

**REGIONE PIEMONTE**  
**Provincia di Alessandria**  
**Comune di Sala Monferrato**



**VARIANTE PARZIALE DEL PIANO REGOLATORE**  
**GENERALE INTERCOMUNALE**

(- ai sensi art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.ed i.-)

DELIBERA C.C. DI ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE n. 15 del 29/09/2010  
DELIBERA C.C. DI APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO n. 32 del 22/12/2010

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

il SINDACO	il TECNICO	il SEGRETARIO COMUNALE	il RESPONSABILE del PROCEDIMENTO
(p.i. Claudio Saletta)	(Studio Progetto Territorio Arch. Simona Illario)	(Dott.ssa Laura Scagliotti)	( Arch. Stefania Raso)

## PREMESSE

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ELABORATO GRAFICO

Tav. 3.1 Zonizzazione e vincoli all'interno del territorio comunale Core Zone - scala 1:5000

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Appendice Norme Tecniche Core Zone

## **A) SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Sala è dotato di P.R.G.I approvato dalla regione Piemonte con D.G.R. n.25-28521 del 11/11/1999.

Vennero poi redatte successive varianti parziali ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R.56/77 ed in particolare:

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

Il Comune di Sala , con D.G.C. n.38 del24/06/2010 ha condiviso ed approvato il percorso di candidatura UNESCO dei "Paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" approvando al contempo la perimetrazione delle zona di eccellenza ( Core Zone 9- Grignolino) e di conseguenza prevedeva l'adeguamento del PRGI ai disposti della Determina Dirigenziale n.460 del 20/07/2010 " Progetto di candidatura UNESCO"

## **B) II Dossier candidatura UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte" - Langhe, Monferrato, Roero. Progetto di candidatura al patrimonio UNESCO Estratti dal documento preliminare del 31/10/2008**

".....Il bene proposto per la candidatura comprende aree geografiche con caratteri fisici comuni ma proprie specificità ben definite. Tutte le aree sono fortemente caratterizzate sotto l'aspetto ambientale e culturale, segnate dalla presenza umana dedita con continuità fin dall'età romana alla modellazione del territorio collinare finalizzata alla coltivazione della vite e alla produzione del vino. Il risultato di tale prolungata azione si manifesta oggi attraverso un paesaggio culturale storicamente stratificato e ancora oggi fortemente connotato e integro....."

"..Disposizioni generali:

In accordo con le considerazioni svolte si possono prevedere, a livello di disposizioni generali di protezione e manutenzione dell'identità e delle caratteristiche proprie del sito, i seguenti obiettivi:

- mantenere la superficie viticola ed agricola entro l' intero perimetro del sito individuato, e di favorire le relative attività produttive;
- rispettare la località costruita e non costruita, impedendo ogni alterazione dei carattere distintivi della regione;

- non alterare la percezione visiva dalle strade e dai punti di vista panoramici, compresi la trama del paesaggio agrario, il disegno parcellare, il sesto d'impianto dei vigneti;
- conservare i singoli beni culturali riconosciuti all'interno del perimetro delle core zone individuate;
- rafforzare i caratteri di qualità formale e di identità storica propri dei territori individuati così come definiti nello Statement of Significance incluso nel dossier di candidatura;
- realizzare opere di miglioramento e qualificazione ambientale delle aree indicate come buffer zone, nonché la realizzazione di forme insediative "di pregio", in rapporto armonico fra parte costruita e parte non costruita;

tenendo conto di questi obiettivi, sarebbe opportuno all'interno delle disposizioni normative, sviluppare approfondimenti, a livello di definizione e indicazioni, di carattere specifico su:

- territorio vitivinicolo
- borghi e insediamenti urbanizzati
- nuclei rurali
- spazi di interesse comune.

La cultura vitivinicola in Piemonte possiede un significato rilevante ed è caratterizzata da una tradizione storica consolidata che ha prodotto nel tempo un paesaggio culturale di eccezionale bellezza, che riflette le trasformazioni e le evoluzioni sociali, tecnologiche ed economiche legate alla coltura della vite e ad una vera e propria "cultura del vino", profondamente radicata nella comunità. La produzione dei nostri vini è consolidata ed è apprezzata su scala mondiale oltre che nazionale. I paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato rappresentano per il Piemonte le aree a più alta vocazione della Regione. Tali paesaggi sono il risultato di un complesso insieme di valori tramandati nel tempo, in particolare riconducibili al lavoro congiunto dell'opera dell'uomo su un contesto naturale dotato di caratteristiche geomorfologiche e climatiche uniche, favorevoli alla coltivazione della vite. Di fondamentale importanza è stato ed è tuttora il lavoro dell'uomo: la forte presenza di piccole e medie imprese agricole sulle quali si fonda l'economia locale e su cui si innestano le filiere artigianali o industriali della produzione del vino, sono fattori fortemente connessi alla fitta trama di storie, tradizioni ed identità locali. Il sistema economico che ne deriva ha generato un costante adattamento del territorio attraverso l'ingegno umano che ha reso la composizione paesaggistica e culturale del territorio di Langhe, Roero e Monferrato un vero e proprio capolavoro creativo dell'uomo e della natura, vera rappresentazione mentale

sedimentata nell'immaginario della comunità locale e riconosciuta a livello internazionale.

Questi aspetti stanno alla base del progetto di candidatura UNESCO, promosso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Piemonte e le Province di Alessandria, Asti e Cuneo.. ...”

## **B.1) CRITERI UNESCO E DICHIARAZIONE DI VALORE UNIVERSALE**

Si richiamano, come da Documento adottato con determina Dirigenziale n.460 del 20/07/2010” di seguito i criteri UNESCO e la dichiarazione di valore universale, che stanno alla base del progetto di candidatura:

“I paesaggi vitivinicoli del Piemonte rappresentano un eccellente e unico esempio di paesaggio culturale vitivinicolo derivante dall'interazione tra l'uomo e la natura per più di due millenni. Questo paesaggio è costituito da un altopiano collinare, delimitato e modellato da piccoli fiumi e torrenti. In questo modo, le più grandi città di mercato si trovano generalmente nelle più importanti valli fluviali, che danno vita anche alle principali vie di comunicazione, mentre l'intero territorio è densamente popolato da villaggi, cascine e piccoli centri urbani. Questo paesaggio è la testimonianza eccezionale dello sviluppo e della diversificazione della coltivazione del vigneto e della produzione di una grande varietà di vini di alta qualità. Il paesaggio è caratterizzato dalla frammentazione in migliaia di piccole vigne private, risalenti all'antichità e all'alto Medioevo. L'immagine attuale di questo paesaggio culturale deve molto ai processi di integrazione del XVIII secolo, che rappresentano un ricca forma di stratigrafia storica del periodo preromanico, romanico, medievale, così come alle trasformazioni nel periodo compreso tra il XVI e il XVIII secolo.”

Criterio (ii)

*Il paesaggio vitivinicolo del Piemonte meridionale rappresenta l'esito di importanti influenze di valori, provenienti da matrici culturali diverse, che si sono stratificate dall'età romana ad oggi. La posizione dell'area, la sua vocazione al transito e alla circolazione di merci, unitamente alle pratiche viticole, hanno influito sulla connotazione del disegno del paesaggio, della morfologia urbana e delle scelte architettoniche diffuse variamente nell'area di Langhe e Monferrato.*

Criterio (iii)

*I vigneti di Langhe e Monferrato in Piemonte costituiscono una testimonianza di una tradizione culturale vivente e profondamente legata alla millenaria vocazione vitivinicola dell'area. La stratigrafia del territorio il patrimonio storico, archeologico, artistico e architettonico documentano e scandiscono le fasi di formazione e sviluppo di un paesaggio ricco di innumerevoli “luoghi del vino” inglobati nelle cascine rurali sparse nella campagna, scavati nella profondità delle colline o ricavati nei vasti ambienti sotterranei di castelli, ville atrizie e case urbane.*

Criterio (v)

*Le componenti del bacino collinare di Langhe e Monferrato illustrano un esempio eccezionale dell'interazione tra uomo e ambiente. I filari dei vitigni, la trama dei terreni lottizzati, le tradizionali forme bitative integrate nell'ambiente agrario, disegnano un paesaggio vivente dove ogni cambiamento rimanda alla volontà dell'uomo di ottimizzare forma, contenuto e funzione per la coltivazione della vite.*

## B.2) ADEGUAMENTO DEL PRGI AGLI INDIRIZZI NORME UNESCO

La tabella che segue verifica la coerenza del PRGI con gli indirizzi normativi da applicarsi alle zone di eccellenza (Core Zone) del progetto di candidatura UNESCO dei "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO, E MONFERRATO"

INDIRIZZI NORMATIVI UNESCO			
DIRETTIVE			
<b>A</b>	<b>Vigneti con denominazione di origine o con produzione materie prime per altre produzioni</b>		
		DIRETTIVA UNESCO	ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Individuare in cartografia le relative perimetrazioni dei vigneti DOC DOCG	La cartografia non riporta la perimetrazione dei vigneti DOC e DOCG viene inserita comunque apposita normativa
	2	Interventi qualitativi e quantitativi per salvaguardia del paesaggio	La normativa del PRGI inserisce per le aree coltivate a vite parametri qualitativi per la salvaguardia del paesaggio In merito agli impatti pregressi nelle aree perpetrate di cui sopra non si rileva la presenza di edifici o situazioni paesaggistiche pregresse
3	Aspetti colturali, storico-tradizionali per manutenzione territorio		

Individuazione, tutela e valorizzazione patrimoni storico-culturale		
DIRETTIVE UNESCO		
		ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Analisi dei fattori dei sistemi di relazioni e i rapporti di gerarchia simbolica	Le gerarchie simbolica è costituita dai rapporti visuali tra gli edifici rappresentativi ( chiesa parrocchiale, ) ; le possibilità di ristrutturazione dell'edificato esistente e la relazioni di nuove edificazione non alterano per forma ed altezza consentita le gerarchie simboliche ( vedi allegato)
2	Analisi morfologia delle componenti storico-territoriali e geomorfologia territorio	
3	Analisi specificità dei sistemi storico-territoriali e geomorfologia del territorio	Insediamiento di crinale
4	Individuazione permanenze materiali, singoli complessi e/o manufatti	Il PRGI vigente riporta apposita normativa di difesa e valorizzazione del paesaggio ed individua la chiesetta di S.Grato come elemento caratterizzante
5	Rappresentazione dei boschi d'intesa con la Regione	Il PRGI riporta nelle tavole di piano la perimetrazione dei boschi
6	Identificazione del reticolo idrografico superficiale d'intesa con la Regione	Il reticolo idrografico viene individuato su specifico elaborato grafico di analisi sugli elaborati geologici ivi comprese le relative tutele , viene inserita norma per la tutela del sistema idrografico



<b>C</b>	<b>Conservazione e valorizzazione delle testimonianze</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Censimento edifici con norme di conservazione per sagoma e altezza	La core zone interessa esclusivamente una porzione di territorio agricolo in cui la maggior parte degli immobili è già completante ristrutturata tuttavia lo strumento urbanistico riporta indirizzi per la conservazione delle sagoma e dei materiali.
2	Individuare e mantenere le maglie storiche con gli elementi di connessione funzionale	
3	Minimo impatto possibile tra le trame agrarie e la viabilità	Non risulta presente nessuna alterazione della viabilità che alteri la trama agraria consolidata
4	Individuare e perimetrale aree naturali protette e di conservazione	All'interno del territorio comunale non si hanno presenza di aree protette

<b>D</b>	<b>Siti e contesti di valore scenico ed estetico</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Individuazione fasce di rispetto per la fruibilità visiva	Il PRGI individua li percorsi panoramici e inserisce apposita normativa
2	Misure per rimozione o mitigazione fattori di criticità	Non sono presenti fattori di criticità
3.1	Misure da osservare nella progettazione e costruzione degli edifici	Il PRGI vigente prevede apposita normativa per gli interventi nei nuclei di importanza storico rilevante

  

<b>E</b>	<b>Edifici e aree di forte impatto visivo</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Censire quelli con riqualificazione tramite interventi di mitigazione	Vedi punto D2

<b>F</b>	<b>Opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	
	1	Realizzazione e manutenzione mediante progetti unitari o normativa specifica

ADEGUAMENTO P.R.G.	
Non sono presenti infrastrutture pubbliche di rilievo tali da prevedere specifica normativa	

<b>G</b>	<b>Cartelli pubblicitari</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	
	1	Disciplinare la posa mediante progetti unitari

ADEGUAMENTO P.R.G.	
In ottemperanza alla norma si rimanda ad una definizione di progetti unitari (almeno per Core Zone) e al Regolamento edilizio le indicazioni del progetto.	

<b>H</b>	<b>Interventi edilizi</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	
	1	Sintonia con i manuali delle pratiche regionali o provinciali

ADEGUAMENTO P.R.G.	
Il PRGI riportale schede di intervento tratte dal quaderno della Regione Piemonte " CRITERI e INDIRIZZI per la TUTELA del PAESAGGIO"	

<b>I</b>	<b>Redazione nuove varianti ai piani regolatori</b>	
	DIRETTIVE UNESCO	
	1	Nuove aree di espansione residenziale, commerciale, artigianale o industriale non ammesse

ADEGUAMENTO P.R.G.	
La variante prevede solo l'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni UNESCO e non prevede nuove aree residenziali	

<b>PRESCRIZIONI</b>
---------------------

<b>A</b>	<b>Sistema idrografico</b>	
	PRESCRIZIONI UNESCO	
	1	Prevedere misure per la conservazione della specie vegetali autoctone

ADEGUAMENTO P.R.G.	
In merito si inserisce apposita normativa per le misure di conservazione come da indirizzi indicati dalla Determina Dirigenziale n.460 del 20.07.2010 punto 1.1 " Tutela del sistema idrografico"	

<b>B</b>	<b>Aree e d elementi di interesse geomorfologico e naturalistico</b>	
	PRESCRIZIONI UNESCO	
	1	Non è ammesso aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento rifiuti

ADEGUAMENTO P.R.G.	
La Variante non prevede impianti di smaltimento/trattamento rifiuti, non prevede localizzazione di impianti di attività estrattive ne aziende a rischio rilevante	

	2	Interventi di valorizzazione alberi monumentali	Non sono presenti alberi monumentali
<b>C</b>	<b>Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico e naturalistico</b>		
	PRESCRIZIONI UNESCO		ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Redazione relazione paesaggistica in caso di interventi trasformativi	Le norme riportano all'interno della fascia di rispetto di cui al punto d1 la normativa di riferimento : " .....ogni..... intervento..... di carattere antropico o naturale "
<b>D</b>	<b>Relazioni visive tra insediamento e contesto</b>		
	PRESCRIZIONI UNESCO		ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Non ammessi interventi che impediscano la preesistente percezione visiva	Non sono presenti interventi che impediscono la percezione visiva , il PRGI prevede una fascia di rispetto di salvaguardia dei monumenti attorno alla chiesetta di S.Grato nell' allegato 3 all presente relazione vengono evidenziate come elementi visivi caratterizzanti il paesaggio le chiesette di S. Cristoforo e S. Francesco.
	2	Incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi	Non vi sono elementi pregressi tali da prevedere il ripristino
	3	Interventi con modifica paesaggio agrario con tecniche di ingegneria naturalistica	Si inserisce normativa in merito " zone agricole E" " gli interventi che modificano..... facendo ricorso alle tecniche di ingegneria .....naturalistica"
	4	Nuove strade ad uso agricoli larghezza massima 3 metri	Si inserisce normativa in merito " zone agricole E " nuove strade..... dell'infrastruttura"
	5	Adeguate fascia di rispetto lungo le strade di costa e crinale	Il PRGI individua i percorsi panoramici con una fascia di rispetto coincidente con le fasce di rispetto stradale
<b>E</b>	<b>Aree rurali</b>		
	PRESCRIZIONI UNESCO		ADEGUAMENTO P.R.G.
	1	Mantenere trama agricola costituita dal sistema viticolo consolidato	Vengono inserite indicazioni in merito
	2	Alterazioni significative dello strato fertile del suolo non ammesse	Vengono inserite indicazioni in merito
	3	Mantenere il reticolo idrografico superficiale	Vengono inserite indicazioni in merito
	4	Mantenere morfologia del terreno naturale	Vengono inserite indicazioni in merito
	5	Conservare l'assetto agrario costruito	Vengono inserite indicazioni in merito
	6	Nuovi impianti viticoli ammessi	Viene inserito apposita norma "AREE COLTIVATE A VIGNETI D.O.C. O D.O.C.G."

F	Aree insediative esistenti	
	PRESCRIZIONI UNESCO	ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Previsti se ammessi da strumenti urbanistici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi di manutenzione ordinaria</li> <li>- Ampliamenti fabbricati esistenti</li> <li>- Completamenti realizzabili in lotti parzialmente edificati</li> <li>- Nuovi interventi edilizi in aree di continuità</li> </ul>	La Variante al PRGI non individua nuove aree di espansione
2	Non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi	Le norme riportano indirizzi per la conservazione dei materiali tradizionali
3	Riutilizzo residenziale delle strutture edilizie esistenti	Il PRGI prevede il riuso delle strutture edilizie esistenti
4	Per le aree esistenti a forte impatto visivo prevedere la riqualificazione	Non esistono aree a forte impatto visivo da prevederne la riqualificazione
5	Ricostituzione spazi aperti	Le norme riportano indirizzi per la conservazione dei materiali tradizionali e per gli interventi edilizi nei complessi storici ed edifici isolati
6	Interventi edilizi alla f.1 sottoposti a progetti unitari	Vedi punto 1F

G	Insediamenti rurali	
	PRESCRIZIONI UNESCO	ADEGUAMENTO P.R.G.
1	Interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria	Interventi consentiti dal vigente piano regolatore
2	Nuove attività agricole	In merito si inseriscono indicazioni
3	Edifici agricoli si devono attenere ai modelli di rustici esistenti	In merito si inseriscono indicazioni

La variante oltre ad adeguarsi alle direttive UNESCO, inserisce un area per servizi lungo la strada panoramica in prossimità della chiesa di S. Grado ai fini di poter realizzare un punto panoramico sulle colline circostanti ; la tabella di seguito confronta i dati di Piano delle aree per servizi :

Servizi residenziali	Totale
PRGI vigente	mq. 29.555: ab.1115 = 26.48
VARIANTE PARZIALE	+ mq. 300
<b>Totale</b>	<b>mq.29.855 :1 ab.1115 = 26.77</b>

Verifica della dotazione globale standard urbanistici rispetto art. 17 comma 4/b L.R. 56/77

$$26,77 - 26,48 = 0.29$$

La normativa per le aree Unesco viene inserita come appendice alle Norme generali del PRGI.

## INDICE

	PREMESSA	PAG.	2
A)	SITUAZIONE URBANISTICA	PAG.	3
B)	Il Dossier candidatura UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte" - Langhe, Monferrato, Roero. Progetto di candidatura al patrimonio UNESCO Estratti dal documento preliminare del 31/10/2008	PAG.	3
B.1)	CRITERI UNESCO E DICHIARAZIONE DI VALORE UNIVERSALE	PAG.	6
B.2)	ADEGUAMENTO DEL PRGI AGLI INDIRIZZI NORME UNESCO	PAG.	8