |
| <b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>                        |                                                                                                                           |
| Indicazioni tipologiche                                                                       | Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio                                                         |
| Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare                                            |                                                                                                                           |
| Prescrizioni del piano colore                                                                 | Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL                     |
| <b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>                |                                                                                                                           |
| Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale |                                                                                                                           |

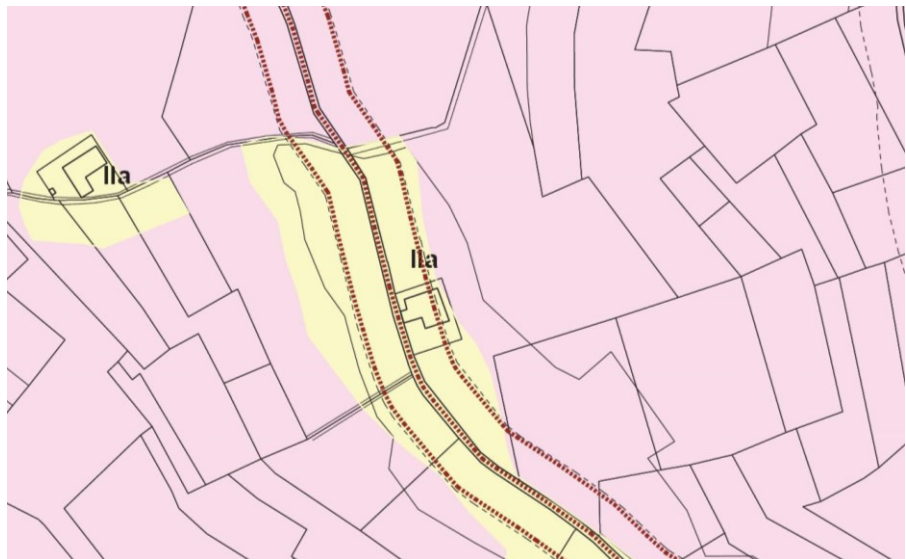
| <b><i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|----------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------------------|------------|--|
| <b>COMUNE DI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sala Monferrato                     | <b>ID</b>             | 2.b_08 |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     | <b>2.b</b>            |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Cascina San Cristoforo</b>       |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia del manufatto/complesso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cascina                             |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| Inserire una delle seguenti voci: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- ciabot</td> <td>- industria enologica</td> <td>- enoteca privata</td> </tr> <tr> <td>- cascina</td> <td>- cantina</td> <td>- altro (specificare)</td> </tr> <tr> <td>- azienda vitivinicola</td> <td>- infernot</td> <td></td> </tr> </table>                                                                                   |                                     |                       |        | - ciabot | - industria enologica | - enoteca privata | - cascina | - cantina | - altro (specificare) | - azienda vitivinicola | - infernot |  |
| - ciabot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - industria enologica               | - enoteca privata     |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - cascina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - cantina                           | - altro (specificare) |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| - azienda vitivinicola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - infernot                          |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>NCT foglio n.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3                                   | <b>Mappale n.</b>     | 199    |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Indirizzo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Strada comunale S.Grato             |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie dell'area (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Superficie coperta (m²)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Piani fuori terra (n.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                   |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Tipologia edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Costruzione a due piani fuori terra |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Utilizzo attuale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Residenziale ,                      |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <b>Planimetria Catastale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;">   </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> |                                     |                       |        |          |                       |                   |           |           |                       |                        |            |  |

| STATO DI FATTO                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE<br>(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)                                                                                                                                        | L'immobile si trova in zona agricola sul crinale della strada vicinale di S.Grato                                                                                                                                   |
| STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO                                                                                                                                                                                      | Buono                                                                                                                                                                                                               |
| NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                     |
| Cascina che ha subito delle trasformazioni nel corso degli anni mantenendo comunque i caratteri distintivi dell'architettura tipica del paesaggio monferrino                                                                        |                                                                                                                                                                                                                     |
| ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
| Non sono presenti elementi di pregio architettonico, anche in questo sono presenti materiali tipici dell'architettura locale quale l'uso del tufo e mattoni, copertura in coppi finestre intervalli regolari con inferiate in ferro |                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |
| VINCOLI                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     |
| VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE                                                                                                                                                                                         | Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale                                                                                                                                                       |
| VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE                                                                                                                                                                                                        | Il manufatto è inserito all'interno della zona agricola e della fascia di rispetto della strada panoramica art.5.7 Norme della core zone allegate alle Nda E . L'aera ricade nella perimetrazione della Buffer Zone |

## RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)

NTA vigenti sull'area



### **8 e) Aree ed edifici a destinazione agricola - zona E..... “..a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola**

*Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12° della L.R. 56 / 77 e s. m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.*

*Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il Permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.*

*E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite dal Regolamento Edilizio Comunale. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.*

*Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.....”*

## INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

### Tipologie di interventi ammessi

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interventi ammessi dal PRGC | <p>La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, i manufatti verranno individuati come Elementi Caratterizzanti il Costruito ECC la cui norma avrà l'obiettivo di valorizzare il manufatto tramite interventi di manutenzione ordinaria ;manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo ristrutturazione edilizia che non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardando attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione dell'intervento.</p> <p>Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riutilizzo delle superfici coperte esistenti</p> |
| Prescrizioni particolari    | Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO                               |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indicazioni tipologiche                                                                       | Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio                                     |
| Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare                                            |                                                                                                       |
| Prescrizioni del piano colore                                                                 | Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL |
| INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)                       |                                                                                                       |
| Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale |                                                                                                       |