



**COMUNE DI SALA MONFERRATO**

(PROVINCIA DI ALESSANDRIA)



## **Piano Regolatore Generale Comunale**

Approvato con D.C.C. n. 32 del 22/12/2010

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



### **Relazione di Analisi**

Ai sensi del documento “*Linee Guida per l’adeguamento dei PRGC e R.E. alle indicazioni di tutela per il sito Unesco*” approvato con D.G.R.n.26-2131 del 21.09.2015

Maggio 2018

#### **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)

#### **Fabrizio Masarin**

**Dottore Forestale e Paesaggista**

Studio: via Ghilini n° 14 15121 Alessandria

tel. 0131/481757 cell 347/5022055 email: [masarin@tiscali.it](mailto:masarin@tiscali.it)

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Sala Monferrato è un comune agricolo situato nel basso Monferrato; ha il territorio ricadente in parte all'interno della core zone ed in parte all'interno della buffer zone del sito UNESCO. L'adeguamento alle Linee Guida della Regione Piemonte ha l'obiettivo di fornire una tutela al bene iscritto in grado di garantire la permanenza dei valori riconosciuti UNESCO. 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.26-2131del21.09.2015, 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

Il presente Documento di Analisi attiva le procedure per il previsto adeguamento del proprio P.R.G.C. e sarà formata secondo la seguente procedura:

- A) incontro del Tavolo di Lavoro Preliminare
  - 1. redazione della Analisi paesaggistica;
- B) conclusione del Tavolo di Lavoro Preliminare;
- C) Avvio della Variante urbanistica;

## 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; proprio per la particolarità ed integrità del centro storico lo strumento urbanistico vigente ha predisposto un abaco degli elementi architettonici che caratterizzano le costruzioni.

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 finestre 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 era 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. 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 completamente 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 inserisce nella normativa delle indicazioni al fine del recupero e della razionalizzazione dei fabbricati che non vengono più utilizzati per l'attività agricola.

Il PRGC è stato adeguato tramite variante parziale alle Linee Guida di cui ai disposti della Determina Dirigenziale n.460 del 20/07/2010 " Progetto di candidatura UNESCO"

#### 4 ADEGUAMENTO DEL PRGI AGLI INDIRIZZI NORME UNESCO

Le tabelle che seguono indicano le scelte del PRGC e gli indirizzi normativi già in essere applicati alla zone di eccellenza ( Core Buffer)

COMPONENTE NATURALISTICO AMBIENTALE		
OBIETTIVO 1		
1.a	<b>Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo</b>	
	INDICAZIONI GENERALI	ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Garantire la conservazione attiva della coltivazione con particolare riferimento al vigneto.....
2	Verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con il mantenimento dell'uso agrario	Non si ravvisano situazioni incompatibili con l'uso agrario

1.b	<b>Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico : protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali</b>		
	INDICAZIONI GENERALI	ADEGUAMENTO P.R.G.	
	1	Perseguire la conservazione del reticolo e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale	Il reticolo idrografico viene individuato su specifico elaborato grafico di analisi e sugli elaborati geologici ivi comprese le relative tutele
	2	Limitare gli interventi del suolo che comportano impermeabilizzazione	Nell'adeguamento al PRGC si potrà implementare la normativa con indicazioni che riguardano la sistemazione del terreno collinare
3	Lungo i corsi d'acqua conservare le specie vegetali	In merito nella normativa in essere sono previste delle misure di conservazione come da appendice allegata alle NdA vigenti	

1.c	<b>Tutela e valorizzazione delle aree boscate</b>	
	INDICAZIONI GENERALI	ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Valorizzare e mantenere le aree boscate in essere ..... che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del territorio	La Tavola di analisi uso del suolo cartografa le aree boscate sulla base della carta regionale BDTRE la normativa vigente riporta specifica indicazione ( <i>Appendice alle NdA art.5.5 "Aree boscate"</i> ) Non sono presenti sul territorio boschi di valore paesaggistico.

<b>COMPONENTE STORICO CULTURALE</b>			
<b>OBIETTIVO 2</b>			
<b>2.b</b>	<b>Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione vitivinicola e vinificazione</b>		
	INDICAZIONI GENERALI		ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Salvaguardare il valore architettonico e documentario dei complessi e dei manufatti .....	Sulla tavola 2.1 sono stati censiti i manufatti legati alla tradizione del vino: ciabot, cascine e infernot. Il PRGC nell'adeguamento alle linee guida Unesco potrebbe prevedere un abaco delle tipologie architettoniche tipiche dell'architettura locale. Per quanto attiene i ciabot si provvederà in sede di adeguamento a inserire specifica normativa atta alla conservazione e valorizzazione del manufatto
2	Incentivare interventi di recupero	La normativa vigente dà indicazioni sul recupero degli edifici esistenti; in fase di adeguamento si potrà implementare il vigente Regolamento edilizio	

<b>2.c</b>	<b>Tutela dei luoghi e spazi pubblici legati alla commercializzazione dell'uva e del vino</b>		
	INDICAZIONI GENERALI		ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Salvaguardare il valore architettonico dei luoghi censiti e valorizzare l'aspetto storico	Non sono presenti sul territorio luoghi che rientrano nella tipologia dell'obiettivo
2	Incentivare interventi di recupero	Non sono presenti sul territorio luoghi che rientrano nella tipologia dell'obiettivo	

<b>COMPONENTE STORICO CULTURALE</b>			
<b>OBIETTIVO 3</b>			
<b>3.a</b>	<b>Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative</b>		
	INDICAZIONI GENERALI		ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Valorizzare e conservare la morfologia di impianto dei centri storici	Le norme del PRGC contengono indicazione riguardanti la conservazione dell'impianto storico
2	Tutelare gli spazi urbani, i complessi urbanistici di valore storico-architettonico	Non sono presenti infrastrutture pubbliche di rilievo tali da prevedere specifica normativa. Per quanto attiene gli edifici di particolare interesse storico e architettonico del centro storico vengono normati tramite l'abaco degli interventi allegato alle Nda	

<b>COMPONENTE PERCETTIVO - IDENTITARIA</b>		
<b>OBIETTIVO 4</b>		
<b>4.a</b>	<b>Conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche , assi prospettici e fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi, tra buffer zone e core zone</b>	
	<b>INDICAZIONI GENERALI</b>	
	<b>ADEGUAMENTO P.R.G.</b>	
1	Verificare la compatibilità del PRGC con la certa di sensibilità visiva.....	Non risultano elementi che creano effetti di criticità sull'ambiente Il PRGC vigente ha predisposto un abaco degli elementi caratterizzanti il costruito che fa parte integrante della NdA , norma inoltre con apposite schede le aree per le nuove costruzioni dando parametri qualitativi e quantitativi Il PRGC individua una fascia di rispetto di mt. 20 lungo la strada panoramica per salvaguardarne la panoramicità Si sono individuati due punti panoramici su cui la variante provvederà a dare specifica normativa

<b>4.b</b>	<b>Corretto inserimento visivo di edifici , attrezzature , impianti e infrastrutture</b>	
	<b>INDICAZIONI GENERALI</b>	
	<b>ADEGUAMENTO P.R.G.</b>	
1	Mantenimento della leggibilità dei profili paesaggistici..... dello skyline urbano.....impiegare materiali idonei ad assicurare l'inserimento visivo	Il PRGC individua cartograficamente il margine della configurazione urbana in modo da salvaguardare l'identità paesaggistica inoltre il PRGC ha un abaco degli elementi caratterizzanti il costruito che fa parte integrante della NdA

<b>OBIETTIVO 5</b>		
<b>MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE , QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI</b>		
<b>5.a</b>	<b>Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese , quale espressione della cultura regionale e delle culture locali</b>	
	<b>INDICAZIONI GENERALI</b>	
	<b>ADEGUAMENTO P.R.G.</b>	
1	Mantenimento della trama vitivinicola tradizionale,..... la tessitura del paesaggio	Il PRGC contiene già normativa che riguarda la modificazione del paesaggio agrario la variante potrà integrare con maggiori indicazione la normativa in essere

<b>COMPONENTE MORFOLOGICA –IDENTITARIA</b>		
<b>OBIETTIVO 6</b>		
<b>6.a</b>	<b>Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano</b>	
	INDICAZIONI GENERALI	ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Contrastare..... il fenomeno della morfologia insediativa gli interventi di completamento e di sviluppo urbano devono garantire il mantenimento della trama urbana .....della morfologia

<b>6.b</b>	<b>Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali</b>	
	INDICAZIONI GENERALI	ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Contrastare..... il fenomeno di consumo di suolo definendo azioni volte a contenere ulteriori sviluppi dei processi insediativi ..... garantire il rispetto delle tipologie tradizionali locali

<b>OBIETTIVO TRASVERSALE</b>		
<b>a</b>	<b>Mitigazione di eventuali impatti pregressi e riqualificazione delle aree ed ei manufatti</b>	
	INDICAZIONI GENERALI	
	ADEGUAMENTO P.R.G.	
1	Riqualificazione delle aree agricole degradate	Non si ravvisano nel territorio aree agricole degradate

<b>Mitigazione e riqualificazione di elementi di detrazione visiva di tipo puntuale, lineare e areale</b>		
<b>b</b>	INDICAZIONI GENERALI	
	ADEGUAMENTO P.R.G.	
1	Riqualificare e/o mitigare le aree che contengono elementi di detrazione visiva ..... prevedere progetti di qualità di arredo urbano	All'interno del centro abitato non si ravvedono elementi di detrazione visiva

## **5. DESCRIZIONE DELLE TAVOLE ALLEGATE**

### **5.1 Tavola uso del suolo**

#### **INQUADRAMENTO**

L'analisi per la redazione della tavola dell'uso del suolo è stata condotta principalmente in Studio mediante interpretazione delle foto aeree più recenti mediante software gis e le aree così individuate sono state poi verificate con controlli a terra al fine di cartografare il mosaico colturale specificando i tipi di coltura esistente, con particolare attenzione ai vigneti e ai boschi.

Dal punto di vista geomorfologico, il comune di Sala Monferrato si colloca nell'area collinare del Basso Monferrato Casalese; la quota minima è 150 m s.l.m., la quota più elevata 297 m s.l.m.; i rilievi sono poco ondulati, tanto che, per poco più della metà (51,9%), la pendenza del territorio comunale è compresa tra 0 e 10%; più del 40%, 43% esattamente, del territorio comunale ha pendenza compresa tra il 10 e il 25%, mentre un'esigua parte (2,8%) delle colline ha pendenza compresa tra il 25 e 35%; tra il 35 e 50% rientra solo lo 0,6% del territorio, mentre l' 1,7% ha acclività elevata (tra 50 e 75%).

La morfologia collinare dà luogo a rilievi con crinali arrotondati, allungati in direzione principale N-S, alternati a fondovalle alluvionali sub pianeggianti costituiti da depositi alluvionali a tessitura medio-fine; il territorio di Sala Monferrato è caratterizzato da due fondovalle alluvionali, formati rispettivamente dal Torrente Longoria (in direzione ovest-est) nella parte centrale del territorio e dal Torrente Lora (in direzione sud-nord) nel settore settentrionale del comune. La maggior parte del territorio presenta rilievi collinari con crinali arrotondati, la parte più a sud presenta sempre rilievi collinari arrotondati, ma più ramificati.

Dal punto di vista geologico, la formazione più diffusa è costituita dalle Marne di Antognola, ma vi sono anche argille plioceniche, arenarie di Ranzano, alluvioni antiche del T. Rotaldo e del T. Versa e pietra da Cantoni.

La classificazione di capacità d'uso dei suoli è un sistema di raggruppamento delle tipologie pedologiche basato essenzialmente sulle loro capacità produttive per le colture comunemente utilizzate e per le foraggere; facendo riferimento alla classificazione disponibile sul portale del Settore Agricoltura della Regione Piemonte, risulta che a Sala Monferrato sono presenti le classi 2,4 e 6, con quest'ultima che costituisce la classe d'uso più diffusa (circa 80% del territorio comunale).

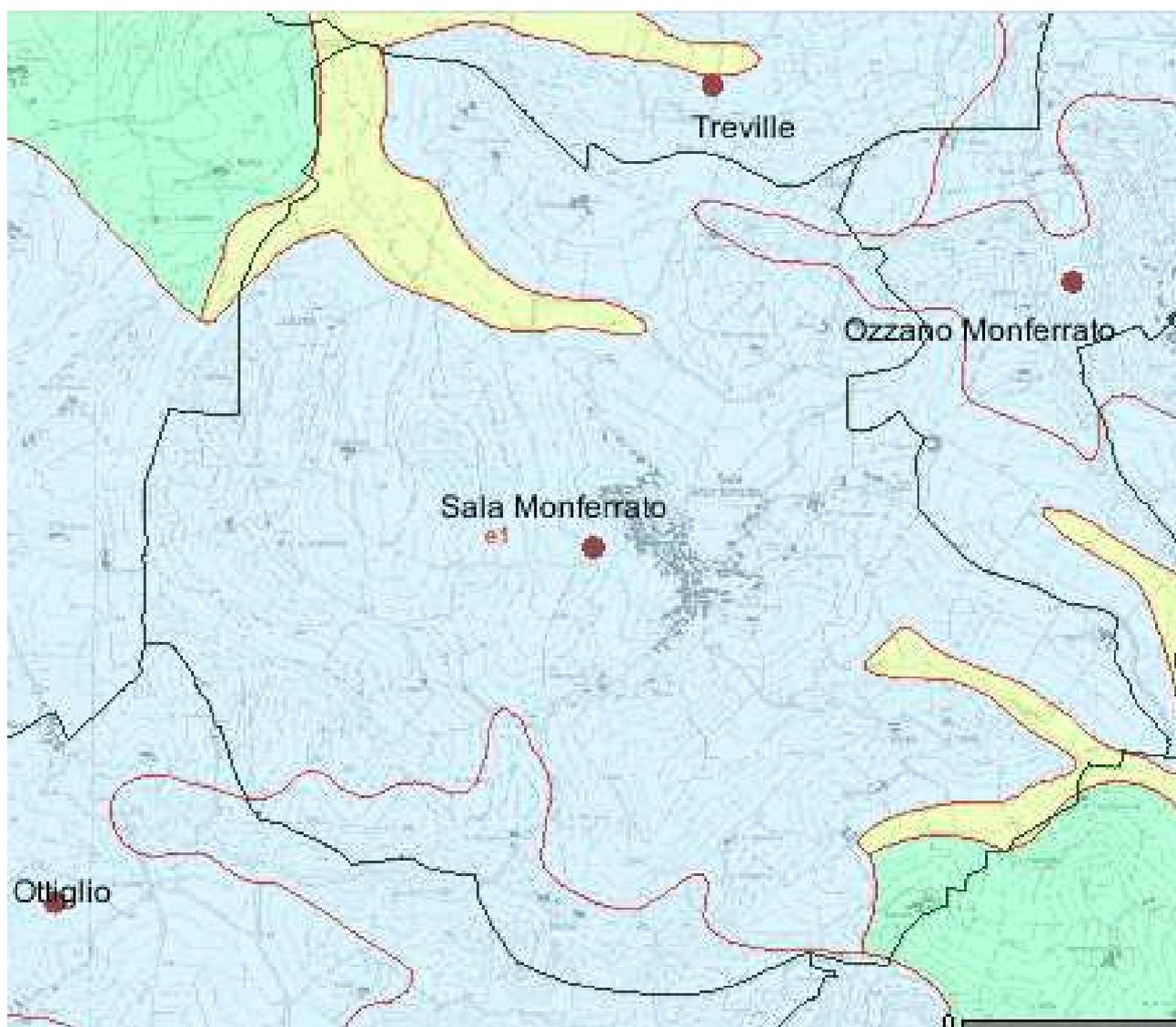
Per ciascuna classe sono state poi individuate delle sottoclassi a seconda delle limitazioni del suolo (s1, s2, s3, s4), limitazioni idriche (w1, w2) e limitazioni

stazionali (e1, e2). Entrando nello specifico, nel comune di Sala Monferrato si individuano le zone classificate 2s4, 4e2, 6e1, di cui si riporta una breve descrizione.

2s4: limitazioni moderate che riducono parzialmente la produttività o richiedono alcune pratiche conservative. Trattasi di suoli posti su superfici pianeggianti o leggermente ondulate, con poche limitazioni, tanto che sono adatti ad un elevato numero di coltivazioni. Le limitazioni sono dovute principalmente alla lavorabilità del terreno, classificata come moderata. A Sala Monferrato questa categoria è diffusa nei fondi vallivi a sud-est e a nord-ovest del territorio comunale.

4e2: suoli con limitazioni molto evidenti che restringono le scelte colturali e richiedono una gestione molto attenta per contenere la degradazione. Si tratta di suoli posti su versanti relativamente poco acclivi o in aree pianeggianti, con restrizioni molto evidenti. Le limitazioni sono dovute ad un'erosione moderata. Tale categoria è presente limitatamente nella porzione meridionale del territorio, ai confini con il comune di Cellamonte.

6e1: limitazioni severe che rendono i suoli generalmente non adatti alla coltivazione e limitano il loro uso al pascolo in alpeggio, alla forestazione, al bosco e alla conservazione naturalistica o paesaggistica. Si tratta di suoli posti su versanti acclivi, con limitazioni dovute, da sole o in combinazione, alla pendenza di pendii ripidi(e) compresa tra 21 e 35° (1) o ad elevati fenomeni di erosione. Tale classificazione di uso del suolo occupa quasi l'intero territorio comunale di Sala Monferrato (più dell'80% sicuramente).



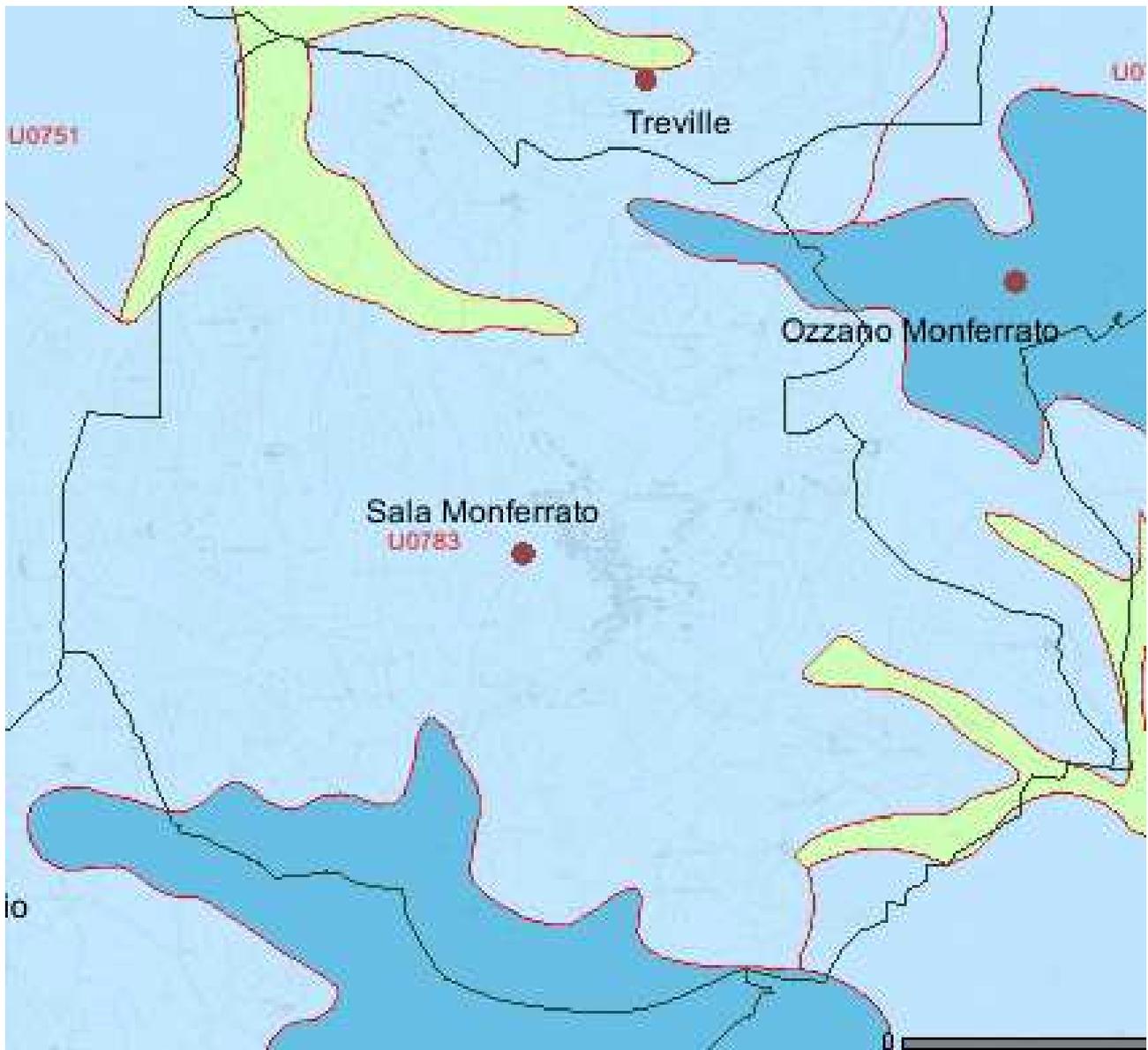
#### CLASSE

1 <sup>a</sup>	Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie
2 <sup>a</sup>	Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie
3 <sup>a</sup>	Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie
4 <sup>a</sup>	Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche
5 <sup>a</sup>	Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario
6 <sup>a</sup>	Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco
7 <sup>a</sup>	Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione
8 <sup>a</sup>	Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo

Sempre facendo riferimento allo stesso portale web regionale, nel comune di Sala Monferrato è possibile distinguere le seguenti tipologie pedologiche, di cui si riporta una descrizione sommaria.

Inceptisuoli: si tratta di suoli poco evoluti, con un orizzonte di alterazione più o meno strutturato a seconda del grado di pedogenesi; sono tipici dei versanti da tempo non utilizzati dall'agricoltura e su pendenze relativamente poco accentuate.

Entisuoli: suoli non evoluti all'interno dei quali non sono riconoscibili orizzonti di alterazione e i processi pedogenetici sono ad un grado iniziale. Sono tipici dei versanti erosi utilizzati per la viticoltura e di quelli fortemente pendenti.



#### Pianure o superfici pianeggianti

	Alfisuoli non idromorfi dei terrazzi antichi
	Alfisuoli idromorfi dei terrazzi antichi
	Alfisuoli privi di limitazioni
	Alfisuoli con limitazioni per idromorfia
	Alfisuoli con limitazioni per ghiaiosità
	Inceptisuoli privi di limitazioni
	Inceptisuoli con limitazioni per idromorfia
	Inceptisuoli con limitazioni per ghiaiosità
	Entisuoli privi di limitazioni
	Entisuoli con limitazioni per idromorfia
	Entisuoli con limitazioni per ghiaiosità
	Mollisuoli privi di limitazioni
	Mollisuoli con limitazioni per idromorfia
	Mollisuoli con limitazioni per ghiaiosità
	Vertisuoli non idromorfi
	Vertisuoli idromorfi
	Histosuoli

#### Versanti collinari o scarpate dei terrazzi

	Alfisuoli a tessitura grossolana
	Alfisuoli a tessitura fine
	Inceptisuoli a tessitura grossolana
	Inceptisuoli a tessitura fine
	Entisuoli a tessitura grossolana
	Entisuoli a tessitura fine
	Mollisuoli a tessitura grossolana
	Mollisuoli a tessitura fine
	Vertisuoli a tessitura fine

Facendo riferimento all'immagine sovrastante, si può osservare che a Sala Monferrato sono presenti i tipi di suolo prima menzionati, con gli entisuoli di collina a tessitura fine prevalenti in tutta l'area centrale collinare, entisuoli di collina a tessitura grossolana a sud ed in parte anche nel settore settentrionale del territorio comunale. Infine sono presenti gli inceptisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi presenti lungo i fondivalle.

Le unità cartografiche presenti sono: U0783, U0779, U0797. Si rimanda al manuale della capacità d'uso del suolo della Regione Piemonte per gli opportuni approfondimenti.

A livello di inquadramento generale, facendo riferimento alla relazione del Piano Forestale Territoriale dell'area 51 (PFT Monferrato Alessandrino) in cui rientra il comune di Sala Monferrato, l'uso del suolo, risulta essere il seguente (in ordine decrescente):

Uso del suolo	Superficie (ha)	%
Seminativo	363,7	47,7
Frutteti e vigneti	222,9	29,2
Boschi	101,3	13,3





I dati inventariali fanno riferimento al periodo 2003-2005, quindi ormai non sono più così rappresentativi, ma possono rappresentare una base di confronto.

Circa i boschi, i robinieti risultano essere, senza dubbio, la formazione forestale più diffusa (75,9%) secondariamente si segnala la presenza di querceti (di cerro, di roverella e di rovere) che raggiungono il 12,1% e sono riscontrabili sia nelle aree collinari che in quelle pianeggianti di fondovalle, mentre le boscaglie pioniere di invasione rappresentano la terza categoria più diffusa (11,9%).

Questi robinieti sono popolamenti classificati principalmente come soprassuoli a ceduo semplice, conseguenza di un intenso sfruttamento del bosco, o come bosco di invasione, a seguito di abbandono, ancora relativamente recente, di superfici un tempo coltivate; all'interno della categoria è presente principalmente il robinieto a latifoglie mesofile (RB10B, per più del 50%) che contiene al suo interno poche altre specie (querce, frassino, acero campestre, olmo), mentre il robinieto tipico (RB10X) è meno diffuso.

Le analisi forestali condotte in campo per la redazione di questi approfondimenti ambientali per l'adeguamento del PRG alla normativa Unesco, hanno evidenziato, in corrispondenza di 2 fondivalle diversi, la presenza di formazioni di querco-carpineto e di cerrete, o di boschi di pioppo nero mescolati a rovere e olmo che sono gestite a fustaia o a governo misto: la forma di governo a fustaia dovrà essere "vincolata" dalle norme tecniche di questa variante di adeguamento del PRGC per favorirne la conservazione e l'eventuale sviluppo.

## METODOLOGIA E REDAZIONE DELLA CARTA D'USO ATTUALE DEL SUOLO

Come già anticipato ad inizio paragrafo, la redazione della carta d'uso del suolo è stata redatta principalmente a tavolino utilizzando un software GIS mediante fotointerpretazione dell'ortofoto ufficiale AGEA 2012, confrontandola però con foto

non ufficiali, ma più recenti (foto Google 2016), per verificare anche variazioni più recenti, ossia che sono avvenute negli ultimi 4 anni.

Oltre alle foto aeree si è utilizzato, come sfondo, la BDTRE 2016, come definito anche dalle linee guida Unesco, che riportano alcuni dati fondamentali dell'orografia, della rete idrica e della viabilità.

Alla prima fase "grossolana" di produzione di cartografica tematica a tavolino, sono stati aggiunti due sopralluoghi in pieno campo, eseguiti a inizio luglio e nella seconda metà di novembre 2017, per verificare i dubbi di interpretazione ed individuare nuove variazioni intervenute recentemente.

La viabilità (rurale ed asfaltata), di superficie pari a circa 9,3 ha, non è stata rilevata, per cui si ha una piccola discrepanza di valori tra la superficie comunale da GIS, pari a 757,6 ha ed il valore del dato amministrativo (7,58 kmq): il gis ha sottostimato di pochissimo la superficie, con un errore inferiore a 0,1%.

Diventando troppo difficili da gestire tutti i tematismi individuati in un'unica tavola, sono state redatte 2 tavole di uso del suolo:

*TAV. 1A – Uso del suolo*

*TAV. 1B – Vigneti attuali e storici.*

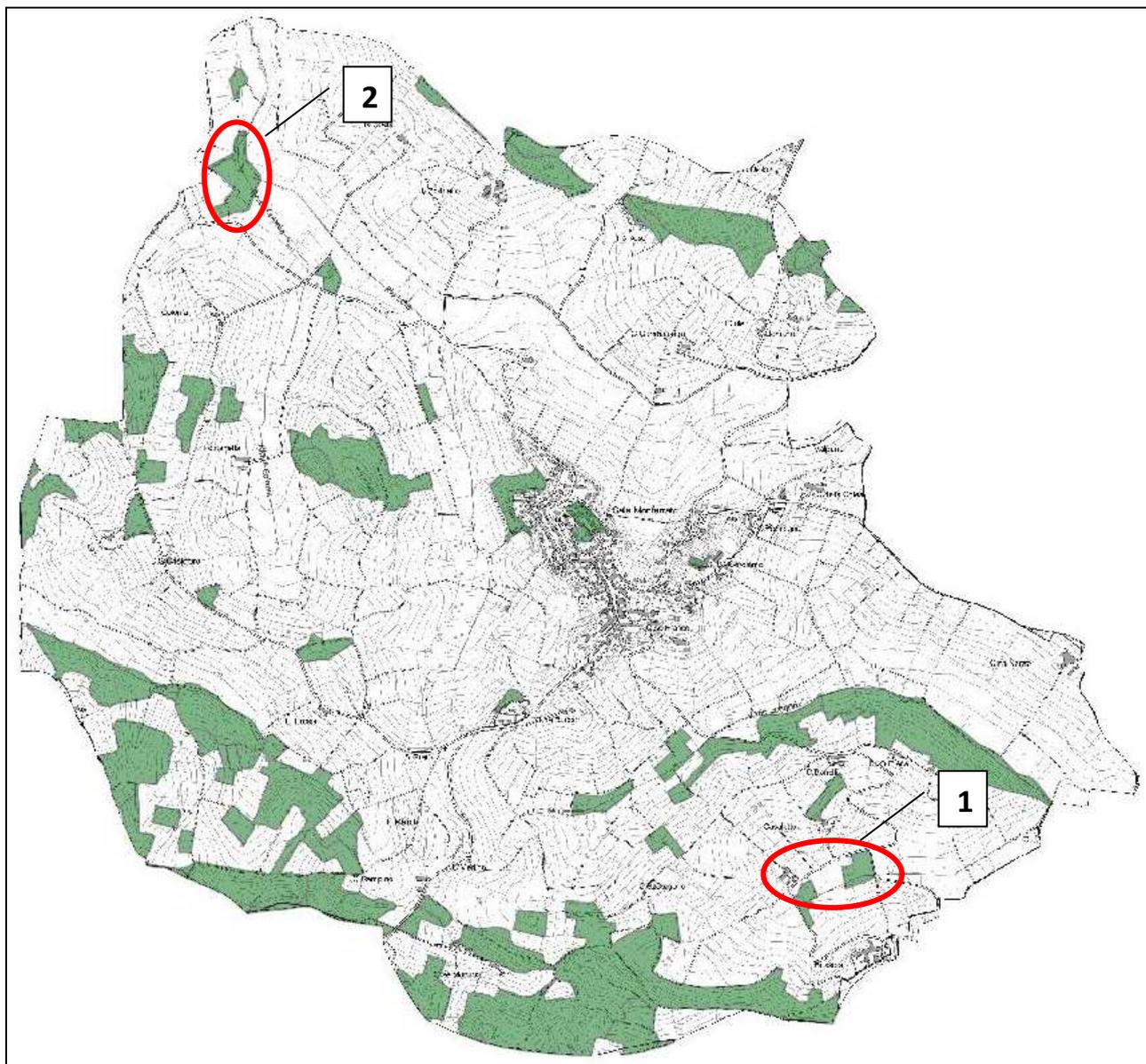
I dati censiti, e resi in formato .shp, sono i seguenti:

<b>Uso del suolo</b>	<b>Sup attuale Ha</b>	<b>%</b>	<b>Sup PFT Ha</b>	<b>Variazioni-Ha</b>	<b>Variazioni-% (rispetto a dati PFT)</b>
Seminativo	257,2	34,5	363,7	-106,5	-29,3%
Prati ed erbai	83,8	11,2	0,0	83,8	
Colture legnose (arboricoltura da legno, pioppeti e frutteti)*	48,8	6,6	241,4		
Boschi	109,1	14,6	101,3	7,8	7,7%
Vigneti*	188	25,2			
Terreni incolti o in abbandono	21,3	2,9	13,8	8,8	63,7%
Aree urbanizzate, infrastrutture	22,7	3,1	19,9	2,8	14,1%
Aree verdi private in ambito urbano	13,9	1,9	4,7	9,1	193,6%
<b>Totale</b>	<b>744,8</b>	<b>100,0</b>	<b>744,8</b>		

*\*: il vigneto è stato considerato da solo rispetto alle indagini del PFT, per la maggiore importanza assunta dal riconoscimento Unesco del sito, per cui i frutteti sono stati cartografati insieme all'arboricoltura.*

Tra i dati più evidenti, ed in controtendenza con quanto avviene nelle aree di pianura, si è assistito, nell'arco dell'ultimo decennio, ad una forte diminuzione della superficie destinata a seminativo, (riduzione di quasi 30%, pari a più di 100 ha), a cui ha fatto da contraltare l'aumento delle superfici occupate da erbai da erba medica o prato-pascoli (+84 ha circa). Mettendo insieme i dati relativi alle coltivazioni extra-seminativo (ossia arboricoltura da legno, corilicoltura, viticoltura e frutteti), tenuti insieme nel rilievo del PFT, si è assistito ad un aumento di circa il 10% negli ultimi 12-13 anni. Le superfici boscate sono aumentate di poco (quasi 8 ha), mentre gli incolti, pur avendo poca superficie in fase di occupazione, sono aumentati di oltre il 60%.

**Boschi:** l'individuazione delle superfici boscate è avvenuta mediante perimetrazione delle aree boscate esistenti e verifica in pieno campo di attribuzioni dubbie (ossia dove l'interpretazione della fotografia aerea non riesce ad evidenziare se si tratta di bosco vero e proprio o un impianto di specie legnose quali pioppeti, rimboschimenti, arboricoltura da legno) ed individuazione delle aree di maggiore pregio da tutelare. Oltre alla nuova perimetrazione, si è comunque fatto riferimento alla cartografia ufficiale dei tipi forestali della Regione Piemonte e alle campiture della BDTRE. I boschi così individuati arrivano a **109,1 ha (14,6%** del territorio comunale), con un aumento percentuale del 7,7% rispetto a 12-13 anni fa, periodo in cui è stato redatto il PFT area 51, quindi con un implemento poco importante delle aree boscate, in controtendenza rispetto a molte aree limitrofe del Monferrato.



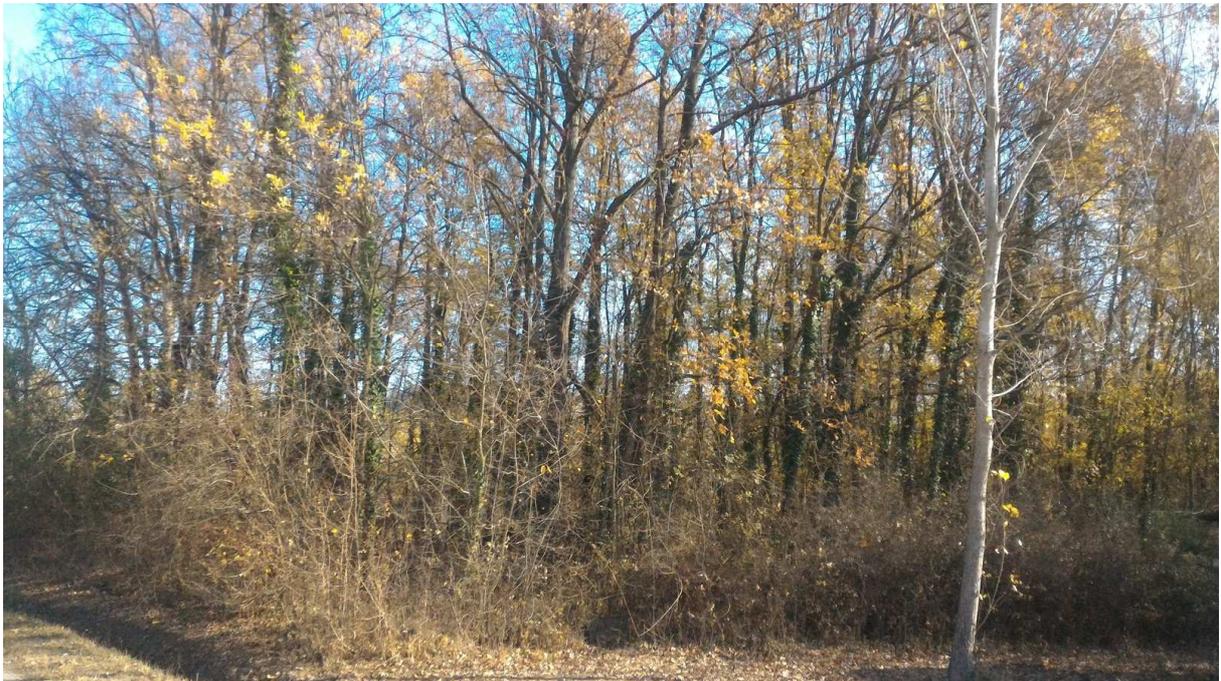
***Distribuzione delle aree boscate nel territorio comunale di Sala Monferrato e boschi di pregio.***

Principalmente si tratta di robinieti, puri o in mescolanza con altre latifoglie nobili (ciliegio, olmo, pioppi, noce, bagolaro, altre latifoglie), boscaglie d'invasione, boschetti ripariali lungo la rete idrica e formazioni minori. Per la maggior parte di questi boschi, eccezion fatta per quelli che svolgono anche un'importante azione nei confronti del vincolo idrogeologico, è possibile prevedere anche una loro trasformazione in altri usi del suolo, volti al recupero di colture agrarie tradizionali, in particolare del vigneto. La classificazione di questi terreni in aree coperte da boschi, ma non costituenti bosco ai fini della legislazione, consentirebbe di effettuare le trasformazioni in altra coltura senza richiesta di autorizzazione paesaggistica né progetti di compensazione forestale.

Il rilievo in pieno campo, effettuato utilizzando la carta dei tipi forestali della Regione Piemonte aggiornamento 2016 (ma sulla situazione al 2010-2012), ha permesso di controllare l'effettiva appartenenza di alcuni boschi a tipi forestali costituiti da

latifoglie nobili: i sopralluoghi hanno, così, consentito di individuare 2 boschi di particolare pregio paesaggistico e forestale (perimetrati in rosso nell'immagine precedente) in particolare:

- 1) quercio-carpineto, misto d'impluvio dei rilievi collinari interni, governato a fustaia: tale formazione boscata è presente nel tratto di fondovalle a nord della fraz. Bossota ed è costituito da 2 lembi, separati tra di loro da un prato; ciascuno dei 2 boschetti, di superficie pari a 8.500 mq e 5.800 mq, hanno una buona presenza di querce ad alto fusto, con pioppo nero e bianco maturi o stramaturi da sottoporre a taglio per garantire maggiori condizioni di ingresso di luce alle querce per rinnovarsi ed espandersi;



- 2) bosco misto di pianura, con pioppi, querce, robinia, olmo, ciliegio ed altre specie minoritarie, situato in località Colonia, alla confluenza tra il rio Colonia e Lora: sono boschi molto importanti, perché quasi scomparsi nelle aree di pianura, e che qui costituiscono "nodi" della rete ecologica.



Non sono state evidenziate, invece, formazioni boschive con funzioni di schermo visivo o quinta scenografica che svolgano un importante ruolo anche dal punto di vista paesaggistico.

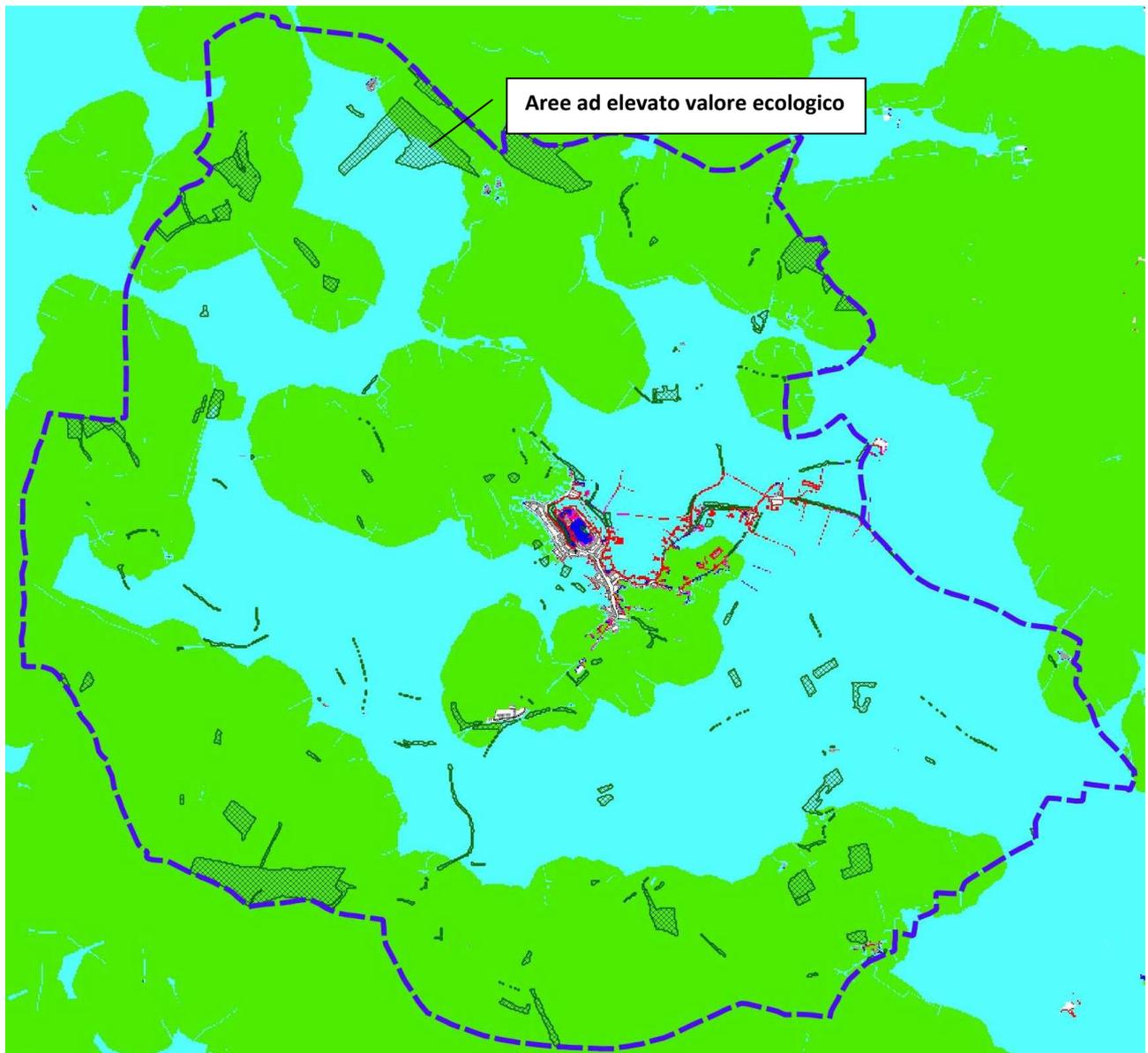
Azioni di tutela: le NTA del PRG dovranno prevedere azioni di tutela per queste tipologie boschive che costituiscono unicità nel contesto dell'area Unesco e rarità nel contesto dell'intero territorio piemontese; pertanto i tagli boschivi potranno essere effettuati solo per favorire il mantenimento di queste latifoglie nobili sia attraverso tagli di miglioramento boschivo (diradamenti selettivi per eliminare le piante dominanti diverse dalle querce) che favoriscano le piante di avvenire a discapito di quelle sottomesse o senza futuro, sia favorendo l'estirpazione di tutte le specie particolarmente infestanti quali la robinia (anche se non più considerata come esotica infestante) e l'ailanto.

**Corridoi ecologici:** nell'area oggetto di studio non sono presenti Aree protette, siti della Rete Natura 2000, ma sono state rilevate le formazioni lineari quali siepi arbustive, siepi miste arboreo-arbustive, formazioni vegetali in filare sia in piena campagna che lungo la viabilità principale e secondaria.

Per la classificazione di questi corridoi ecologici in primari e secondari, si è fatto riferimento anche al recente documento, ancora non ufficiale a luglio 2018, ma predisposto dalla Regione Piemonte per le aree soggette all'adeguamento dei PRG alle Linee Guida Unesco, denominato *"Modalità di recepimento degli elementi della rete ecologica individuati a scala regionale nell'ambito delle indagini paesaggistiche"*

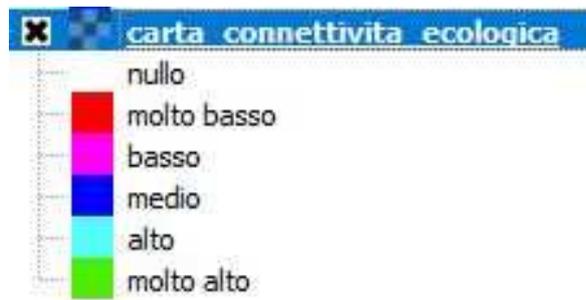
previste ai sensi delle Linee Guida Unesco – di cui alla D.G.R. n. 26-2131 del 21/09/2015 di adeguamento dei piani regolatori dei comuni compresi nel Sito Unesco *Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato*” che suggerisce una metodologia da seguire per individuare, a livello locale, quali sono le aree di connessione ecologica più importante.

Facendo quindi riferimento alla Tav. P5 del PPR, alla Carta degli habitat (che classifica gli habitat con il più recente sistema EUNIS), alla Carta delle aree di valore ecologico (AVE) e la Carta della connettività (basato sul modello FRAGM di Arpa) predisposti dalla Regione per tutta l’area Unesco, sono state individuate le aree di elevato valore ecologico (poligono con reticolo incrociato di colore scuro) ed il tipo di connettività presente a Sala Monferrato, riportato nell’immagine sottostante (elaborazione eseguita in ambiente Gis).



**Carta delle AVE e della connettività nel territorio comunale di Sala Monferrato.**

Tenendo conto che i valori di connessione sono i seguenti



ed i colori prevalenti, a Sala Monferrato, sono il verde chiaro e l'azzurro, ciò significa che la connettività è elevata; solo al centro, in corrispondenza del centro abitato, è nulla.

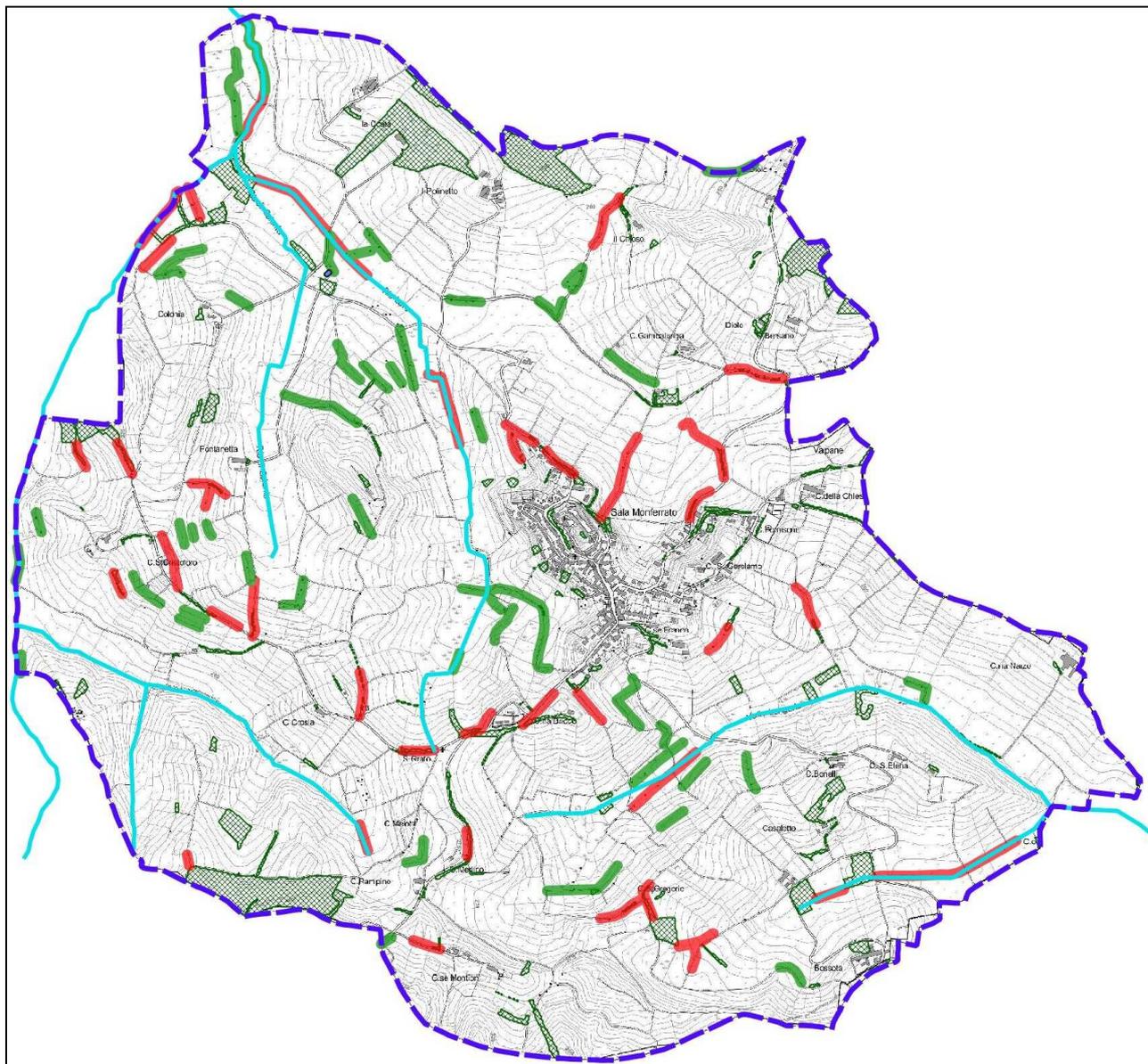
La connettività è intesa come la capacità di spostamento di alcuni animali selvatici (riccio scoiattolo rosso, tasso, capriolo e lepre comune) da un habitat con funzione di sorgente agli ambienti restanti.

Per Sala Monferrato sono state individuate alcune aree di valore ecologico, che nell'immagine precedente sono quei poligoni con sfondo puntinato rosso scuro: come si può notare, alcuni ricadono in aree con colore verde, altre in aree con colore azzurro.

Con la seguente interpretazione soggettiva del documento della Regione Piemonte, i corridoi ecologici sono stati distinti in due categorie:

- corridoi ecologici primari (di colore rosso): tutti quelli ricadenti nelle aree di elevato valore ecologico, o che consentono la connessione tra 2 o più AVE o, ancora, che ricadono in aree a basso o nullo valore ecologico o scarsa connettività e proprio per questo motivo diventa importante mantenerne la presenza sul territorio, tutelandoli maggiormente nelle NTA; ricadono in questa casistica anche le formazioni vegetali ad andamento lineari che si trovano lungo il reticolo idrografico principale (che per Conzano sono, comunque, dei rii secondari nei quali non tutto l'anno vi può essere l'acqua.
- corridoi ecologici secondari (di colore verde scuro): tutte le formazioni lineari, siepi ed alberate che si collocano già in aree ad elevata connessione o non hanno AVE in prossimità

L'immagine seguente riporta l'elaborazione eseguita per il comune di Sala Monferrato, tenendo visualizzate anche le AVE per far capire meglio come è stata applicata la classificazione.



***Carta dei corridoi ecologici nel territorio comunale di Sala Monferrato.***

Si può notare che i corridoi ecologici principali si collocano, principalmente, lungo i torrenti principali che attraversano il territorio comunale, quelli secondari sono distribuiti in modo sparso.

Le indagini cartografiche hanno permesso di misurare **12.036** metri di corridoi ecologici/formazioni lineari, con una densità abbastanza bassa (circa **16,1 m/ha**), ma comunque più elevata dei valori mediamente riscontrabili in altre aree pianeggianti della Regione Piemonte.

Azioni di tutela: in generale il PRG potrà normare che non sono consentiti interventi in grado di modificare la funzionalità della rete ecologica e gli elementi di connessione della rete; indagini più approfondite, non previste e non eseguite in questa fase, permetterebbero di identificare i tratti da tutelare maggiormente e di normare il loro mantenimento (si tenga conto che la normativa forestale piemontese

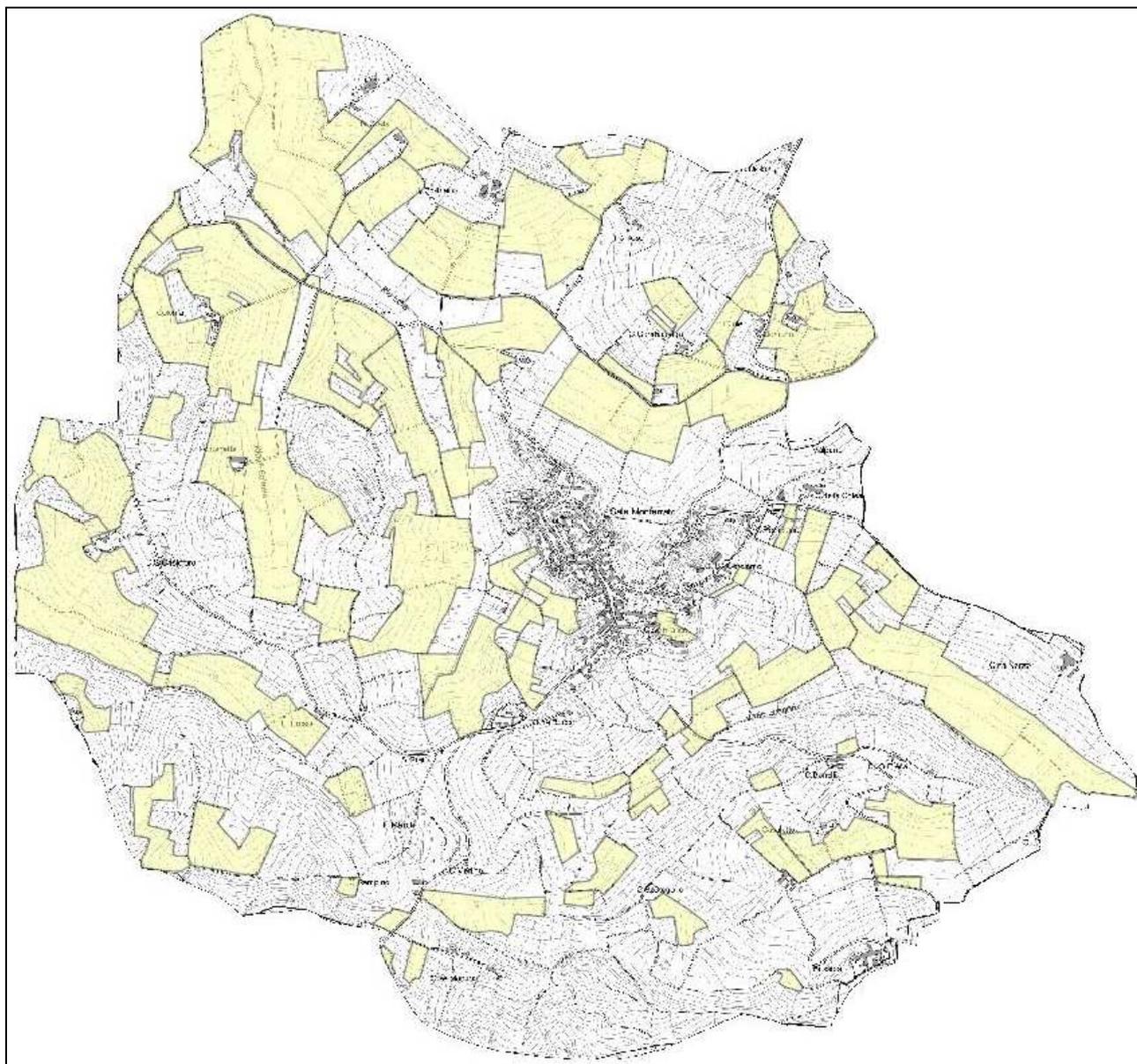
attualmente permette anche l'eliminazione di tutto quanto non rientra nella definizione di bosco).

Si ritiene che l'obiettivo dell'implementazione della rete ecologia possa essere perseguito tramite:

- conservazione del sistema dei filari e delle siepi attualmente presente e la loro espansione;
- regolamentazione e verifica del taglio delle siepi;
- divieto, o l'attenta regolamentazione, di eliminazione delle residue tessere di bosco nel contesto del paesaggio della pianura irrigua;
- introduzione di procedure in materia di taglio dei boschi che prevedano la domanda/denuncia di taglio anche per gli interventi al di fuori delle aree boscate;

### **Il mosaico culturale.**

Seminativi: i seminativi costituiscono ancora la maggiore percentuale di uso del suolo (**34,5%**) con **257,2 ha** circa, circa 1/3 dell'intero territorio comunale, quindi un dato percentuale inferiore ad altre situazioni analoghe nel Monferrato Unesco; si tratta per lo più di coltivazioni a cereali, principalmente da asciutta (grano, orzo), ma sono presenti anche cereali con maggiori necessità irrigue (mais nei fondovalle) alternati ad altre colture oleose agricole tradizionali della zona (girasole, colza). Si evidenzia anche che a Sala Monferrato si è verificata, comunque, una forte riduzione percentuale delle aree coltivate a seminativo, 106,5 ha in meno pari ad una riduzione del 29,3% rispetto a 10 anni fa, periodo di redazione del PFT area 51.



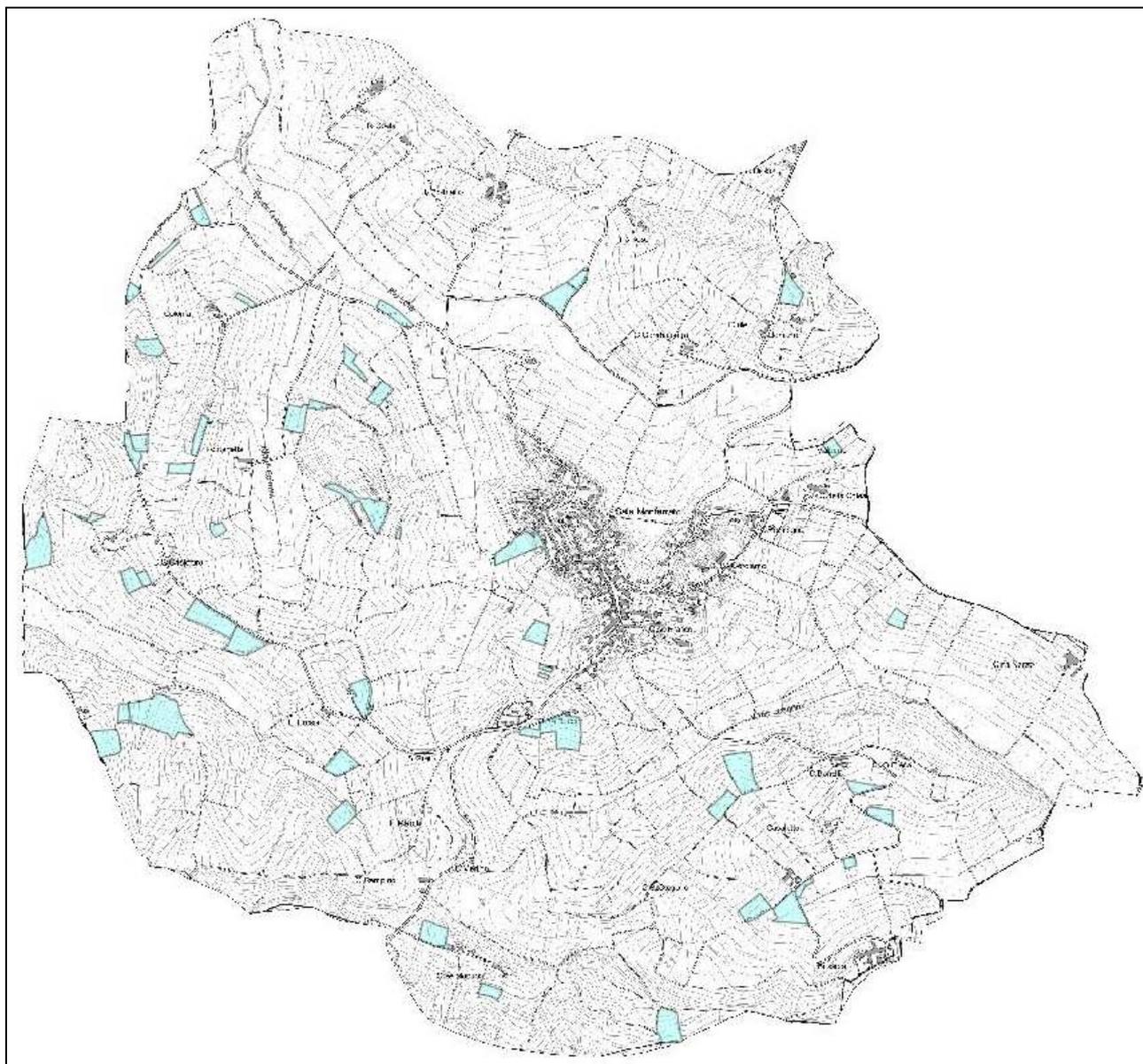
***Distribuzione delle coltivazioni agricole (seminativo) nel territorio di Sala Monferrato.***

Prati e pascoli: una porzione importante di territorio è stata inquadrata come prati ed erbai, mentre pascoli attivi, anche in funzione di quanto riferito dagli uffici comunali, non sono presenti. Trattasi o di prati permanenti, che sono per lo più diffusi nelle aree pianeggianti più fresche, o di erbai di erba medica, presenti anche nelle aree di versante. La loro superficie supera gli 80 ettari arrivando a **83,8 ha**, pari all' **11,2%** del territorio comunale. Tale categoria di uso del suolo, nello studio del Piano Forestale Territoriale, non era stata per nulla cartografata: il forte aumento registrato può essere dovuto sicuramente alla diversa metodologia di indagine (per i PFT la superficie minima di attribuzione della coltura era 1 ettaro).



***Distribuzione delle coltivazioni agricole (prati-erbai) nel territorio di Sala Monferrato.***

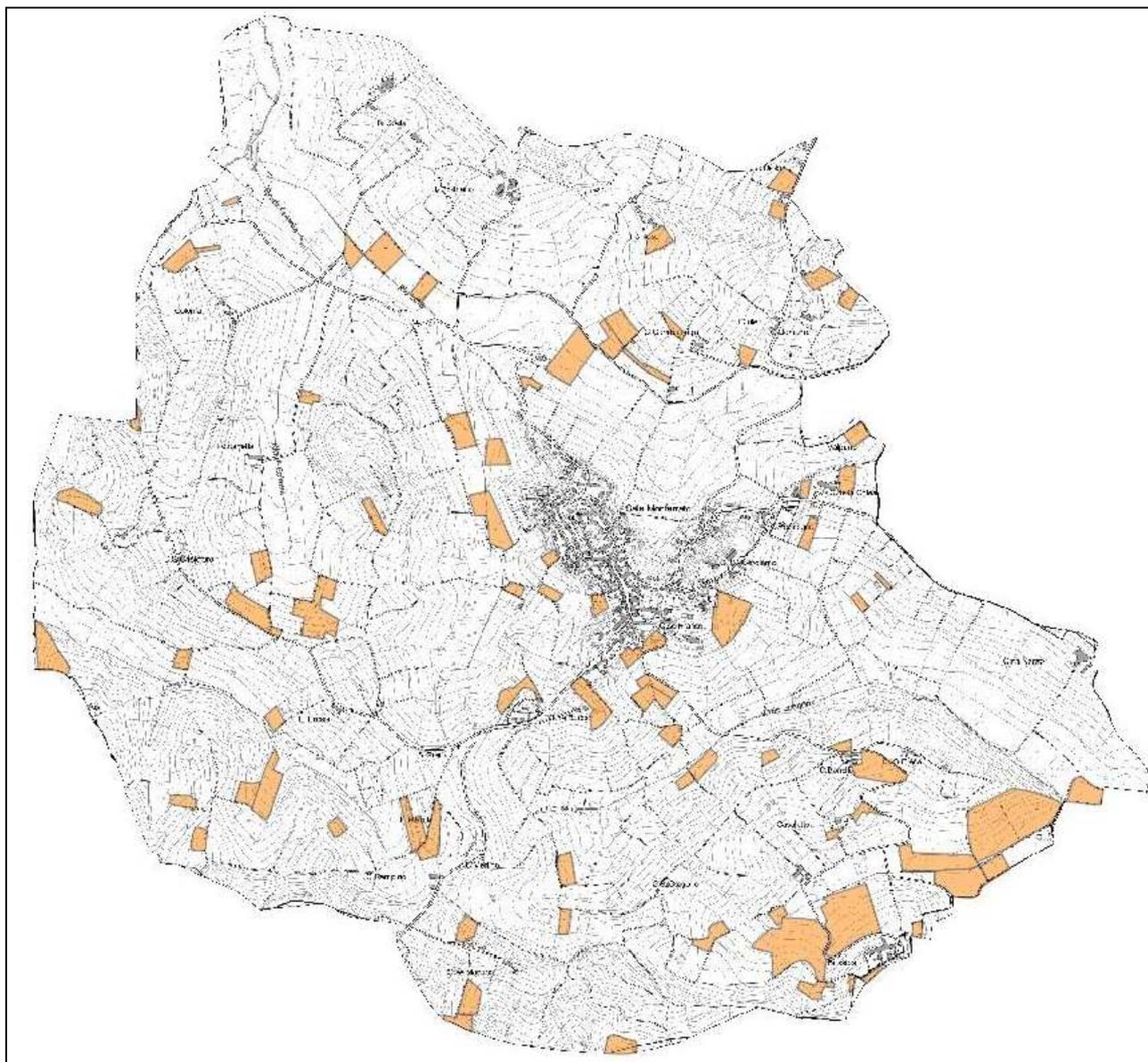
Incolti: la superficie cartografata come incolti, di **ha 22 circa**, è poco rilevante (anche se incide sul **3%** sull'uso del suolo di Sala Monferrato) e può essere attribuita ad una cessazione dell'attività agricola da parte dei residenti o all'espianto di vigneti e impianti da legno senza introduzione di nuove coltivazioni. La superficie delle aree in abbandono, anche se poco significativa, è comunque di poco più che raddoppiata rispetto a 10 anni fa (13,8 ha, incremento del 60,1%).



***Distribuzione delle aree incolti nel territorio di Sala Monferrato.***

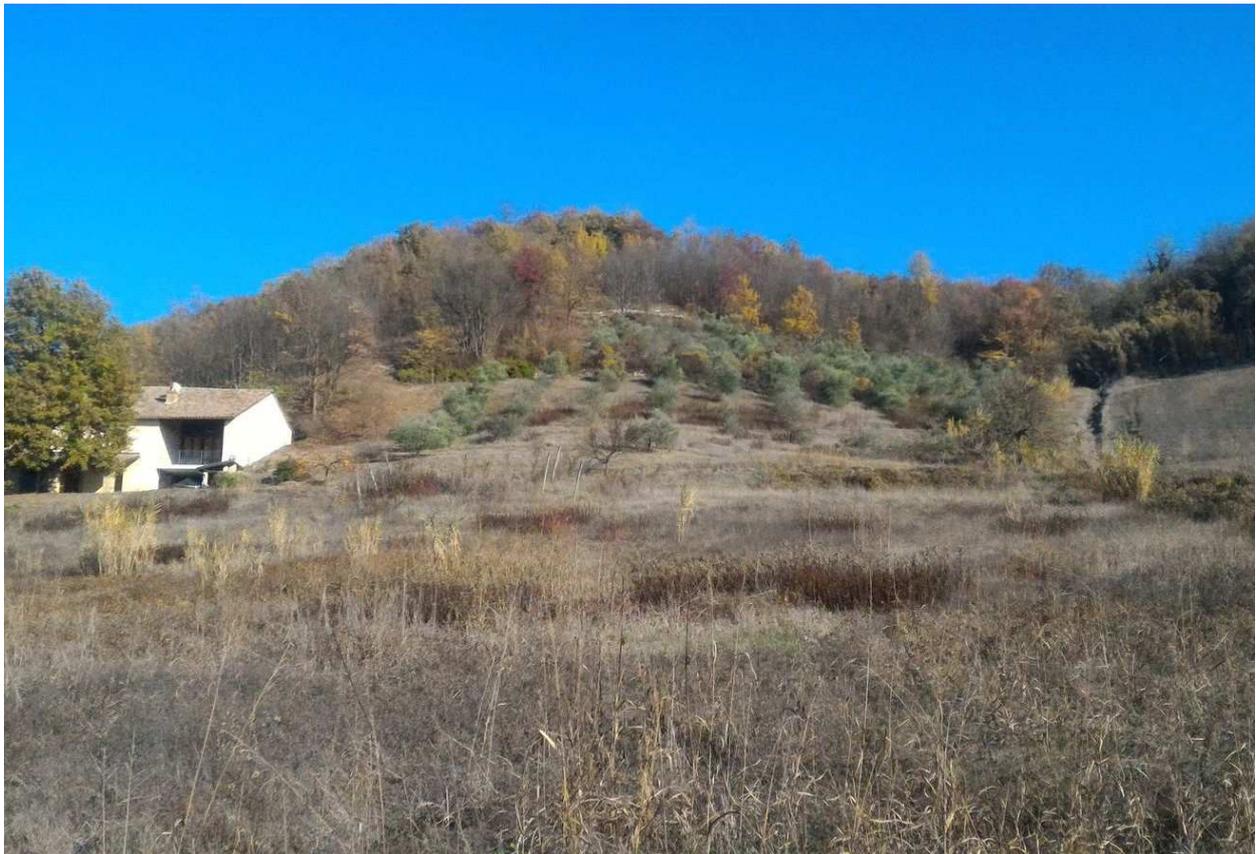
Colture legnose, orticole e frutticole: in questa categoria sono stati compresi gli impianti di arboricoltura da legno, i pioppeti, i nocioleti, i frutteti, gli orti ed altre coltivazioni con evidente schema geometrico desumibile dalla foto aerea; da rilevare come in quest'area, come in molte zone limitrofe del Monferrato, le superfici coperte dal nocciolo sono in espansione, a discapito soprattutto delle aree seminate e dei prati, in minor misura a carico di superfici boscate.

Senza fare distinzioni tra le varie categorie, queste superfici occupano **48,8 ha**, pari al **6,6%** del territorio. Tale valore è poco confrontabile con il dato PFT *Frutteti-Vigneti-arboricoltura*, che comprendeva tutte queste categorie.



***Distribuzione delle aree con coltivazioni arboree nel territorio di Sala Monferrato.***

Tra le colture legnose, si segnala anche la presenza di una coltivazione di olivi da olio nei pressi della frazione Bersano, lungo la strada comunale che conduce a Treville da Sala Monferrato; la presenza di tale pianta sta ritornando (era già presente nel '600) e si sta progressivamente diffondendo nel Monferrato; si tratta di varietà più resistenti ai freddi invernali e darà un po' una scommessa vedere se arriveranno alla produzione di olive come frutto o da spremuta per ottenere olio di oliva. Si riporta 1 fotografia di questo oliveto.



Azioni di tutela: l'obiettivo principale deve essere il mantenimento dell'uso agrario del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale, in equilibrio con le componenti naturali, cercando di permettere la maggior riduzione possibile delle aree in abbandono.

**Vigneti**: anche i vigneti sono stati cartografati mediante fotointerpretazione, ma per questi sono stati anche utilizzati i dati forniti dal Settore Agricoltura della Regione Piemonte, riferiti all'anno 2015 che, su base catastale, hanno fornito le superfici catastali in cui insistono i vigneti riconosciuti: le particelle in cui è stata dichiarata la presenza del vigneto sono 380!

I vigneti in attualità di coltura, rilevati sulla fotografia aerea, sono **188** ha (**25,2%** del territorio comunale), quelli catastali forniti dal Settore Agricoltura della Regione Piemonte con Denominazione DOP o DOC, sono **168,6** ha; circa questi ultimi, si è potuto osservare, a livello di sovrapposizione catastale con la fotografia aerea, qualche discrepanza tra la superficie catastale dichiarata e quella effettivamente occupata da un vigneto: in alcuni casi si tratta di aree dichiarate eleggibili a vite, ma senza vigneto, in altri casi il dato non è aggiornato ed il vigneto non c'è più, in alcuni pochi casi trattasi di aree che, per l'uso attuale (es. bosco affermato) non possono aver ospitato un vigneto in tempi recenti.

Per quanto concerne le tipologie di vitigno coltivate, sono stati determinati i seguenti valori di superficie (determinati sugli effettivi ha coltivati, non potenziali), espressi in misura decrescente, da cui si ricava che vi è una notevole varietà, 24 tipi di vitigno, con predominanza del Barbera Nero con il 60% della superficie, seguito dal Grignolino con quasi 15%. Questi 2 vitigni coprono, da soli, i  $\frac{3}{4}$  della superficie totale vitata doc/dop. Secondariamente i vitigni più diffusi sono Freisa nero, Cortese bianco, Chardonnay bianco.

VITIGNO	SUP TOT - ha	%
BARBERA N.	90,5653	60,00%
GRIGNOLINO N.	21,3548	14,15%
FREISA N.	7,3701	4,88%
CORTESE B.	7,1129	4,71%
CHARDONNAY B.	5,8728	3,89%
NEBBIOLO N.	3,2112	2,13%
MERLOT N.	3,0154	2,00%
SAUVIGNON B.	2,8397	1,88%
SYRAH N.	2,2739	1,51%
BONARDA N.	1,6187	1,07%
SANGIOVESE N.	1,092	0,72%
ALBAROSSA N.	1,08	0,72%
MOSCATO BIANCO B.	0,958	0,63%
DOLCETTO N.	0,4738	0,31%
CROATINA N.	0,4076	0,27%
CABERNET SAUVIGNON N.	0,3872	0,26%
ARNEIS B.	0,3657	0,24%
PINOT NERO N.	0,3587	0,24%
PINOT BIANCO B.	0,16	0,11%
MOSCATO D'AMBURGO N.	0,138	0,09%
VARIETA A BACCA BIANCA	0,1069	0,07%
BARBERA BIANCA B.	0,0916	0,06%
FAVORITA B.	0,07	0,05%
VARIETA UVA DA MENSA	0,025	0,02%
<b>TOTALE</b>	<b>150,95</b>	<b>100,00%</b>

La stessa indagine è stata svolta per i vini: i vini con maggiore superfici sono i vini rossi derivanti da vitigni a bacca nera. Ai primi posti i vini barbera e grignolino, a seguire Freisa e Chardonnay.

VITIGNO	SUP TOT - ha	%
BARBERA DEL MONFERRATO	44,836	29,77%
VINO DA TAVOLA ROSSO	19,4778	12,93%
GRIGNOLINO DEL MONFERRATO CASALESE	18,9866	12,61%
BARBERA D'ASTI	17,9314	11,90%
MONFERRATO ROSSO	9,6633	6,42%
PIEMONTE BARBERA	8,6288	5,73%
MONFERRATO FREISA	5,9154	3,93%
PIEMONTE CHARDONNAY	4,5453	3,02%
MONFERRATO BIANCO	3,9806	2,64%
BARBERA DEL MONFERRATO SUPERIORE	3,7713	2,50%
VINO DA TAVOLA BIANCO	3,7093	2,46%
MONFERRATO CASALESE CORTESE	3,5199	2,34%
PIEMONTE CORTESE	1,5225	1,01%
PIEMONTE BONARDA	1,1994	0,80%
PIEMONTE MERLOT	0,8626	0,57%
PIEMONTE ALBAROSSA	0,45	0,30%
PIEMONTE PINOT NERO	0,3587	0,24%
MONFERRATO DOLCETTO	0,3482	0,23%
PIEMONTE SAUVIGNON	0,3	0,20%
PIEMONTE GRIGNOLINO	0,2235	0,15%
PIEMONTE ROSSO	0,159	0,11%
UVA DA TAVOLA	0,128	0,08%
VINO DA TAVOLA ROSATO	0,1085	0,07%
<b>TOTALE</b>	<b>150,63</b>	<b>100,00%</b>

Di sicuro, rispetto ad altre realtà del Monferrato, Sala rappresenta un'area in cui il vigneto svolge ancora un ruolo importante, in grado di fornire reddito, oltre a paesaggio: essi rappresentano 1/4 dell'uso del suolo, ma non si può determinare se tale coltura è in regressione o in avanzamento, in quanto i dati del P.F.T. del 2005 avevano conglobato tale coltivazione insieme a frutteti e nocciuleti.

L'immagine seguente illustra i terreni effettivamente occupati dal vigneto (viola chiaro) e quelli dichiarati ospitanti vigneti DOP/DOC (righe orizzontali).

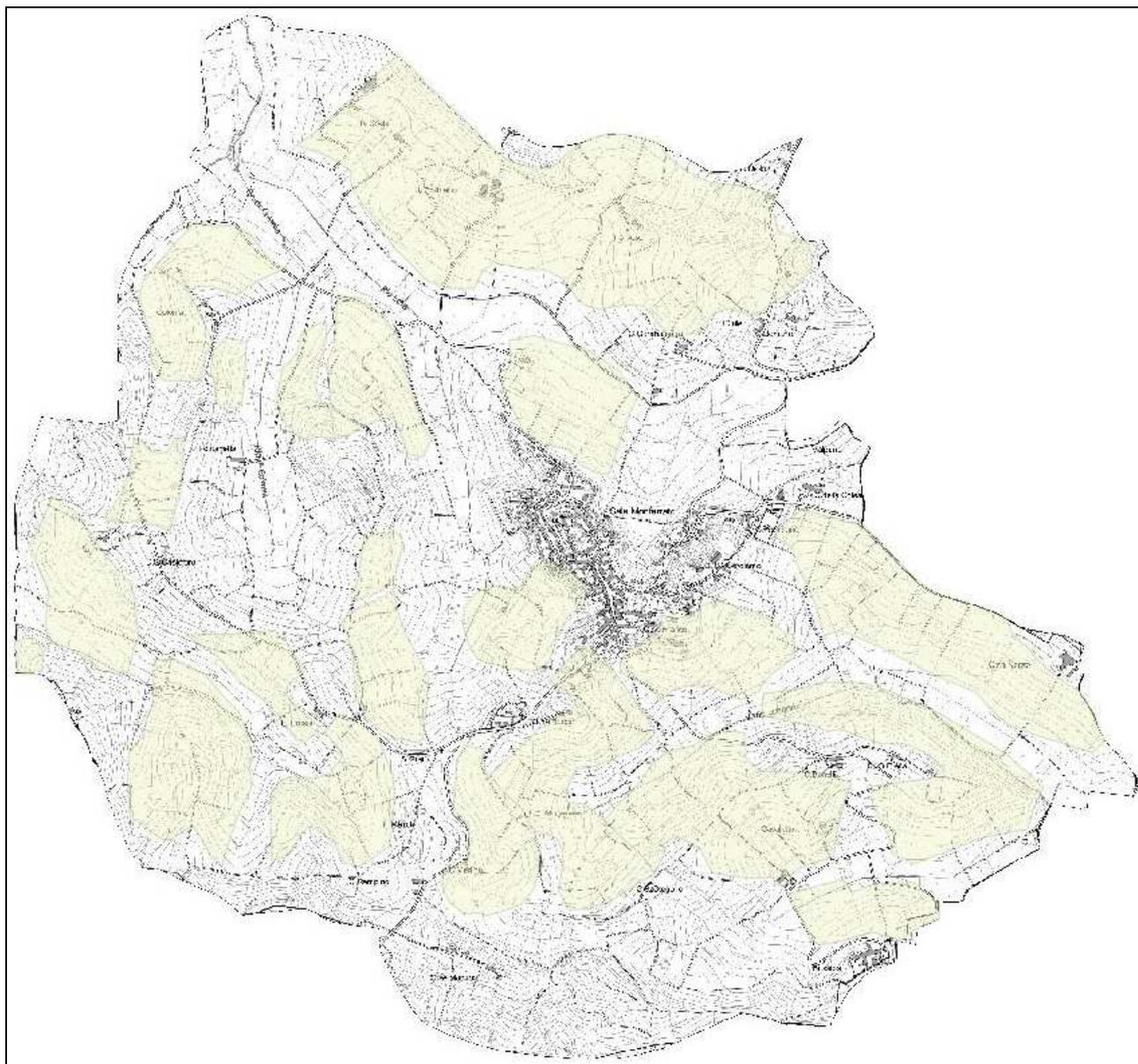


***Distribuzione delle aree vitate (rilevate e dichiarate) nel territorio di Sala Monferrato.***

Le Linee Guida chiedono anche di individuare i vigneti da vitigni storici: con questo termine nelle Linee Guida, con un'interpretazione fornita dal Settore Paesaggio della Regione Piemonte, si è inteso vigneto storico il vigneto tale non per l'età della vite, che non può essere molto vecchia per ovvi motivi produttivi, ma la permanenza nel tempo della coltivazione a vite di alcune aree. La permanenza può essere dedotta dalla documentazione storica e d'archivio (mappe, ecc.) in genere presente negli archivi storici comunali.

Non essendo questo dato presente negli archivi comunali, sono state utilizzate come fonte le tavolette IGM in scala 1:25.000 57, II-SE (Vignale Monferrato) e 57,II-NE (Casale Monferrato) redatte nell'anno 1923 e relative al periodo 1882-1906; perimetrando tutte le aree in cui il segno grafico rappresentava il vigneto, si ottiene

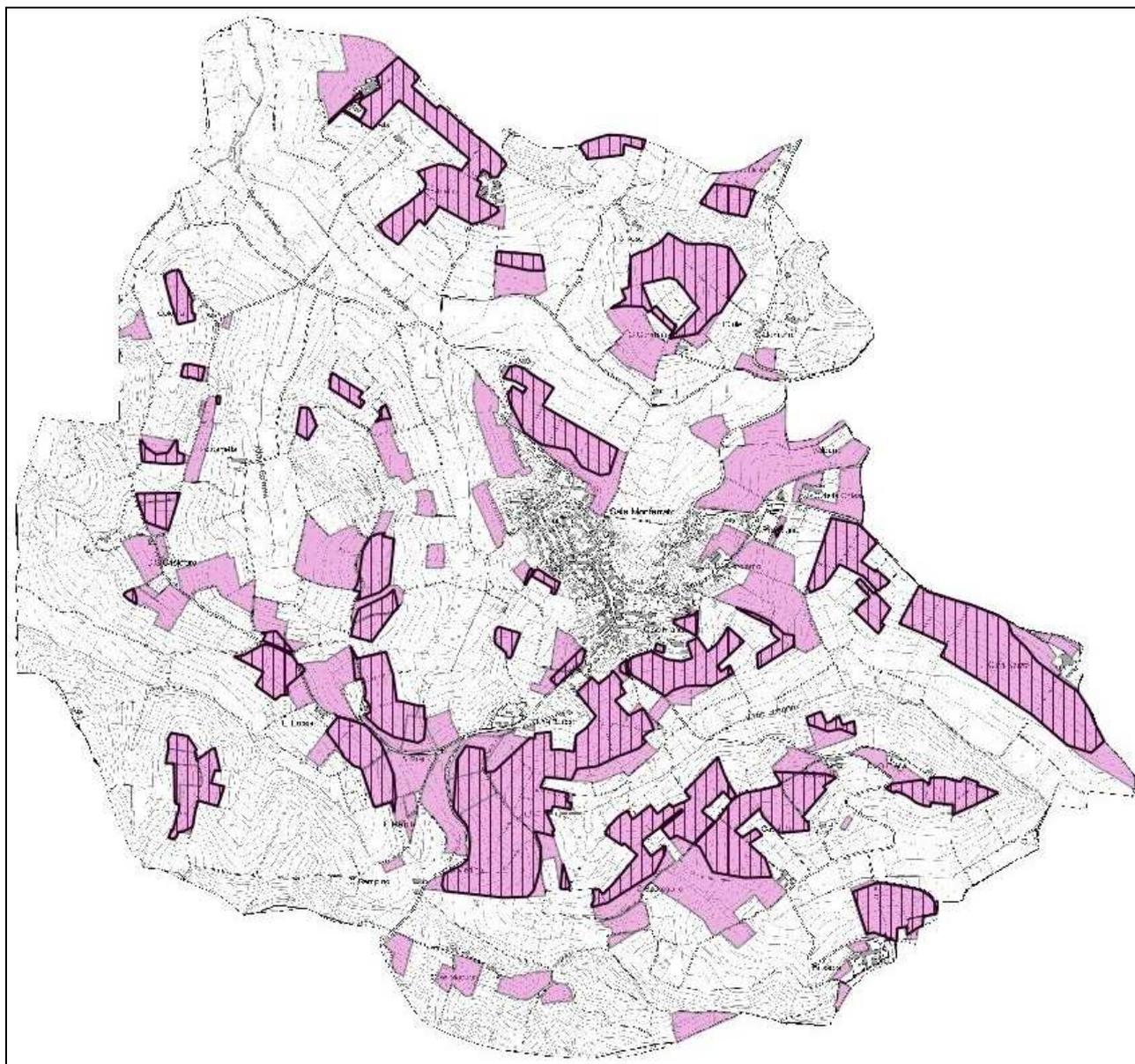
una superficie di ben **306,9 ha** (i vigneti erano più del 40% del territorio comunale),  
come raffigurato nell'immagine seguente:



***Distribuzione delle aree vitate IGM nel territorio di Sala Monferrato.***

Anche nel caso di Sala Monferrato si assiste, quindi, ad un'elevata riduzione di superficie vitata, ridottasi quasi del 39%!

Sovrapponendo i vigneti attuali su quelli presenti un secolo addietro, si ottiene una superficie di vigneti storici pari a **103,4 ha** (che incidono per il 13,8% del territorio comunale), ossia circa il **55%** dei vigneti attuali sono considerabili storici.



***Distribuzione delle aree vitate storiche (in nero) nel territorio di Sala Monferrato.***

I dati cartografici illustranti l'evoluzione delle superfici coltivate a vigneto sono illustrate nella tav. 1B allegata alla presente relazione e nell'immagine sovrastante in cui sono rappresentati i vigneti storici (tratteggio nero verticale) rispetto ai vigneti attuali.

Azioni di tutela: al fine di tutelare la presenza delle aree vitate, superfici che si possono comunque stimare in progressiva riduzione, gli obiettivi da valutare per introdurre nelle norme del PRG sono i seguenti:

- a. mantenere il più possibile il paesaggio vitato come caratterizzante il sito;
- b. salvaguardare il valore agronomico dei vigneti e delle altre colture presenti a Sala Monferrato, con particolare riferimento ai vitigni storici;
- c. fare ricorso a pali di legno per ridurre l'impatto visivo della paleria, scegliendo materiali e cromie che garantiscano un buon inserimento nel paesaggio.



Le tartufaie riconosciute sono diffuse principalmente lungo il rio Lora e lungo il rio Longoria, ma si segnala anche la presenza di tartufaie in quota, nei pressi di cascina Melotti e C.na Bossota.

Complessivamente queste aree danno luogo ad una superficie di **7,5 ha**, pari a circa l'**1%** del territorio. Si può notare come queste aree vocate alla tartuficoltura ricadano lungo i rii in cui sono ancora presenti boschetti e siepi arboreo-arbustive, molto probabilmente non eliminati dai contadini come in altre zone proprio per questo motivo!

Azioni di tutela: al fine di tutelare la permanenza delle aree con presenza di tartufo, che connotano questa parte di Monferrato, nelle norme del PRG bisognerà introdurre una norma che vieti il taglio (senza sostituzione) e l'eradicazione degli alberi, anche quando questi non costituiscono bosco.

**Alberi monumentali**: non presenti.

**Viali alberati**: non presenti.

#### **Reticolo idrografico e laghi:**

Il reticolo idrografico di Sala Monferrato è costituito da 3 rii primari (Monrabbioso, che parzialmente ne delimita il confine occidentale, Lora e Longoria) e rii secondari; entrambi sono soggetti a forti variazioni della portata, che non è costante, con elevata frequenza estiva di assenza di acqua. La lunghezza complessiva è di circa **12 km**, includendo totalmente anche i tratti di rio esterni al territorio comunale, ma che ne definiscono i confini.

L'art. 14 (Sistema idrografico) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico approvato, al comma 6 evidenzia che tutti i corpi idrici denominati "fiumi" o "torrenti" per il loro intero percorso devono essere inquadrati come acque pubbliche, anche se non rientrano nell'elenco ufficiale di cui al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775; osservando i nomi dei corsi d'acqua riportati sulla BDTRE e quelli sullo shapefile dell'idrografia piemontese scaricabile dal Geoportale RP, non sono state riscontrati tali toponimi.

Facendo riferimento, invece, al Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – seconda parte, risulta che il corso d'acqua riportato come Valle Longoria nella BDTRE e nello shapefile era denominato Fiume Longoria nelle versioni precedenti della CTR, come illustrato dall'immagine seguente.

Elenco dei fiumi e torrenti tutelati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del Codice, ancorché non iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 1775/1933

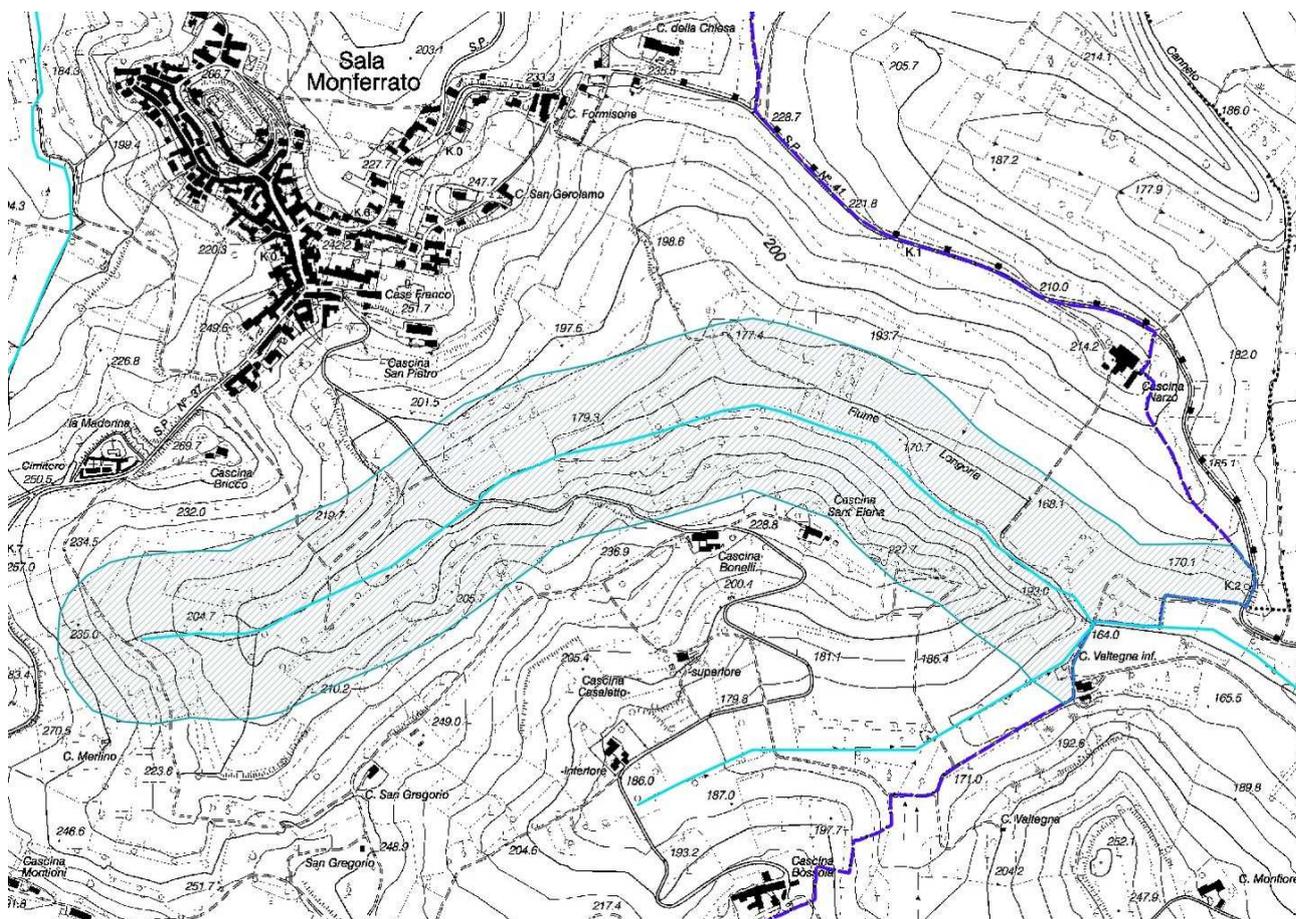
COMUNE	DENOMINAZIONE CTR	COMUNE	DENOMINAZIONE CTR
Bellino	Torrente Balma	Gremiasco	Torrente Riarasso
	Torrente Bruiet	Invorio	Torrente Terzago
	Torrente Mas del Bernard	Issiglio	Fiume Auri
	Torrente Turle	Luserna San Giovanni	Torrente Gambro
Bene Vagienna	Torrente Giucella	Lusigliè	Torrente Vallassa
Bognanco	Torrente L'Orivola	Meina	Torrente Terzago
Borghetto di Borbera	Torrente Dorbera	Melazzo	Torrente Calognotta
Bosio	Torrente Ponzema	Melle	Torrente della Meloria
	Torrente Agnese		Torrente Sapè
	Torrente dei Bricchi	Nole	Torrente Ronello
	Torrente del Caplet	Omegna	Torrente Pesconetto
	Torrente del Fera	Paroldo	Torrente Il Rian
	Torrente delle Stige	Piedicavallo	Torrente Pieio
Torrente Rossan	Prazzo	Torrente Buinassa	
Cafasse	Torrente Ronea	Rimella	Torrente Bise Rosso
Cantalupa	Torrente Noceto	Riva Valdobbia	Torrente del Cavallo
Cantalupo Ligure	Torrente Dorbera	Roaschia	Torrente Il Biale
Castellamonte	Fiume Auri	Rosignano Monferrato	Fiume Longoria
Castelmagno	Torrente Grana di Fauniera	Sagliano Micca	Torrente Pieio
Castelnuovo Nigra	Fiume Auri	Sala Monferrato	Fiume Longoria
Cavatore	Torrente Calognotta	Torre Pellice	Torrente Carofrate
Cella Monte	Fiume Longoria	Trausella	Torrente Tarva
Ciriè	Torrente Ronello	Traversella	Torrente Tarva
Colazza	Torrente Terzago	Villanova Canavese	Torrente Ronello
Corio	Torrente Fetà	Villar Pellice	Torrente Carofrate
Domodossola	Torrente L'Orivola		Torrente Rigard
Fabbrica Curone	Torrente Bergamo		
Fiano	Torrente Ronea		

**Elenco fiumi e torrenti con fascia "Galasso" – estratto da Catalogo PPR seconda parte**

Di conseguenza, per tutta la sua lunghezza, viene riportata la fascia di 300 metri di larghezza complessiva di vincolo paesaggistico, sotto riprodotta.

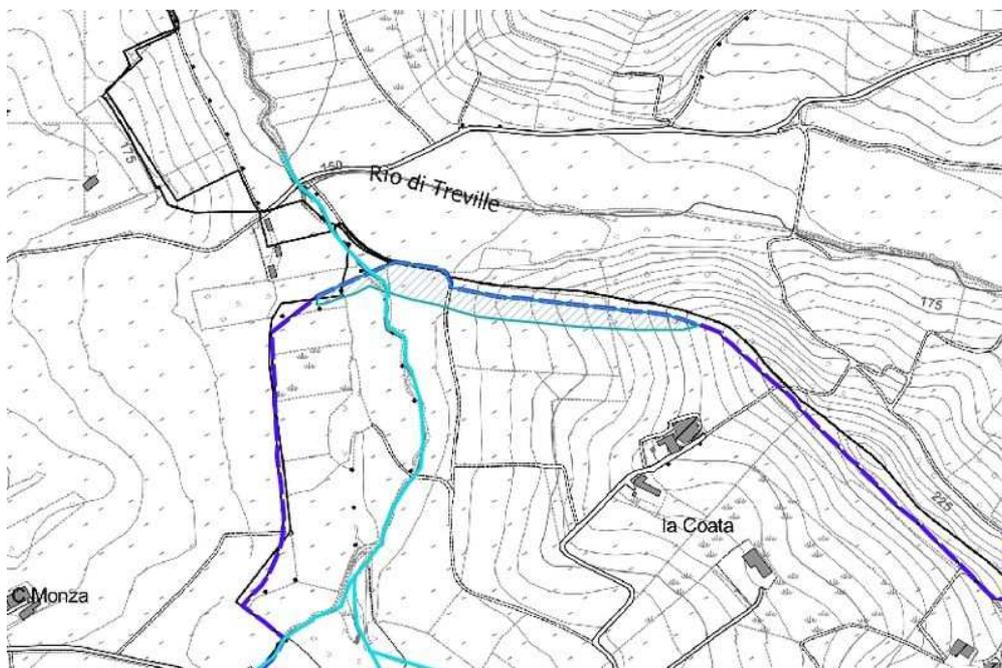


**Fascia "Galasso" intorno al corso d'acqua denominato Valle Longoria sulla BDTRE (non in scala)**



**Fascia "Galasso" intorno al corso d'acqua denominato Fiume Longoria sulla BDTRE**

Stesso discorso per il Rio di Treville, a nord del confine comunale di Sala Monferrato, ma che lambisce l'estremità settentrionale del comune medesimo.

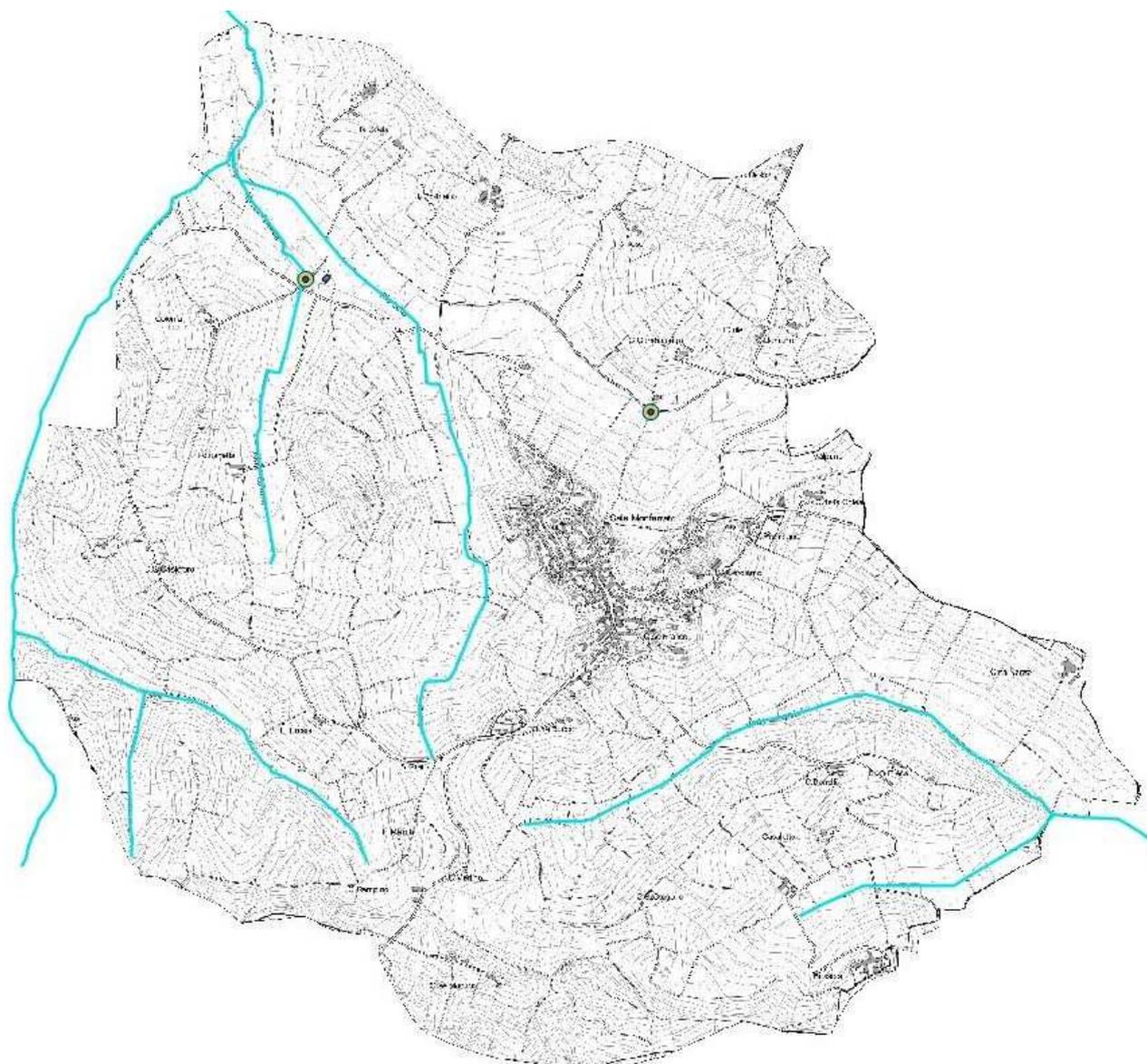


**Fascia a vincolo nel comune di Sala Monferrato lungo un tratto del Rio di Treville (non in scala)**

A Sala Monferrato non sono presenti laghi importanti: se ne annovera uno nel fondovalle vicino a C.na Colonia, ma molto probabilmente anche questo è stato realizzato artificialmente a scopo puramente irriguo e non si è riscontrato un

quantitativo di specie vegetali ed animali tali da poter dar luogo ad un ambiente acquatico.

Azioni di tutela: nelle norme della variante di piano si dovrà disciplinare gli interventi di trasformazione che riguardano i corsi d'acqua, garantendo la conservazione della vegetazione ripariale naturale, ove esistente, o "traslandola" in tratti a monte o a valle privi di vegetazione, in modo tale da ricostituire, ampliare e migliorare la rete ecologica esistente.



***Distribuzione generale dell'idrografia di Sala Monferrato.***

### **Aree umide**

Per aree umide il manuale guida per l'adeguamento dei PRG intende tutte le superfici dove vi sono le condizioni di riscontrare un ambiente acquatico, quindi con presenza di stagni, canneti, paludi, fontanili, dove si riscontra una vegetazione (saliceti e pioppeti) e vita animale tipica di tali ambienti.

Nel territorio di Sala Monferrato non sono stati individuate aree umide.

**Aree franose e dissesto idraulico:** il comune di Sala Monferrato è dotato di Piano Regolatore che non è soggetto all'adeguamento PAI, e non contiene informazioni su aree franose e dissesti. Per quest'indagine si è fatto quindi riferimento ad uno studio geologico ormai "datato" redatto dal Dott. Geol. Paolo Sassone per la variante generale 1998, in particolare alla tavola "All. 1 - Carta geologico-strutturale e geomorfologica dei dissesti e del reticolato idrografico minore" che riporta gli orli e le aree di frana accertati in base ad indagini dirette, d'archivio e da fotointerpretazione. Non sono stati tenuti in considerazione le aree individuate con "forti indizi di dissesto gravitativo ricavati da fotointerpretazione" proprio perché relativi ad un ventennio fa.

**Aree urbanizzate e aree verdi limitrofe alle abitazioni:**

Nella determinazione dell'uso del suolo, sono state perimetrare come aree urbanizzate tutte quelle in cui nella fotografia aerea è molto visibile il tetto dell'edificio e, in generale, tutte le superfici impermeabili (cortili, strade, parcheggi pubblici e privati...). La loro somma è pari a **22,7 ha** e incide sul **3,1%** del territorio. Come aree verdi limitrofe alle abitazioni, sono state cartografate tutte le aree permeabili di pertinenza delle aree edificate, pubbliche e private, e comprendono i giardini, i parchi, prati, aree inghiaiate o con fondo in terra ed altre aree vicino agli edifici di cui non è stato possibile capirne l'utilizzo. Le coltivazioni ad uso familiare, invece (orti, vigneti, frutteti e nocioleti di piccole dimensioni), sono state attribuite alla categoria "Arboricoltura", all'interno della quale sono state fatte rientrare tutte le coltivazioni che, in foto aerea, presentano uno schema di coltivazione geometrico. Le aree verdi limitrofe alle abitazioni coprono **13,9 ha**, pari al **1,9%** dell'intera superficie.

**Pozzi e sorgenti:** nel comune di Sala Monferrato sono presenti 2 pozzi ad uso pubblico censiti dal Piano Regolatore e di cui, di seguito, si forniscono le foto e la loro localizzazione geografica; si è utilizzata la stessa terminologia utilizzata dal Piano Regolatore.

Identificativo: P1 - Zerbareto
--------------------------------



Localizzazione: a nord-ovest del concentrico, in prossimità di strada Cascina Covata

Coordinate UTM WGS84 (metriche): E: 448.557 – N:4.992.460 Quota: 129 m s.l.m.

Identificativo: P2 - Scorzino



Localizzazione: a nord del concentrico, a lato della strada comunale Cascina Pozzo Scorzino

Coordinate UTM WGS84 (metriche): E: 449.660 – N: 4.992.031 Quota: 185 m s.l.m.

Si segnala anche la presenza di un pozzo privato, ma ben evidente, ai limiti del confine di Sala Monferrato lungo la strada Provinciale scendendo da Cascina Narzo. Tale pozzo non risulta censito nell'elenco dei pozzi censiti dal PRG, ma è stato indicato nella tavola 1B, di cui si riportano le seguenti informazioni:

Identificativo: P3 pozzo privato – rilevato



Localizzazione: a sud del concentrico, lungo la strada Provinciale, scendendo da C.na Narzo

Coordinate UTM WGS84 (metriche): E: 451.218 – N: 4.990.835 Quota: 150 m s.l.m.

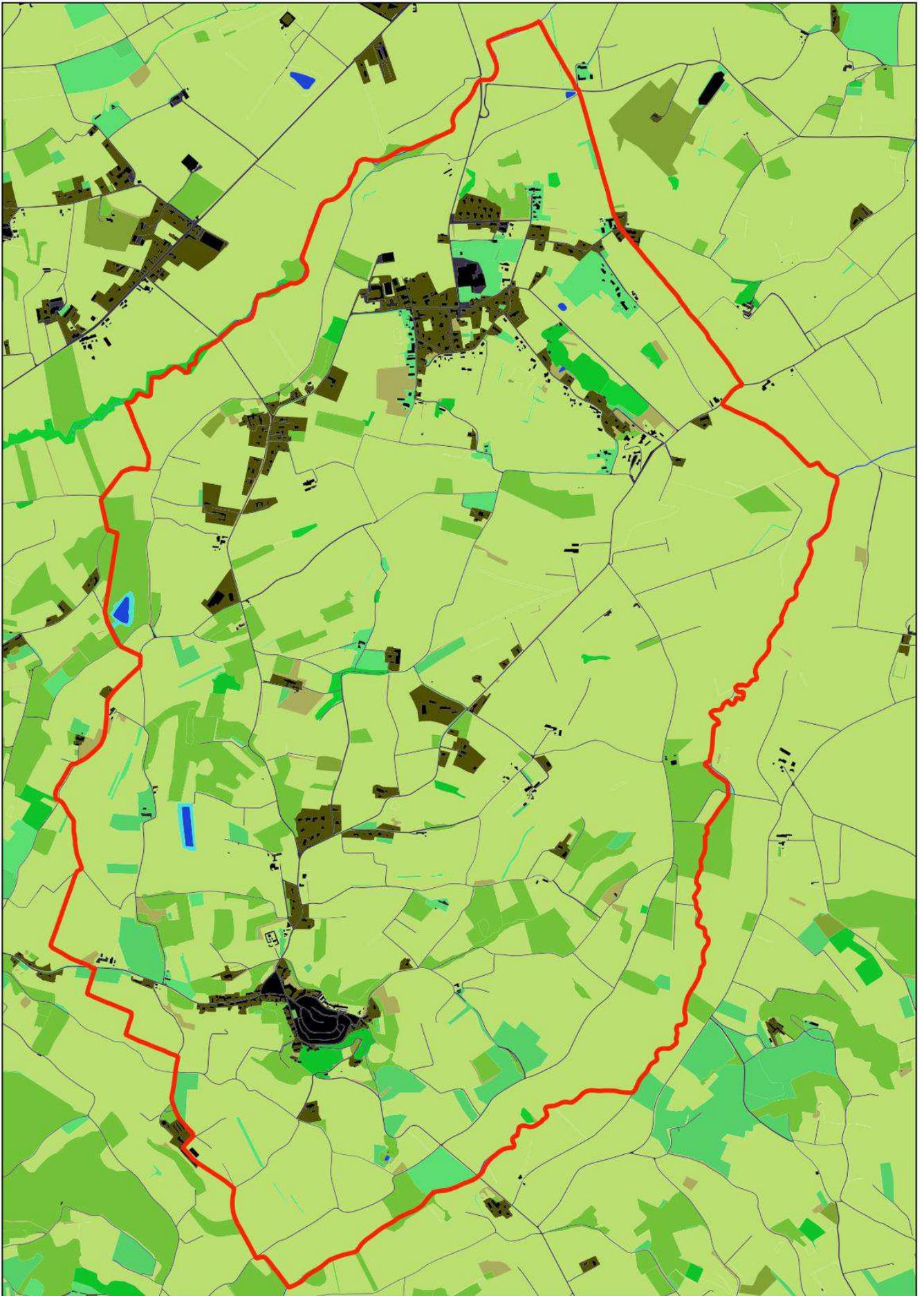
Controllando il Servizio Risorse Idriche "SIRI" fornito dal geoportale Arpa non è stata riscontrata la presenza di altri pozzi.

**Altre aree:** le seguenti tipologie di "uso del suolo" trattate nelle Linee Guida Unesco non sono presenti, o sono di estensione troppo piccola per essere rilevate:

- colture tradizionali tipiche;
- geositi e singolarità geologiche;
- appoderamenti storici;
- elementi di connessione;
- presenza stratificata di settori irrigui;
- viabilità storica e patrimonio ferroviario.

**Carta degli habitat:** come richiesto dal Tavolo Tecnico in riunioni precedenti riguardanti altri comuni, anche per Sala Monferrato è stata consultata la carta degli Habitat redatta da Arpa Piemonte e disponibile in formato shapefile sul geoportale della Regione Piemonte; questa carta non ha fornito elementi nuovi rispetto a quanto rilevato da foto aerea ed in campo, anzi l'indagine per la redazione di questa carta è stata condotta su una maglia di rilievo molto lassa, per cui fornisce minori quantità e qualità di informazioni di quanto effettuato per questo lavoro. Per questo motivo non ne è stata redatta una tavola a sé stante.

Se ne riporta comunque una rappresentazione nella pagina seguente.

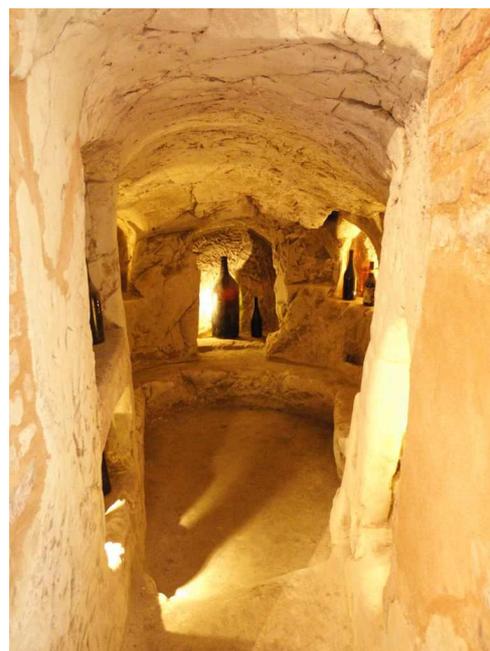
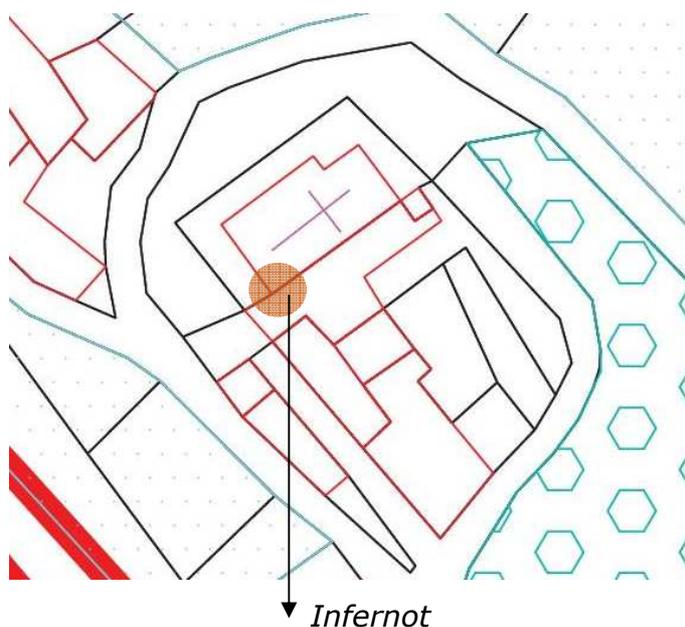


## 5.2 Tavola dello stato insediativo

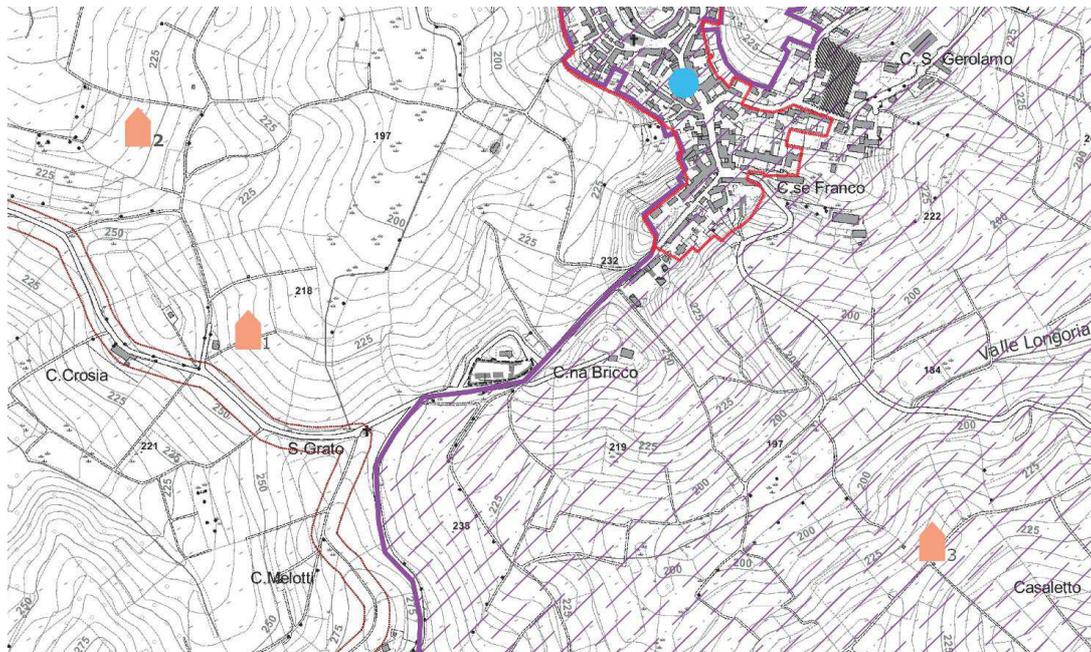
A seguito degli incontri del T.L.P. lo studio di analisi ha riunito in un unico elaborato tavola 2 le tavole grafiche 2.1 : *“Stato insediativo, che riguarda il censimento dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione”* e tavola 2.2: *“ Stato insediativo – componente morfologica che riguarda il contenimento del consumo di suolo degli interventi edilizi”*.

La **Tavola 2** redatta su base BDTRE riporta ( fonte PPR) riporta i tematismi della tavola P4 *“ Componenti paesaggistiche ”* del PPR e la perimetrazione dell’area urbana consolidata ( capoluogo) caratterizzata da un tessuto urbano compatto che si sviluppa attorno al centro storico. Dall’indagine fatta in loco , sono stati censiti i manufatti legati alla produzione vinicola, ed in particolare:

- **gli infernot:** gli infernot come per la maggior parte dei comuni dell’area Unesco sono all’interno di abitazioni private e di conseguenza non visitabili, il comune di Sala Monferrato ha consolidato e restaurato l’infernot antistante la chiesa di San Francesco che essendo della parrocchia è accessibile al pubblico ;



- **i ciabot:** i ciabot sono collocati a mezza costa sul terreno vitato con ingresso verso la vigna ; la planimetria a pianta quadrata ha dimensioni contenute, i manufatti censiti sono tutti realizzati in pietra da cantoni;



dalla cartografia due ciabot risultano all'interno della buffer zone , mentre uno solo rimane nella zone core, l'adeguamento del PRGC prevederà oltre alla scheda come riportata in calce alla presente relazione anche apposita normativa di conservazione del bene.

- **le cascine:** a differenza di altri comuni dell'area Unesco il comune di Sala Monferrato ha un discreto numero di cascine che svolgono attività agricola legata alla coltivazione e produzione vitivinicola, nella fase di analisi si è voluto censire e cartografare quegli immobili che per la loro conservazione e tipologia costruttiva di impianto richiamano quella tipica del Monferrato. I materiali da costruzioni prevalenti sono la pietra da cantone e il mattone, la copertura in coppi su orditura in legno , finestre con ritmo regolare si aprono prevalentemente sul cortile o sul podere da coltivare.

Sulla tavola viene inoltre perimetrato il centro storico dominato dalla chiesa di San Francesco che rappresenta fulcro visivo dalle colline circostanti; il nucleo storico si sviluppa cerchi concentrici secondo le curve di livello.

Dal PPR viene riportato :

- Sistema di testimonianze storiche del territorio rurale (PPR art.25 NdA)

il PPR individua le aree, gli immobili le infrastrutture espressioni del paesaggio rurale storicamente consolidato ,dando come direttiva la conservazione e la valorizzazione del territorio agrario e gli immobili costituenti il patrimonio storico; dal sopralluogo effettuato sulla zona



indicata dal PPR; non emergono caratteri e testimonianze di particolare valore storico e di conseguenza si è deciso di non riportare in carta tale indicazione; si è per converso cartografato le cascine che per la tipologia architettonica e manufatto costruttivo contraddistinguono il paesaggio rurale ( vedi punto precedente)

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (PPR art.30 NdA) la tavola P4 del PPR individua il centro storico in particolare modo si segnala la porzione di abitato a ridosso delle antiche mura del castello contraddistinta da edifici che rispecchiano per tipologia architettonica e costruttiva i caratteri e i colori del Basso Monferrato ;



*Antico forno che risale al XV secolo*

altro elemento è il palazzo denominato il "castello" , travestimento neogotico di quanto restava dell'antico castello un tempo circondato dal suo ricetto



Sulla tavola sono stati individuati i punti che l'Amministrazione comunale ha individuato come belvedere luoghi di accesso pubblico da cui si può ammirare il paesaggio naturale ed antropico ed in particolare:

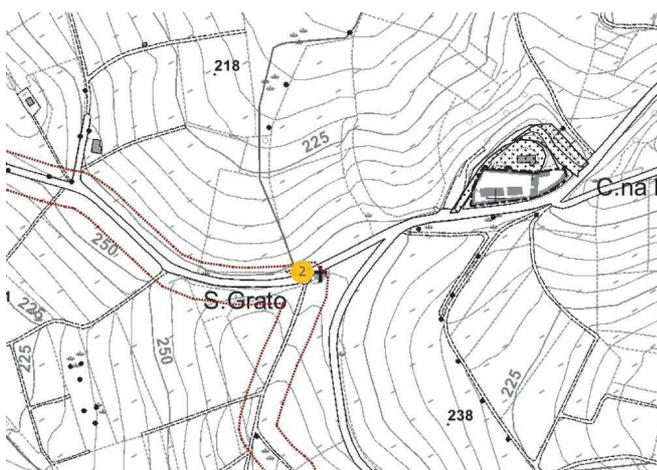
- belvedere n. 1 individuato sul sagrato della chiesa di San Francesco dove si ha una vista a 360° sul paesaggio collinare; dall'area belvedere si può accedere all'infornot posto sotto la casa parrocchiale.



*Belvedere n.1 sagrato di San Francesco*

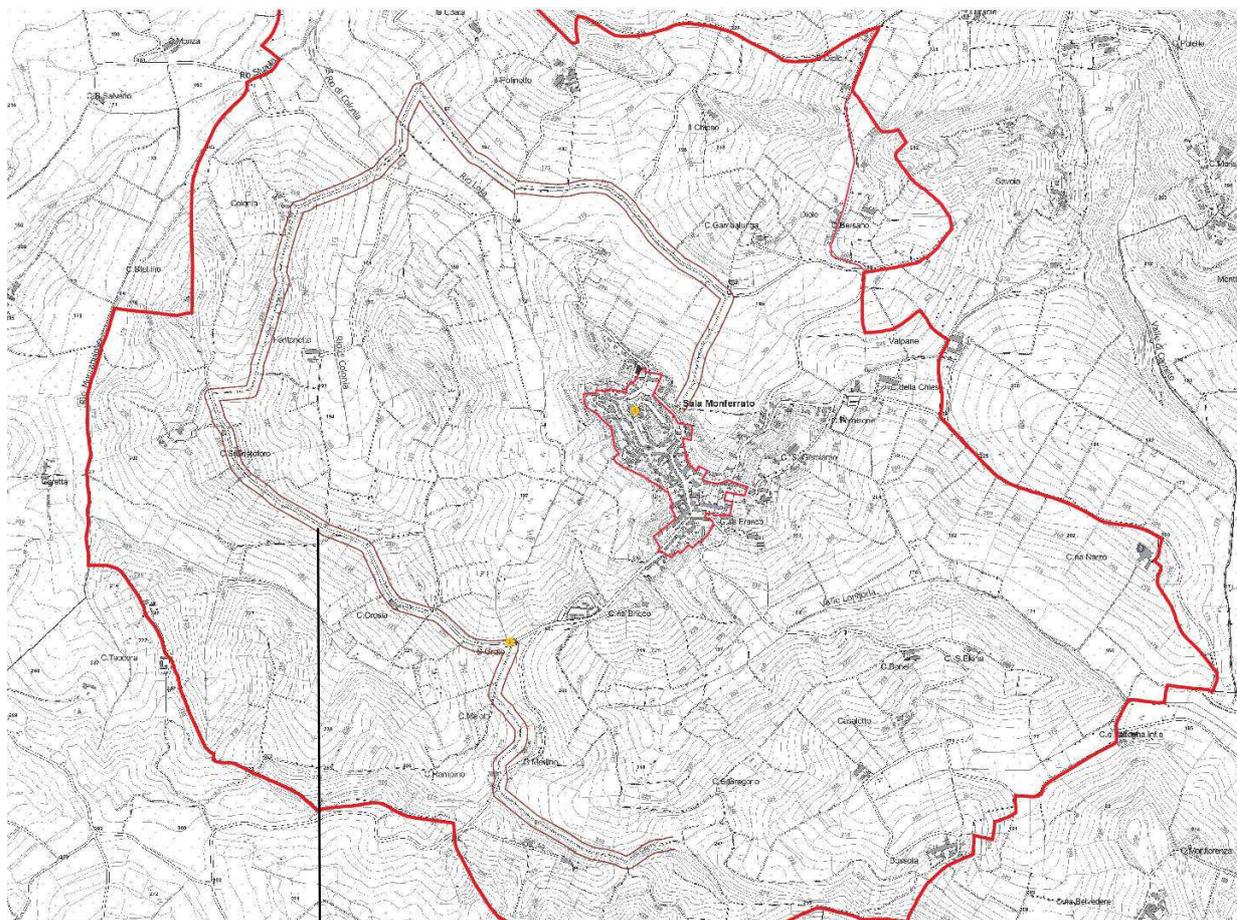


-belvedere n.2 suggestivo punto di vista in prossimità della chiesetta di San Grato da cui si può avere un vista sul paese e sul paesaggio vitivinicolo



*Belvedere n.2 sagrato di San Grato*

A completamento della tavola viene riportata la strada panoramica che posta sul crinale attraversa il paesaggio di vigneti che si estende da sud a nord in direzione Ozzano, la strada è già inserita all'interno del PRGC vigente.



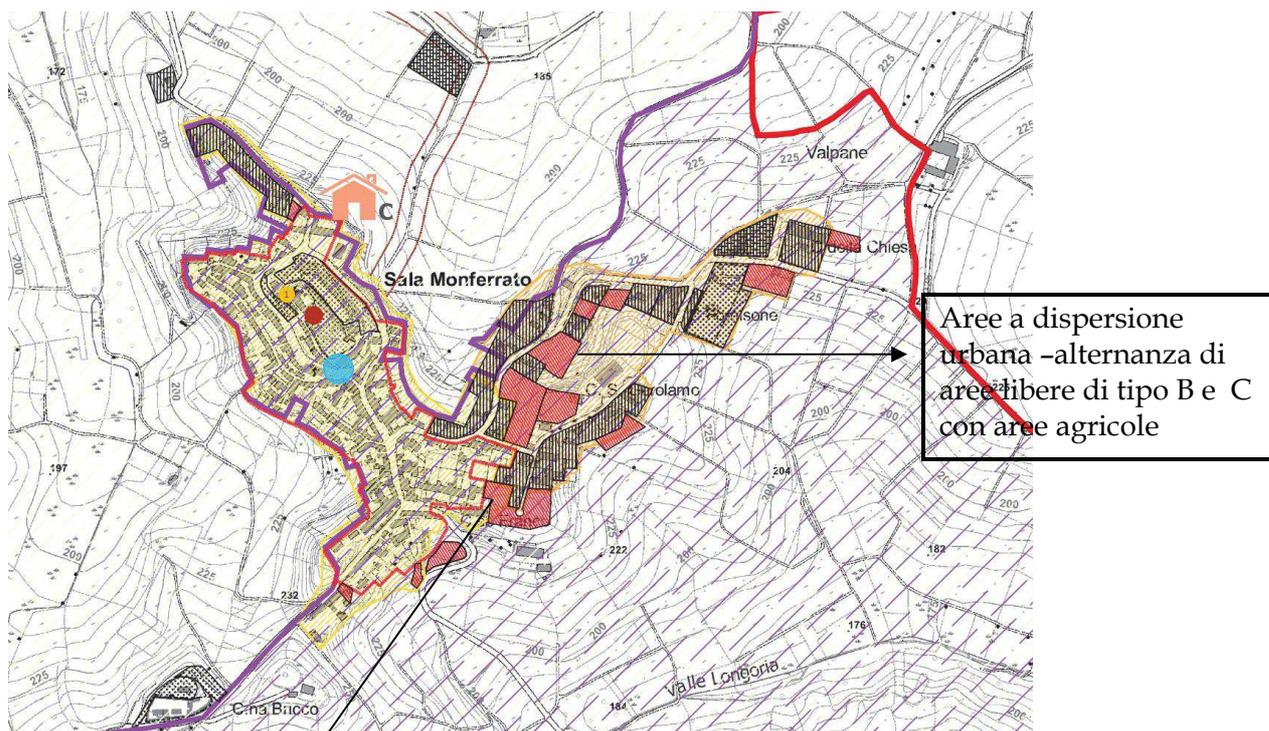
*Strada panoramica già individuata sul PRGC vigente*

Il PRGC vigente norma la strada panoramica di fruizione del paesaggio stabilendo una fascia di rispetto di 20 ml, entro la quale eventuali nuove costruzioni ammesse non dovranno superare, nel loro punto più elevato (colmo delle coperture), la quota del piano stradale.

La Tavola 2 riporta inoltre le componenti morfologico- insediative del PPR sovrapposte al PRGC vigente; le morfologie che caratterizzano il territorio comunale sono state verificate e modificate in funzione all'urbanizzato vigente e sono:

- **Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna ( art.40 PPR):** che comprende il centro storico caratterizzato da un insediamento compatto che racchiude le residenze un tempo destinate all'attività agricola e ora solamente a destinazione residenziale;

- **Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale** ( art.40 PPR): come da definizione del PPR tali ambiti sono caratterizzati da aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti dinamiche di crescita. Nel comune di Sala Monferrato tale area comprende la parte dell'abitato di recente realizzazione che si è sviluppato in direzione Cella Monte lungo la Strada Provinciale SP 41 ed è caratterizzata da insediamenti a bassa densità non in continuo con l'abitato ma separati da zone a destinazione agricola ;



*In rosso sono evidenziate le aree di nuova realizzazione non ancora attuate*

- **Aree rurali di pianura o collina** ( art.40 PPR): che comprende la restante parte del territorio comunale;
- **Territori a prevalente copertura boscata.**

In merito alla superficie boscata si rimanda a quanto esposto al precedente paragrafo

Dall'analisi della tavola 2 si può evidenziare un consumo di suolo abbastanza contenuto caratterizzato anche dalla morfologia del territorio che ha fatto da deterrente, si rilevano principalmente agglomerati ad andamento lineare, in continuo con l'abitato del capoluogo.

Sulla tavola sono state riportate in sintesi le previsioni del vigente PRGC ; in particolare le aree residenziali di tipo B " completamente edificate ", di tipo C " di nuova previsione" oltre l' area a destinazione produttiva di tipo D ( attualmente non ancora realizzata ) e le aree destinate a servizi. Per quanto attiene alle aree di tipo C è stata effettuata ulteriore suddivisione individuando le aree attualmente edificate e/o in corso di edificazione da quelle ancora non attuate ; si rileva che è stato realizzato circa il 8% delle previsioni ; le aree ancora "libere" si trovano all'interno di aree residenziali edificate o in continuo con l'abitato su lotti interclusi da aree di tipo B

### 5.3 Tavola di raffronto

La tavola realizzata in scala 1: 10.000 sulla base della BDTRE riporta i tematismi principali delle precedenti tavole di analisi. La tavola di raffronto oltre che la carta della visibilità redatta dalla Regione Piemonte sulla base dei punti di osservazione scelti dall'Amministrazione comunale ed in particolare:

- punto n.1 di osservazione individuato in prossimità chiesa di San Grato



- punto n. 2 di osservazione individuato sagrato della chiesa di San Francesco



La tavola della visibilità evidenzia che la zona di maggiore visibilità (11-20) risulta il colmo su cui si sviluppa il capoluogo; la zona con visibilità minore (valori 3-5) è la parte verso il fondo valle.



I tematismi riportati sulla tavola di confronto riguardano gli elementi principali delle precedenti tavole di analisi ed in particolare modo:

- dalla tavola 1 "Uso del suolo" sono state riportati i vigneti, le aree boscate, per la parte che riguarda carta geologica vengono riportare le aree di frana e di dissesto idraulico;
- dalla tavola 2 " Sistema insediativo" viene riportato la perimetrazione degli abitati capoluogo- centro storico, i belvedere, gli elementi caratterizzanti il paesaggio ( cascine) , la strada panoramica;
- dalla tavola 3 "Visibilità valori ed interferenze" con l'individuazione di elementi di criticità puntuale.

La tavola riporta in sintesi anche la situazione urbanistica vigente ed in particolare vengono riportate le seguenti aree omogenee:

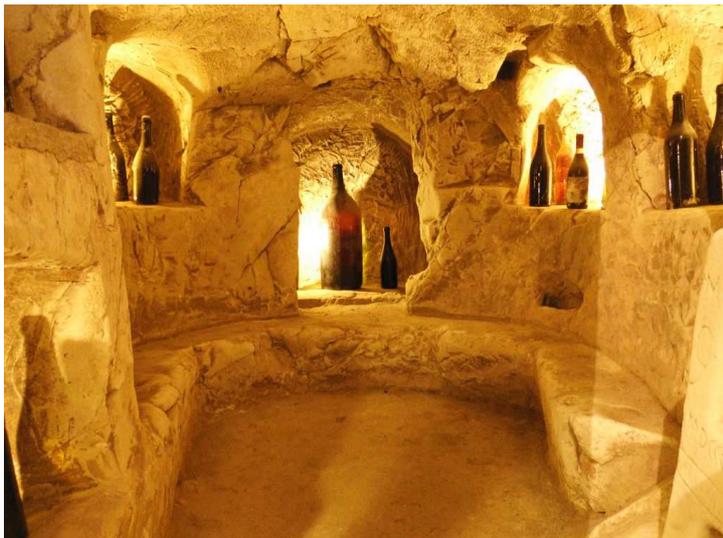
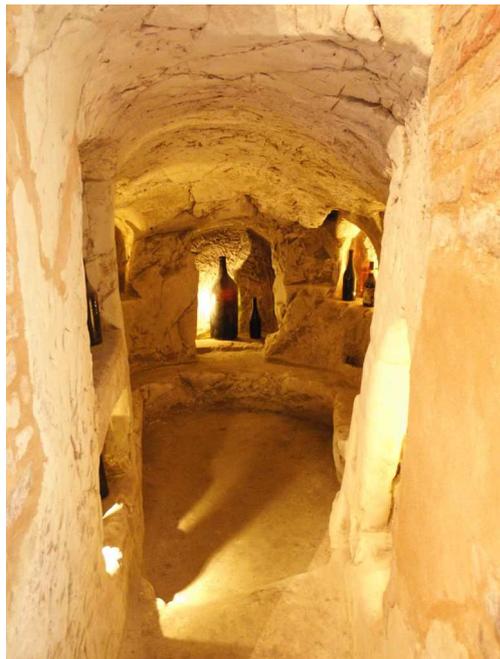
- aree residenziali consolidate;
- aree residenziali di nuovo impianto;
- aree produttive ( esistenti);
- aree per servizi.

Dalla tavola di raffronto non emergono difformità e sostanziali incongruenze con lo strumento urbanistico vigente; la variante di adeguamento potrebbe interessare l'implementazione della normativa legata agli elementi di riconoscibilità del paesaggio vitivinicolo anche attraverso l'introduzione di apposite schede.

## SCHEDA DI CENSIMENTO

<b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>			
COMUNE DI	Sala Monferrato	ID	2.b_01
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>			
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 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	<b>Infernot</b>		
Tipologia del manufatto/complesso	INFERNOT		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	6	Mappale n.	83
Indirizzo	Via Castello	n.	
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )			
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )			
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		
<b>Planimetria Catastale</b> 			

Rilievo fotografico



Ingresso e stanza per la conservazione del vino

**STATO DI FATTO**

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

Il manufatto si trova al piano interrato della casa parrocchiale situata all'interno del centro storico

Inserire una delle seguenti voci:

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammenti a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

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**

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

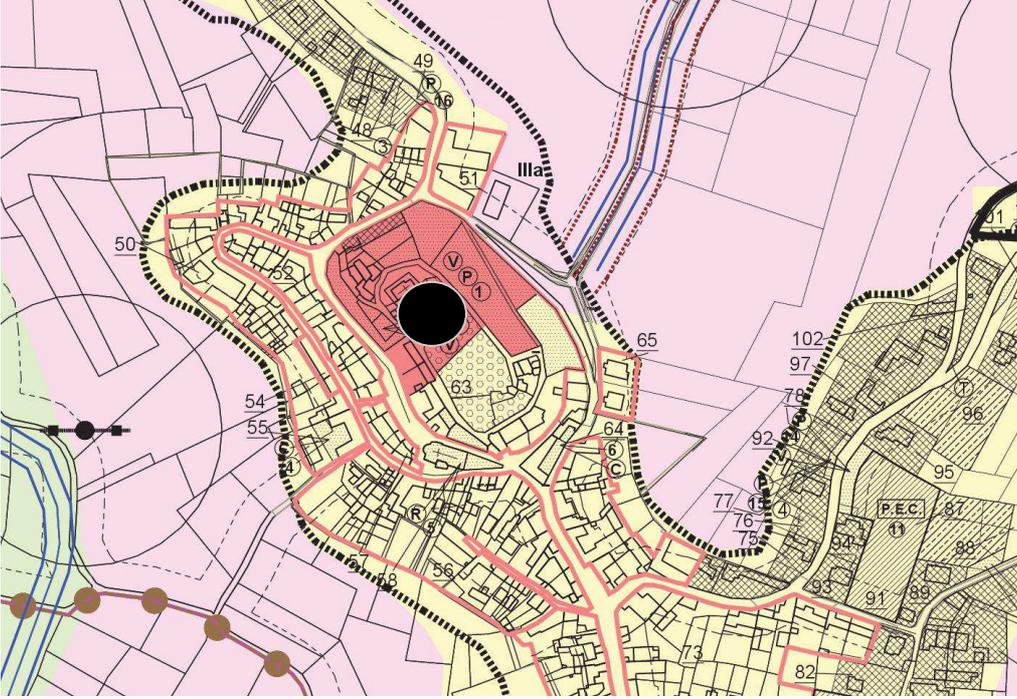
Non sono presenti elementi di qualità architettonica, di pregio è la composizione architettonica che caratterizza questo tipo di manufatto scavato nel sottosuolo

**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE

(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)

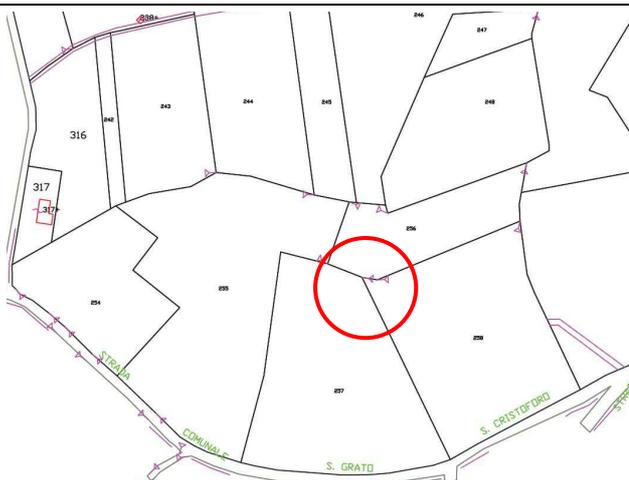
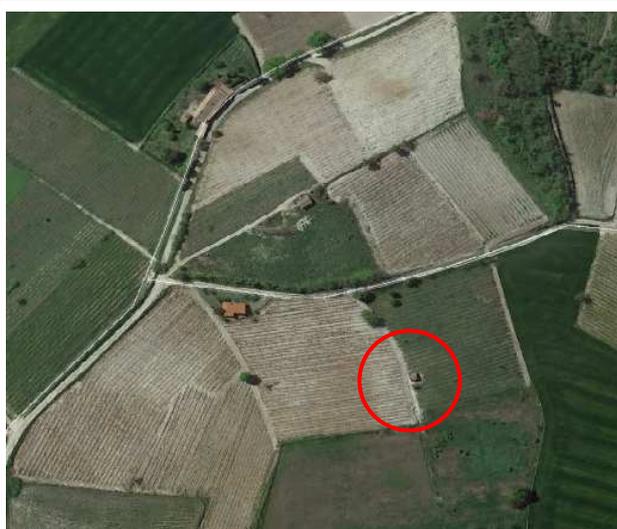
Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

<p>VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE</p>	<p>(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)</p> <p>Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda il centro storico, tale zona ricade all'interno della perimetrazione della core zone</p> <p><b>RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b> Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)</p> 
<p>NTA vigenti sull'area</p>	<p><b>Art.8_a) aree ed edifici del tipo A:.....</b>”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.....”</p>
<p><b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b></p>	
<p>Interventi ammessi dal PRGC</p>	<p>(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)</p> <p>Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p><b>CORE ZONE:</b> cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31)</p> <p><b>BUFFER ZONE:</b> cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50)</p> <p>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</p>

<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	Cfr: "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)  <b>DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO</b>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
Prescrizioni del piano colore	Nessuna
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>	
<p>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</p> <p>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</p> <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>	

**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	Sala Monferrato	<b>ID</b>	<b>2.b_02</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>2.b</b>	
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE 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>  <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>		
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
<p>Inserire una delle seguenti voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ciabot</li> <li>- cascina</li> <li>- azienda vitivinicola</li> <li>- industria enologica</li> <li>- cantina</li> <li>- infernot</li> <li>- enoteca privata</li> <li>- altro (specificare)</li> </ul>			
NCT foglio n.	Non risulta accatastato	Mappale n.	.....
Indirizzo	Non definibile in quanto si trova all'interno delle coltivazioni vitate		
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	-----		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	-----		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	Costruzione in pietra da cantoni a pianta rettangolare, con tetto a due falde ed apertura su un solo lato rivolta al declivio		
Utilizzo attuale	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**  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Il manufatto a mezza costa sul versante collinare

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

**STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO**

Mediocre

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

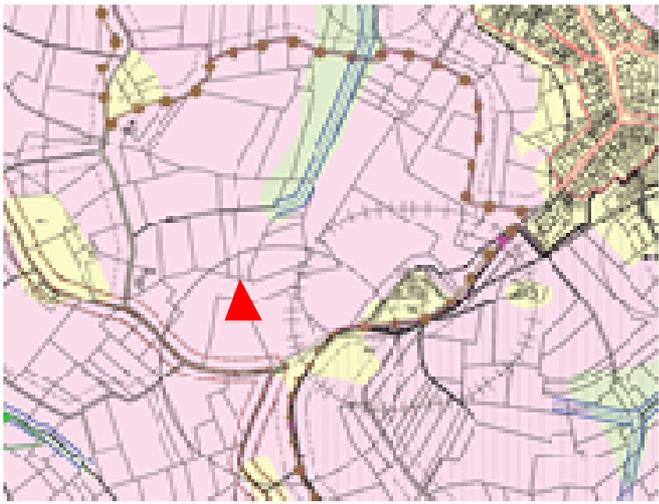
### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

### ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

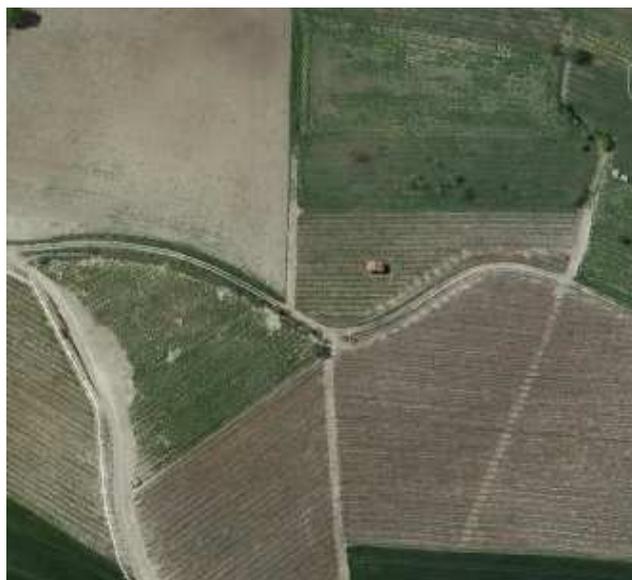
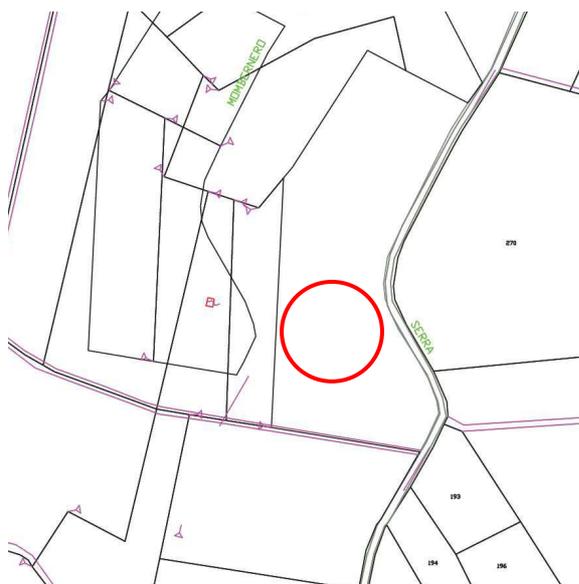
Non sono presenti elementi di pregio architettonico

<b>VINCOLI</b>	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	<i>(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)</i> Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	<i>(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)</i> 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
<b>RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b> 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
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	<i>(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)</i> Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione
Prescrizioni particolari	<b>CORE ZONE:</b> cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) <b>BUFFER ZONE:</b> cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) 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

<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	Cfr: "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)  <b>DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO</b>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
Prescrizioni del piano colore	<b>Il comune di Sala Monferrato non è dotato di un piano del colore</b>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>	
<p><i>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</i></p> <p><i>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</i></p> <p><b>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</b></p>	

**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	Sala Monferrato	<b>ID</b>	<b>2.b_03</b>									
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>2.b</b>										
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE 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>  <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>											
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Ciabot</i>											
<p>Inserire una delle seguenti voci:</p> <table border="0"> <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>											
NCT foglio n.	Non risulta accatastato	Mappale n.	.....									
Indirizzo	Non definibile in quanto si trova all'interno delle coltivazioni vitate											
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	-----											
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	-----											
Piani fuori terra (n.)	1											
Tipologia edilizia	Costruzione in pietra a cantoni a pianta rettangolare, con tetto a due falde ed apertura su un solo lato rivolta al declivio.											
Utilizzo attuale	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**  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Il manufatto a mezza costa sul versante collinare

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentati a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

**STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO**

Mediocre

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono

possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

## ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

*Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)*

Non sono presenti elementi di pregio architettonico

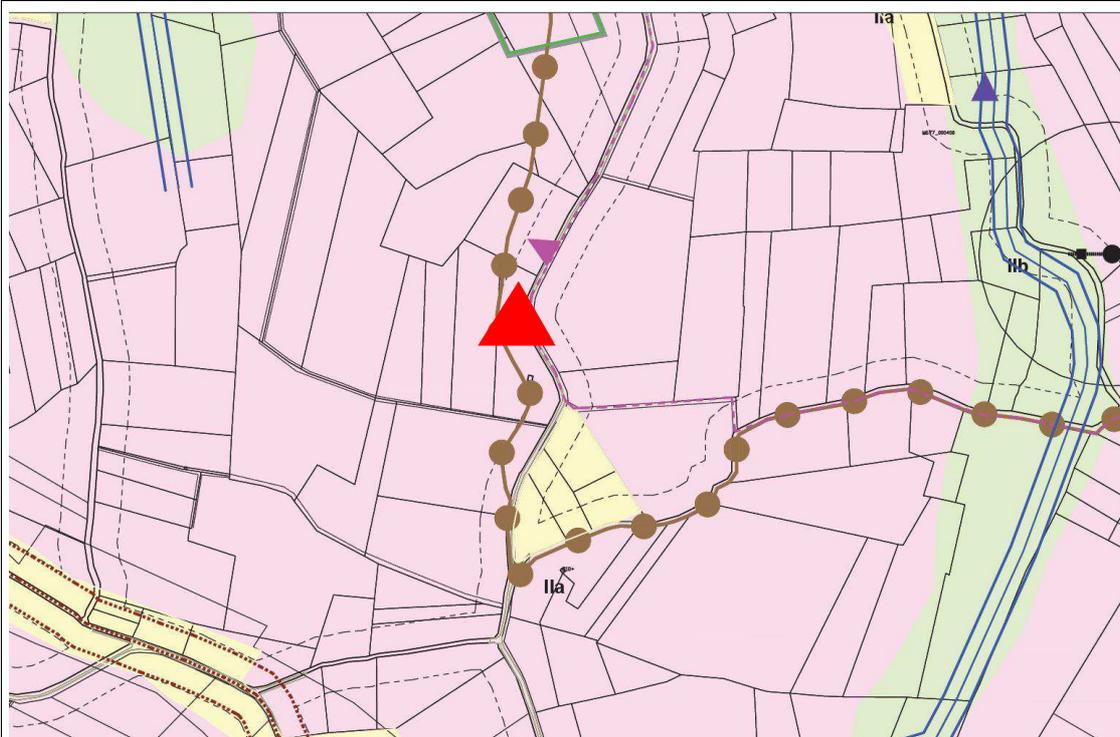
## VINCOLI

**VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE** *(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)*  
Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

**VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE** *(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)*  
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

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** *(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)*  
Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero e valorizzazione

**Prescrizioni particolari** *CORE ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31)*  
*BUFFER ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50)*  
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
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	Cfr: "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)  <b>DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO</b>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
Prescrizioni del piano colore	Il comune di Sala Monferrato non è dotato di un piano del colore
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>	
<p><i>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</i></p> <p><i>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</i></p> <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>	<b>2.b_04</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>2.b</b>	
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE 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>  <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>		
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
<p>Inserire una delle seguenti voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ciabot</li> <li>- cascina</li> <li>- azienda vitivinicola</li> <li>- industria enologica</li> <li>- cantina</li> <li>- infernot</li> <li>- enoteca privata</li> <li>- altro (specificare)</li> </ul>			
NCT foglio n.	Foglio 9	Mappale n.	124
Indirizzo	Non definibile in quanto si trova all'interno delle coltivazioni vitate		
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	-----		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	-----		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	Costruzione in pietra a cantoni a pianta rettangolare, con tetto a due falde ed apertura su un solo lato rivolta al declivio.		
Utilizzo attuale	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**  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Il manufatto a mezza costa sul versante collinare

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentati a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

**STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO**

Mediocre

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono

possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

*(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)*

### ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Non sono presenti elementi di pregio architettonico

### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE

(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)

Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

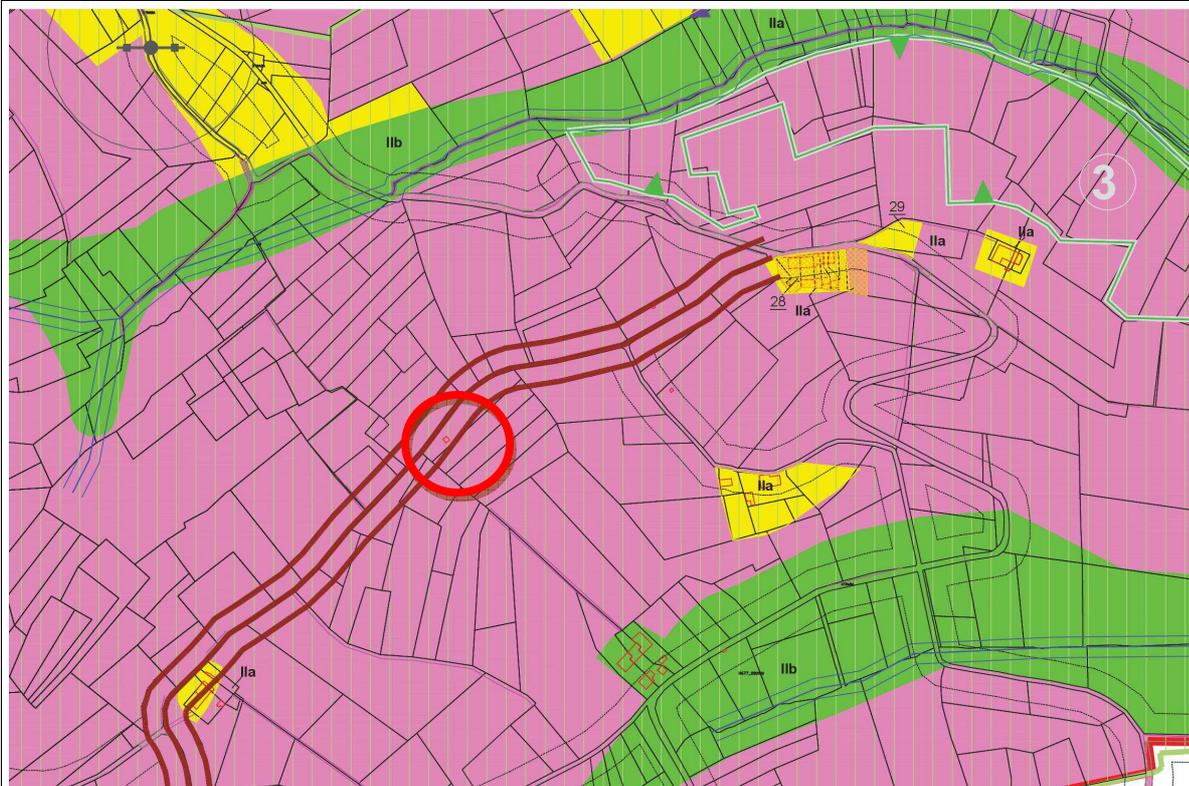
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE

(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)

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

(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

Prescrizioni particolari

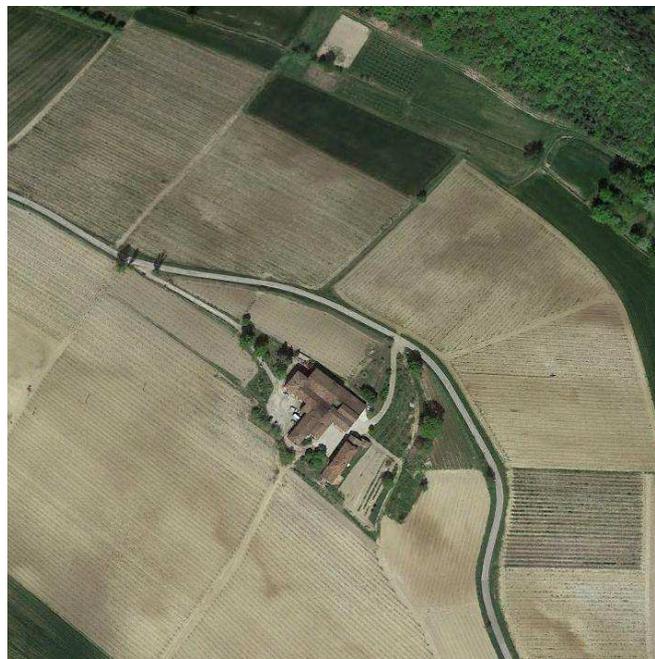
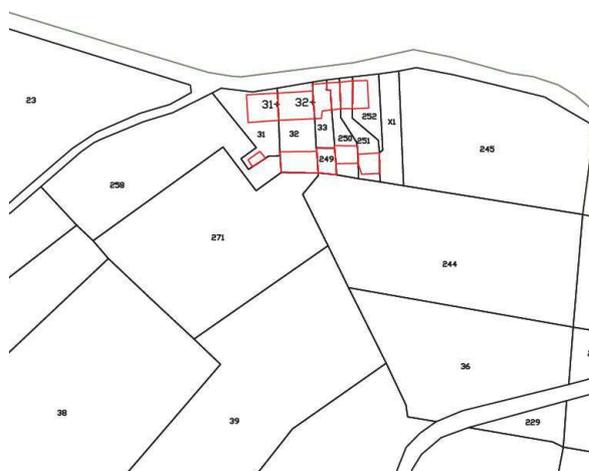
**CORE ZONE:** cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31)

	<p><b>BUFFER ZONE:</b> cfr: “Linee guida per l’adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, <b>INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE</b></p> <p>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</p>
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	<p>Cfr: “Linee guida per l’adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)</p> <p><b>DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO</b></p>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
Prescrizioni del piano colore	Il comune di Sala Monferrato non è dotato di un piano del colore
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>	
<p>Inserire un’elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l’esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</p> <p>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, “schede edifici di pregio architettonico e ambientale”</p> <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>	

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

<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>			
<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>			
<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>			
<b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>	<b>Cascina Narzo</b>		
<b>Tipologia del manufatto/complesso</b>	Cascina – azienda vitivinicola		
<b>Inserire una delle seguenti voci:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ciabot</li> <li>- cascina</li> <li>- azienda vitivinicola</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industria enologica</li> <li>- cantina</li> <li>- infernot</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- enoteca privata</li> <li>- altro (specificare)</li> </ul>		
<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		

Planimetria Catastale





#### 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

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentati a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Ottimo

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

*(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)*

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

*Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)*

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

*(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)*  
Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE

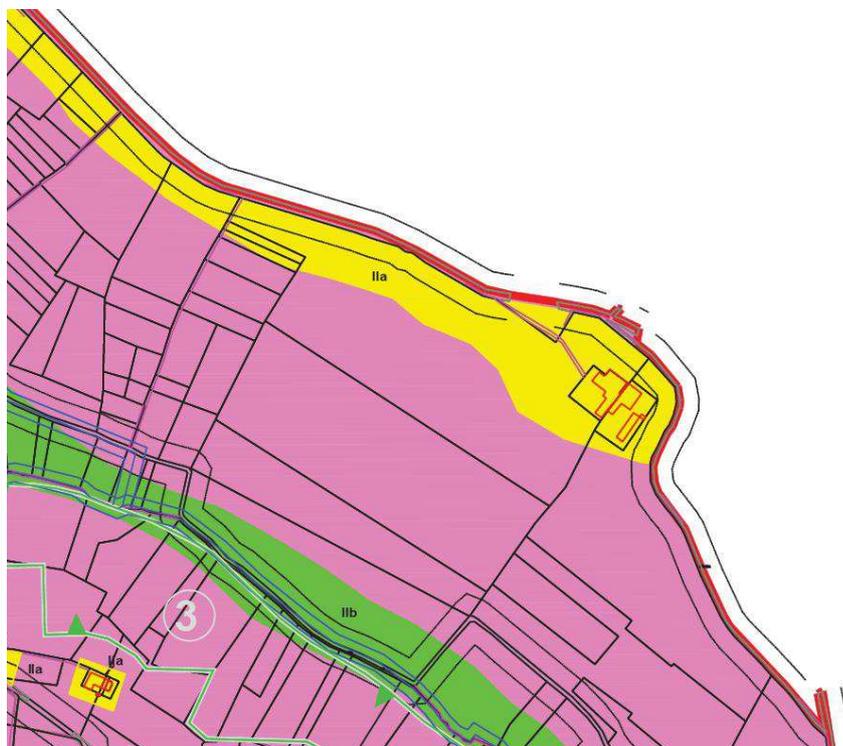
*(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)*  
Il manufatto è inserito all'interno della zona agricola E. L'area ricade

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

*(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)*

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

	<p>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 dell'intervento.</p> <p>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</p>
Prescrizioni particolari	<p><b>CORE ZONE:</b> cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31)</p> <p><b>BUFFER ZONE:</b> cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50)</p> <p>Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto</p>
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	<p>Cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)</p> <p>Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio</p>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
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>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</p> <p>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</p> <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>	

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

<b>COMUNE DI</b>	Sala Monferrato	<b>ID</b>	2.b_06
<b>OBBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>	<b>2.b</b>		
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>			
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 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			
<b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>	<b>Cascina Morabella</b>		
<b>Tipologia del manufatto/complesso</b>	Cascina – azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola	- industria enologica - cantina - infernot	- enoteca privata - altro (specificare)	
<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		

Planimetria Catastale





### STATO DI FATTO

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

L'immobile si trova all'interno del tessuto urbano

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

**Ottimo**

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

*(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)*

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**

*Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)*

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, la costruzione presenta tipologie architettoniche tipiche del 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

*(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)*

Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

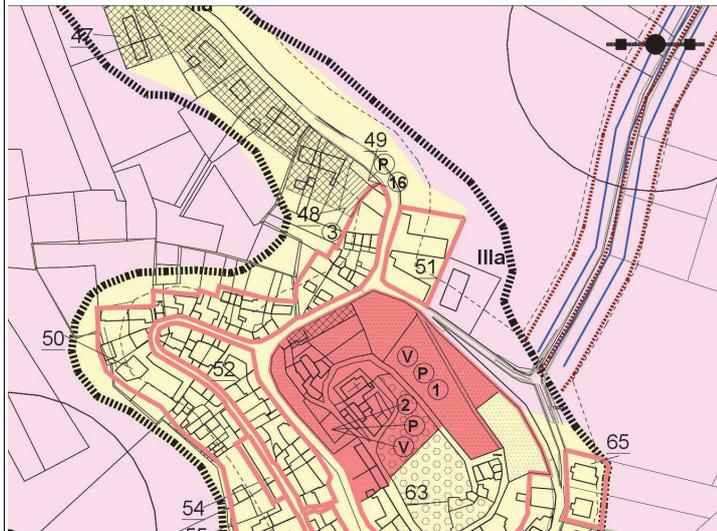
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE

*(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)*

Il manufatto è inserito all'interno della zona A del centro storico. L'aera 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 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.*

*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 completamente, demolizione – ricostruzione, ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.*

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE**

**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

*(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)*

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.

Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti

Prescrizioni particolari

**CORE ZONE:** cfr: "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31)

**BUFFER ZONE:** cfr: "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50)

	Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	Cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) <b>Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio</b>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
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><i>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)</i>  <i>(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</i></p> <p><i>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</i></p> <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>	

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

<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>			
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 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			
<b>DENOMINAZIONE del manufatto/complesso</b>	<b>Cascina Gambalunga</b>		
<b>Tipologia del manufatto/complesso</b>	Cascina – azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola	- industria enologica - cantina - infernot	- enoteca privata - altro (specificare)	
<b>NCT foglio n.</b>	2	<b>Mappale n.</b>	282
<b>Indirizzo</b>	Strada comunale		
<b>Superficie dell'area (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Superficie coperta (m<sup>2</sup>)</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		
<p>Planimetria Catastale</p>			



### 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

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

**mediocre** (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

**pessimo** (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

*Inserire una delle seguenti voci:*

**ottimo** (possibili interventi di tutela)

**buono** (possibili interventi di manutenzione)

**mediocre** (necessari interventi di riqualificazione)

**pessimo** (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

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

*(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)*

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

*Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)*

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



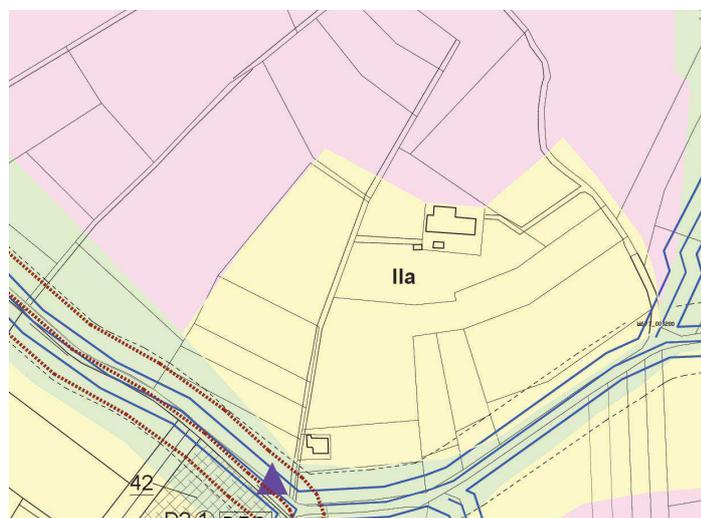
### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	<i>(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)</i> Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	<i>(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)</i> 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

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*

	<p>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.....”</p>
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	<p>(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)</p> <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 dall'intervento.</p> <p>Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti</p>
Prescrizioni particolari	<p><b>CORE ZONE:</b> cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, <b>INDICAZIONI GENERALI</b> e <b>INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI</b> (pag.31)</p> <p><b>BUFFER ZONE:</b> cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, <b>INDICAZIONI GENERALI</b> e <b>INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI</b> (pag.50)</p> <p>Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto</p>
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	<p>Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)</p> <p>Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio</p>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<p>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</p>
Prescrizioni del piano colore	<p>Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)</b>	
<p>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</p> <p>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, “schede edifici di pregio architettonico e ambientale”</p> <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>	

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

<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>			
<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>  <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>Cascina San Cristoforo</b>		
<b>Tipologia del manufatto/complesso</b>	Cascina		
<b>Inserire una delle seguenti voci:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ciabot</li> <li>- cascina</li> <li>- azienda vitivinicola</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industria enologica</li> <li>- cantina</li> <li>- infernot</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- enoteca privata</li> <li>- altro (specificare)</li> </ul>		
<b>NCT foglio n.</b>	3	<b>Mappale n.</b>	199
<b>Indirizzo</b>	Strada comunale S.Grato		
<b>Superficie dell'area (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Superficie coperta (m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Piani fuori terra (n.)</b>	2		
<b>Tipologia edilizia</b>	Costruzione a due piani fuori terra		
<b>Utilizzo attuale</b>	Residenziale ,		

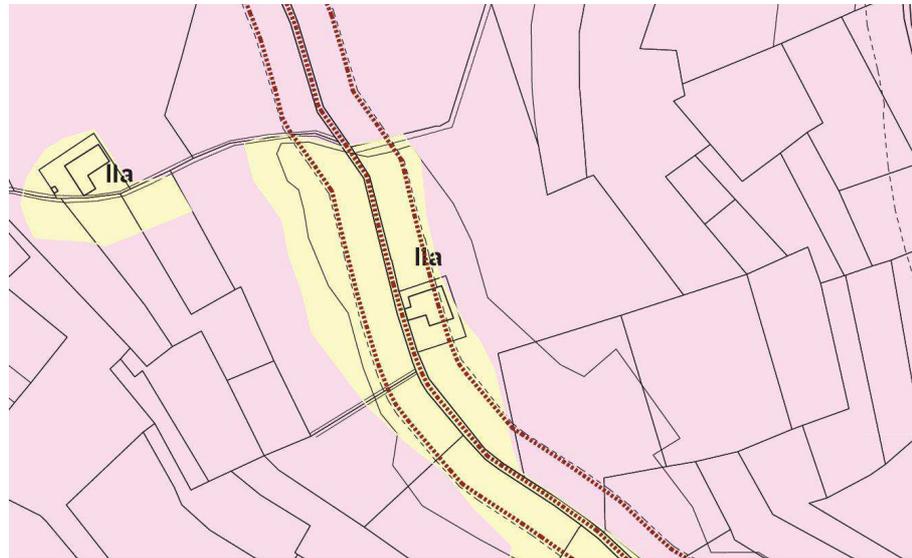
### Planimetria Catastale



<b>STATO DI FATTO</b>	
<b>CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b> (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	L'immobile si trova in zona agricola sul crinale della strada vicinale di S.Grato
<i>Inserire una delle seguenti voci:</i> <b>ottimo</b> (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità) <b>mediocre</b> (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità) <b>pessimo</b> (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)	
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO</b>	<b>Buono</b>
<i>Inserire una delle seguenti voci:</i> <b>ottimo</b> (possibili interventi di tutela) <b>buono</b> (possibili interventi di manutenzione) <b>mediocre</b> (necessari interventi di riqualificazione)	
<b>pessimo</b> (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)	
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI</b>	
<i>(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)</i>	
<p>Cascina che ha subito delle trasformazioni nel corso degli anni mantenendo comunque i caratteri distintivi dell'architettura tipica del paesaggio monferrino</p>	
<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO</b>	
<i>Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)</i>	
<p>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</p>	
	
<b>VINCOLI</b>	
<b>VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE</b>	<i>(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)</i> Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale
<b>VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE</b>	<i>(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)</i> 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

*(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)*

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 dall'intervento.

Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è

	consentito il riuso delle superfici coperte esistenti
Prescrizioni particolari	<p><b>CORE ZONE:</b> cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31)</p> <p><b>BUFFER ZONE:</b> cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50)</p> <p>Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari sul manufatto</p>
<b>INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	<p>Cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti)</p> <p>Si ritiene in questo caso di implementare il regolamento edilizio</p>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)
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>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</p> <p>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</p> <p>Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale</p>	

## INDICE

1.	Premessa	pag.	2
2.	Inquadramento generale	pag.	3
2.1	Caratteri architettonici	pag.	3
3	Scelte del PRGI	pag.	6
4	Adeguamento del PRGI	pag.	8
5	Descrizione delle tavole	pag.	12
	5.1 Tavola 1 "Uso del suolo"	pag.	12
	5.2 Tavola 2 " Stato Insediativo"	pag.	48
	5.3 Tavola 3" Raffronto"	pag.	56
6	Schede di censimento	pag.	59