

INDICE

1.	Premessa	pag	3
2.	Metodologia		4
3.	Contenuti obiettivi e finalità		4
4.	Lettura del territorio		6
	4.1. Inquadramento storico		6
	4.2. Inquadramento territoriale, amministrativo e urbanistico		8
	4.2.a. Pianificazione comunale		9
	4.2.b. Pianificazione sovra comunale		10
5.	Analisi del paesaggio		10
	5.1. Il territorio		11
	5.2. Le colline		11
	5.3. Il tessuto edilizio		12
	5.3.1. Le emergenze architettoniche		12
	5.3.2. Le emergenze ambientali		13
	5.4. Le frazioni		13
	5.5. L'Acqua		14
	5.6. L'Aria		15
	5.7. Il suolo		16
	5.8. Struttura occupazionale		18
	5.9. Reti infrastrutturali		18
6.	Adempimenti normativi		18
7.	Vincoli		18
8.	Aree oggetto di variazione di destinazione urbanistica		19
	8.1. Zona urbanistica B – Frazione San Lorenzo		19
	8.2. Zona urbanistica C – Regione Molignano		20
	8.3. Zona urbanistica D1 – Regione Moretta		20
	8.4. Zona urbanistica E		21
	8.5. Casa di riposo – aree di tipo F1 per presidio socio assistenziale		21
	8.6. Edificio ex Fabbrica Aerei		22
	8.7. Elementi di qualificazione e di pregio		22
	8.8. Sintesi aree soggette a modifiche		22
	8.9. Raffronto tra zonizzazione acustica e zonizzazione urbanistica		23
	8.9.1 Classi acustiche in cui è suddiviso il territorio		24
	8.9.2 Classi di destinazione d'uso del territorio e valori		24

9.	Analisi della capacità insediativi teorica e dati quantitativi	25
9.1.	Stato di fatto	25
	1. Volumetria a destinazione residenziale esistente	25
	2. Variazioni introdotte con la variante strutturale	25
	3. Zone di tipo F	27
10.	Trend edilizio	28
11.	Elaborati della variante strutturale	29
12.	Allegati alla relazione illustrativa	30

Allegato 1. Stralcio di zonizzazione urbanistica area
produttiva-artigianale limitrofa comune di
Altavilla Monferrato

Allegato 2. Nota CCAM per scarichi area produttiva
località Moretta

Allegato 3. Stralcio di verifica di congruità della variante
generale al PRGC vigente con il piano di
classificazione acustico redatto ai sensi della
L.R. 52/2000 - area ex tenuta Colonna

1. Premessa

L'architetto Paola Pleba con determinazione del Responsabile del Servizio n.115 del 10.12.2009 viene incaricata di redigere la variante strutturale al PRGC ai sensi della L.R. n.1 del 26.01.2007 e s.m.i., al fine di adeguare lo strumento urbanistico al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (P.A.I.) e di apportare alcune parziali variazioni all'assetto urbanistico e normativo, come previsto al comma 3 dell'art.1 della L.R. n.1 del 26.01.2007, resesi necessarie in seguito all'adesione del Comune di Vignale Monferrato alla candidatura UNESCO oltre a dar risposta ad alcune richieste di ampliamento dell'area produttiva artigianale e di due aree residenziali a completamento del tessuto residenziale esistente.

Con deliberazione della giunta comunale n. 130 del 22 dicembre 2010 è stato approvato il provvedimento di conclusione del procedimento di assoggettabilità alla VAS, così come presentato dall'Organo Tecnico, col quale si esclude la variante strutturale dal procedimento della Valutazione Ambientale Strategica.

Il Preliminare è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2011, è stato successivamente pubblicato ed approvato con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 20.12.2011; durante la prima fase di istruttoria è emerso che lo strumento urbanistico vigente, approvato con DGR n.12-24428 del 28.04.1998, non aveva recepito le prescrizioni contenute nella stessa DGR e non aveva considerato alcune indicazioni ed osservazioni che la Provincia aveva manifestate in sede di valutazione delle varianti parziali, per cui il Sindaco di Vignale Monferrato, come documentato sul verbale della riunione del 7 giugno 2012, ha deciso di ritirare il preliminare e procedere alla stesura di un nuovo preliminare che partisse dal recepimento dei contenuti della DGR sopra citata e delle DGP relative alle varianti parziali.

Il Preliminare è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17.10.2012, adozione controdeduzioni adottate mediante delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 7.02.2013.

Il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) risulta approvata mediante D.C.R. 21 luglio 2011, n.122-29783 "Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo)". Il nuovo P.T.R. sostituisce il precedente Piano approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19 luglio 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) del P.T.R. del 1997, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Il P.T.R. costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio che, nel principio di sussidiarietà, indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale (vedasi art. 7, comma 1 delle N.d.A. del P.T.R.) Pertanto ogni modifica al PRGC deve prevedere una preventiva e puntuale verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del succitato P.T.R. , accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al P.R.G.C. rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R.

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 "Adozione del piano paesaggistico Regionale" pubbl. sul B.U, al n. 31 del 6 agosto 2009 (Suppl. n. 3), secondo cui, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.), interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute.

Per la redazione della variante strutturale è stata fornita dal Comune una base digitale, realizzata in scala 1:10.000, commissionata dal Comune di Vignale ad uno studio di Torino, base consistente in due tavole: la prima denominata "informatizzazione del PRG vigente", la seconda "informatizzazione PRG variante", da cui si è partiti per l'elaborazione della cartografia di base. La cartografia fornita è risultata mancante sia di una parte di territorio – sui confini con i comuni limitrofi - sia di indicazioni circa le destinazioni urbanistiche, ad es.: mancava la campitura della regione Moretta destinata a produttivo; è risultata mancante anche l'area annessa ad attività alberghiera "ALB" introdotta con la modifica approvata con delibera del C.C. n. 13 del 17/03/2004.

L'aggiornamento cartografico è avvenuto mediante sopralluoghi, fogli catastali di mappa e visure forniti dall'ufficio tecnico comunale.

2. Metodologia

L'approccio metodologico si fonda su un'attenta analisi del luogo che prende in considerazione parametri differenti quali la formazione storica, le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, quelle territoriali ed amministrative-urbanistiche e quelle socio-economiche, al fine di definire il know-how di un territorio segnato da elementi di paesaggio di notevole valore ambientale nonché storico-architettonico. La conoscenza di questi aspetti, mediati dal filtro che l'Amministrazione Comunale e gli uffici competenti svolgono nei confronti delle esigenze che emergono dal territorio e dai suoi abitanti, sono il substrato su cui si innestano i contenuti della variante strutturale in oggetto.

3. Contenuti obiettivi e finalità

Obiettivo primario della la variante strutturale è l'adeguamento al PAI del territorio comunale di Vignale Monferrato, apportando alcuni approfondimenti ed integrazioni su un tema puntuale: l'aggiornamento alle disposizioni nazionali e regionali in merito alle verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica.

In seguito alla condivisione ed approvazione del percorso di candidatura UNESCO avvenuta per il comune di Vignale Monferrato con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 28 marzo 2009, la variante strutturale propone una parziale revisione delle norme tecniche d'attuazione al fine di introdurre nuovi articoli o modificare gli articoli esistenti rivolti alla tutela dell'integrità del territorio agricolo, del tessuto edilizio esistente e della struttura degli abitati minori. La tutela del patrimonio esistente, che in questo caso è una perfetta fusione tra caratteristiche naturali del luogo e sapiente intervento dell'uomo, avviene preservando le colline vitate, unitamente al sistema socio-economico ad esse connesse, e tutelando un tessuto edilizio che va preservato da qualsiasi alterazione delle tipologie edilizie ed aggregative, dei materiali e delle tecniche costruttive perseguendo quindi quella continuità edificatoria con il passato che rendono unico il luogo.

Particolare attenzione va posta allora alla tematica della salvaguardia del territorio collinare in relazione allo sviluppo sostenibile ed alla conseguente introduzione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili (ad esempio: pannelli solari/fotovoltaici e centrali a biomassa o a olii vegetali o altro), oltre alla tutela del patrimonio agricolo sia dal punto di vista della produzione vitivinicola e della qualificazione ambientale, che dell'impostazione di regole e modalità di fruizione del territorio legate al tempo libero, al turismo, alla residenza.

La variante strutturale si pone in sintesi le seguenti finalità afferenti a diversi ambiti:

1) ambito geologico:

la variante strutturale intende innanzitutto attuare l'**adeguamento al PAI** del Piano Regolatore di Vignale Monferrato, apportando alcuni approfondimenti ed integrazioni su un tema puntuale: l'aggiornamento alle disposizioni nazionali e regionali in merito alle verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica. A tale proposito l'Amministrazione Comunale si è avvalsa della collaborazione del Gruppo Interdisciplinare istituito presso la sede regionale di Alessandria, il quale ha espresso una valutazione conclusiva positiva sugli studi effettuati e sugli elaborati predisposti;

2) ambito di tutela e salvaguardia del territorio:

la condivisione di un progetto comune finalizzato alla tutela del territorio e dei suoi valori, quale è la candidatura all'UNESCO promossa dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Regione Piemonte per le colline vitate comprese tra Alessandria Asti e Cuneo, in cui rientra parte del territorio di Vignale Monferrato, comporta la necessità di interpretare qualsiasi possibile intervento sul territorio come occasione unica ed irripetibile per salvare ciò che già esiste, in modo coerente con ciò che la storia ha consegnato senza per questo dover rinunciare a soddisfare le esigenze

attuali. La variante pone particolare attenzione all'individuazione, alla tutela e alla salvaguardia sia dei luoghi di interesse storico-architettonico, ad es.: la porta urbica, la doppia cinta muraria, il belvedere, la ex fabbrica-aerei, sia dei beni ambientali, ad es.: le colline vitate attraversate dalla strada panoramica riconosciuta da PPR a cui sono state aggiunte in sede di variante due nuove strade panoramiche come individuato dalla cartografia allegata, il bosco di gaggie.

3) revisione dell'individuazione delle strutture turistico ricettive, diminuite di numero rispetto alla variante approvata con DCC n.29 del 17.06.2010 che le ha introdotte, e perimetrare in modo ristrettivo, rispetto alla stessa variante, al fine di avviare l'esclusivo recupero dei manufatti esistenti e contenere l'uso del suolo per conservarlo ai fini agricoli. Vengono evidenziati gli edifici oggetto di intervento.

4) ripermetrazione della Fons Salera con lo stralcio dell'intero Pec 2 e la riduzione dell'area dell'ex Pec 1 che con la variante strutturale viene sottoposta non più a Pec ma a concessione convenzionata

5) nuove aree di edificazione:

l'attenzione dell'Amministrazione Comunale nel redigere una variante strutturale che possa rispondere sia alle prescrizioni normative sia alle reali esigenze degli abitanti, ha reso indispensabile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ampliamento dell'area produttiva esistente in Regione Moretta (al confine con il comune di Altavilla);
- introduzione di due aree residenziali di completamento del tessuto edilizio;
- introduzione di una nuova area per servizi pubblici F1, denominata Ex Tenuta Colonna per la realizzazione di una casa per anziani.

6) aree ritornate in zona E

Al fine di incrementare le porzioni di territorio destinate all'agricoltura sono state valutate due aree non edificate nel periodo di gestione del PRGC vigente e inserite con la presente variante strutturale in zona urbanistica E, sempre in zona urbanistica E è stata inserita un'area edificabile situata presso la cascina Cabiati, riconosciuta zona C con la variante parziale approvata con DCC n.20 del 29.06.2007 in quanto i proprietari hanno espresso volontà di non edificare. La ripermetrazione della Fons Salera – punto 4 del presente paragrafo – ha incrementato in maniera sostanziale la superficie di territorio ritornata in zona agricola E.

7) riduzione delle strutture turistico ricettive in zona agricola

A causa della trasformazione di Vignale Monferrato in un comune turistico è stata redatta la variante parziale – approvata il 17.06.2010, delibera CC. n. 29 - in cui sono state riconosciute cinque cascate, site quindi in zona urbanistico E, come strutture turistico ricettive e a ciascuna di esse è stata legata un'ampia area. Recependo i contenuti della DGP n.112 del 21.04.2010 con cui la Provincia ha espresso parere favorevole di compatibilità al PTP e ai progetti sovracomunali con l'osservazione *"l'introduzione della destinazione d'uso a turistico ricettiva per gli edifici agricoli che sarebbe non opportuno estendere all'intero territorio comunale ma individuare cartograficamente, con un'idonea simbologia, solo i singoli edifici interessati da tale variazione"* e al fine di tutelare il territorio di Vignale ai fini agricoli, la variante strutturale riduce tali strutture a tre, come evidenziato negli elaborati grafici, riduce la perimetratura delle aree annesso alle strutture ed evidenzia gli edifici su cui è possibile intervenire come previsto nell'art. 10bis delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

8) revisione della viabilità di accesso

Sono state introdotte due rotatorie una in località Tronco SP50-SP68, e una in località Orti SP50-SP48 come richiesto dalla Provincia di Alessandria.

9) adeguamenti:

- recepimento dei contenuti del Piano del Commercio;
- recepimento dei contenuti del Regolamento Edilizio Comunale;
- revisione delle fasce di rispetto stradale secondo i contenuti del Codice della Strada Vigente.

4. Lettura del territorio

4.1. Inquadramento storico

La storia del borgo di Vignale è intimamente connessa alle vicende del Monferrato, del quale ha seguito le travagliate sorti: un'area con particolari caratteri identitari che si è andata definendo soprattutto nel corso dei secoli XI - XIII come distretto governato dapprima dagli omonimi marchesi di stirpe aleramica poi, sino al 1533, dalla dinastia dei Paleologi, quindi dipendenza periferica del ducato gonzaghesco di Mantova sino al principio del XVII secolo, quando il Monferrato perse definitivamente la propria autonomia a seguito del trattato di Utrecht (1713) e l'annessione ai domini sabaudi.

Alcuni reperti *archeologici*, venuti alla luce nei dintorni del paese (una lapide marmorea e un frammento di stele di epoca romana, un monile longobardo dell'VIII secolo), hanno fatto supporre la presenza in loco di insediamenti legati ad attività agricole già in età romano – imperiale.

Il toponimo *Vinealis* è però attestato in un documento del 992 e testimonia storicamente la stretta relazione che qui si è sviluppata tra l'azione dell'uomo e le caratteristiche naturali del luogo, determinando in modo durevole le caratteristiche del paesaggio. Inoltre in esso viene citato il *castrum* e corte di Vignale, per cui si può affermare che il primo nucleo del paese sorse attorno a questa struttura avente funzioni difensive contro le scorrerie di Ungari e Saraceni, negli anni di poco precedenti al 1000, coerentemente con il processo di incastellamento sviluppatosi in tutta l'area.

Secondo recenti ricerche, quest'area venne recintata nel corso del XII secolo con mura lunghe circa 300 mt.

Il villaggio era dotato di una chiesa, sulla cui datazione però non esistono documenti probanti, sita forse sull'area dell'attuale parrocchiale di S. Bartolomeo e quindi fuori dalla cerchia delle mura.

Il luogo venne dapprima infeudato agli Aleramici. La prima menzione del *Montisferrati* sottoposto agli Aleramici risale al 967, quando Ottone I concesse ad Aleramo 15 corti *in desertis locis consistentes*, insieme alla conferma di altri beni, tra cui appunto il comitato *Montisferrati*. La dinastia seppe inserirsi con abilità nei giochi politici dell'epoca sino a crearsi un ampio dominio territoriale di tipo signorile, anche se non omogeneo e continuo dal punto di vista geografico, che riuscì più volte a tener testa – e talvolta anche ad imporsi – ai disegni di potere e di espansione della casata sabauda.

Nel Duecento il dominio politico dei marchesi aleramici è stabilmente affermato, anche se a costo di guerre continue con le signorie concorrenti come i Savoia e i marchesi di Saluzzo. Va precisato inoltre che, come altre terre del Monferrato, la sovranità sul luogo di Vignale fu più volte contrastata, come testimonia la sua donazione fatta al Comune di Asti nel 1149.

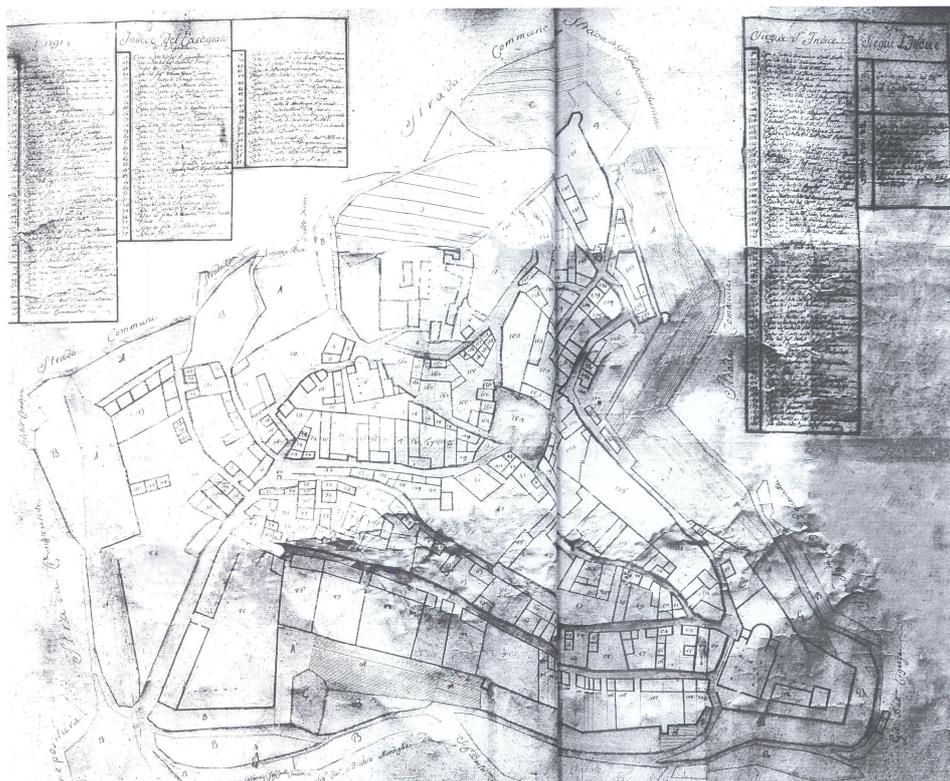
Agli inizi del Trecento, il disegno di creare una signoria monferrina duratura si rivelava ormai fallito. La famiglia aleramica si estinse con la morte di Giovanni I nel 1305 senza lasciare eredi diretti, sicché il marchesato passò alla sorella Iolanda, moglie dell'Imperatore d'Oriente Andronico Paleologo, e quindi al secondogenito di questa, Teodoro, che diede inizio alla dinastia dei Paleologi del Monferrato, costretta anch'essa a tenere testa in molte occasioni ai rivali territoriali.

La cinta muraria di Vignale, già ampliata nel corso del Duecento, venne rifatta nel secolo successivo e testimonia lo sviluppo, economico e demografico, del borgo. Queste mura sono ancora oggi presenti. Va segnalato inoltre che presso il castello di Vignale vennero convocati dai Paleologi due Parlamenti monferrini, nel 1407 e 1413.

Nel frattempo Vignale si era dotata di uno Statuto (il primo accenno risale al 1290), contenuto nella *Carta Pactorum* del 1350 e confermato, con i vari patti e privilegi, in atti che vanno dal 1417 al 1717. E' interessante notare che nel XIV secolo Vignale era diviso in quattro quartieri o cantoni, di cui probabilmente due all'interno della cerchia delle mura e due all'esterno 1.

Vignale ha mantenuto tra Settecento e Novecento, la propria specificità di borgo agricolo: la vocazione vitivinicola ha sostenuto l'economia del paese e ha plasmato fortemente il paesaggio circostante.

Da un punto di vista demografico il paese ha avuto dapprima un trend in crescita costante, toccando i 3.500 abitanti nella seconda metà del Quattrocento, poi un crollo dovuto alle guerre continue e ai saccheggi (non più di 500 unità nel 1660), infine un nuovo forte incremento tra il Settecento e i primi del Novecento giungendo a circa 4.000 abitanti. In epoca moderna si assiste ad un rapido decremento, dovuto all'emigrazione interna o verso l'estero, così come molti altri borghi collinari; oggi conta 1.140 abitanti.



“Vignale Monferrato – Riproduzione di una mappa originale del 1791” tratta dal libro “Vignale e il Monferrato dalle origini al 1713”, Carlo Ferraris, GRIFL, Rapallo, 2002

Un cenno ancora agli edifici religiosi. Nel borgo ampliato dopo la costruzione della seconda cerchia di mura (XIV secolo) doveva esistere la sola chiesa di S. Bartolomeo, probabilmente derivata dall'ampliamento o rifacimento della primitiva chiesa del villaggio, di cui si è detto. Questa chiesa verrà abbattuta a fine Settecento per far posto all'attuale Parrocchiale.

La ricerca storica ha comunque individuato almeno altri dieci edifici religiosi in territorio vignalese, tra i quali sono ancora esistenti S. Maria di Fossano, S. Maria di Molignano e S. Lorenzo. Delle altre è rimasta traccia nei documenti o nella toponomastica. Vanno inoltre ricordati il convento dei Serviti fondato nella seconda metà del Quattrocento e la chiesa dell'Addolorata risalente ai primi del Cinquecento. Il convento, dopo la soppressione in epoca napoleonica degli ordini monastici, venne abbattuto alla fine dell'Ottocento. La chiesa è stata dichiarata monumento nazionale.

4.2. Inquadramento territoriale, amministrativo e urbanistico

Il territorio comunale di Vignale Monferrato è sito nella parte nord-ovest della provincia di Alessandria a confine con la provincia di Asti. I comuni limitrofi sono: a nord Olivola e Frassinello Monferrato, ad est Camagna, a sud-est Cuccaro Monferrato, a sud Fubine, ad ovest Altavilla

Monferrato e Casorzo. Appartiene alla regione del Basso Monferrato, caratterizzata da una morfologia collinare dolce che raggiunge una quota massima sul livello medio del mare di 400 metri.

Il territorio è attraversato a nord dal Torrente Rotaldo e a sud dal Torrente Grana.

Il comune di Vignale Monferrato si estende su una superficie di 18,80 Km²; gli abitanti, dato desunto dal rilevamento effettuato con l'ultimo censimento (2001), sono 1141, la densità abitativa è per cui pari a 60,63 ab/Kmq.

Il tessuto edilizio di Vignale Monferrato il cui riferimento sul livello del mare è di 308 m. (quota corrispondente alla piazza del Popolo), è frazionato e costituito da più nuclei abitati di dimensioni tra loro molto variabili: Vignale, Davino, Fons Salera, San Lorenzo, Fassano, Molignano e vari borghi e cascinali che presidiano un territorio a vocazione agricola e soprattutto vitivinicola.

Le colline ed i vigneti che disegnano i versanti più assolati, l'abitato di Vignale posto sul culmine del rilievo con esempi illustri di architettura sia religiosa sia civile, la sua espansione sviluppatasi lungo il promontorio esposto a sud, rappresentata dalla frazione San Lorenzo ed i borghi che presidiano la campagna, sono alcuni degli elementi, sia naturali sia artificiali, che caratterizzano il luogo, l'ambiente ed il territorio.

Due verticalità architettoniche disegnano il profilo del paese di Vignale: il campanile della chiesa di San Bartolomeo e, più in alto, il campanile del mausoleo dei conti Callori, posto su un piccolo calcareo dove un tempo sorgeva il castello.

Il territorio di Vignale Monferrato è interessato da una pianificazione a livello comunale ed una sovracomunale come di seguito evidenziato:

4.2.a. Pianificazione comunale

a.1 P.R.G.I. (Altavilla, Conzano Olivola, Ottiglio, Vignale) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.14/327 del 11.10.1990;

a.2. Il comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale – variante al PRGI - approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.12-24428 del 20.05.1998;

a.3. Il comune negli anni si è dotato delle seguenti varianti parziali e modifiche:

1) 2003 – variante parziale n. 1 – adottata il 26.06.2003, delibera CC n. 28;

argomento: introduzione rotatoria in regione Moretta;

progettista: Archh. Illario e Massa

2) 2004 – modifica – approvata il 17.03.2004, delibera CC. n. 13;

argomento: individuazione e definizione normativa (art. 36) della nuova zona ALB

progettista: E. Rossi

3) 2007 – variante parziale n. 2 – approvata il 29.06.2007, delibera CC n. 20;

argomento: introduce delle aree B e C in sostituzione di altre aree e viene reiterato il vincolo su un'area F, ridefinita a causa di un errore grafico risalente al PRGC del 1998, con previsione di parcheggio (i lavori di costruzione del parcheggio sono stati eseguiti nel 2011);

progettista: arch. E. De Andrea

4) 2009 – variante parziale n. 3 – adottata il 23.04.2009, delibera C.C. n. 17;

argomento: introduzione in centro storico dell'area PSA (casa di riposo C. Pozzi già esistente prima del 2009 ma riconosciuta come residenziale);

progettista: arch. G. Montiglio

5) 2010 – variante parziale n. 4– approvata il 17.06.2010, delibera CC. n. 29;

argomento: introduzione di cinque "edifici" vedi allegato 1 scala 1:10.000 con possibilità di destinazione turistico-ricettiva; le norme introducono anche la definizione di piccoli edifici da realizzare in zona urbanistica E;

progettista: E. De Andrea

a.4. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 10/05/2004 è stato approvato il piano di classificazione acustica del territorio;

a.5. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 8/06/2001 è stato adeguato il P.R.G.C. alle disposizioni di cui alla L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del

commercio in Piemonte del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114”.

Nota: la numerazione delle varianti è stata introdotta durante la stesura della presente variante strutturale per rendere più leggibili le variazioni dello strumento urbanistico avvenute negli anni, di tale numerazione non si trova traccia negli elaborati allegati alle singole varianti:

4.2.b. Pianificazione sovracomunale

b.1. PTP - Piano Territoriale Provinciale

approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 223-5714 del 19/02/2002

Tavola n. 1 - “Governo del territorio - Vincoli e tutele” scala 1: 25.000	
Titolo III – I sistemi territoriali	
Parte I – Il sistema dei suoli agricoli	
Aree boscate	Art. 21.1
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2
Aree interstiziali a)	Art. 21.5
Aree interstiziali b)	Art. 21.5
Parte II – Sistema insediativi	
Territorio urbanizzato	Art. 22

Tavola n. 2 – “Governo del territorio – Compatibilità geoambientale” scala 1: 10000	
Invariante condizionata	
- 1B14 – Versante mediamente dissestato	
- 1C6+3B35 – Pianura di fondovalle	

Tavola n. 3 – “Governo del territorio – Indirizzi di sviluppo” scala 1: 25000	
Titolo II – I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio	
Parte IV – I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio	
Paesaggi naturali:	Art. 19
- collinare	Art. 19.1
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1
Ingressi urbani (IU)	Art. 20.2
Titolo III – I sistemi territoriali	
Parte II – Il sistema insediativi	
Sottosistema della residenza	Art. 23
Area normativa:	
- area di conservazione (CE)	Art. 23 comma 5
- area di completamento (CO)	Art. 23 comma 18
- area di ricomposizione (RQ)	Art. 23 comma 21

b.2. PTR approvato con DCR n.388- CR 9126 del 19/06/1997 e s.m.i.

- tav. “Gli indirizzi di Governo del territorio” sezione n.18, art. 35 “Dorsali di riequilibrio regionale”;

- tav. “I caratteri territoriali e paesistici” sezione 18, art....Centri Storici di media rilevanza regionale.

b.3. PPR adottato con DGR. 53-11975 del 04.08.2009.

5. Analisi del paesaggio

Il paesaggio, come è stato definito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio è “una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni, e rappresenta un fattore per il benessere individuale e sociale, contribuisce alla

definizione dell'identità regionale e rappresenta una risorsa strategica che, se opportunamente valorizzata, diventa uno dei fondamenti su cui basare lo sviluppo economico”.

Questi concetti sono evidenziati nella Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nell'ottobre 2000 e recepita nel 2006 dallo Stato Italiano, che afferma inoltre che l'attenzione deve estendersi al paesaggio dell'intero territorio e non solo più alle eccellenze e che piani e programmi di sviluppo, ai diversi livelli, ne devono tener conto. La gestione del paesaggio deve essere in grado quindi di orientare e armonizzare le trasformazioni determinate dalle esigenze della società, garantendo la conservazione dei caratteri che lo hanno connotato.

La tutela e la salvaguardia del paesaggio in Regione Piemonte, già in parte disciplinate nel Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato nel 1997 con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali, trovano nei nuovi principi contenuti del Codice e della Convenzione le principali motivazioni che hanno indotto la Regione ad avviare la formazione del primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009; esso rappresenta lo strumento primario per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

5.1. Il territorio

Il territorio comunale di Vignale Monferrato è sito nella parte nord-ovest della provincia di Alessandria a confine con la provincia di Asti. I comuni limitrofi sono: a nord Olivola e Frassinello Monferrato, ad est Camagna, a sud-est Cuccaro Monferrato, a sud Fubine, ad ovest Altavilla Monferrato e Casorzo. Appartiene alla regione del Basso Monferrato, caratterizzata da una morfologia collinare dolce che raggiunge una quota massima sul livello medio del mare di 400 metri.

Il territorio è attraversato a nord dal Torrente Rotaldo e a sud dal Torrente Grana.

Il comune di Vignale Monferrato si estende su una superficie di 18,80 Km²; gli abitanti, dato desunto dal rilevamento effettuato con l'ultimo censimento (2001), sono 1141, la densità abitativa è per cui pari a 60,63 ab/Kmq.

Il tessuto edilizio di Vignale Monferrato, il cui riferimento sul livello del mare è di 308 m. (quota corrispondente alla piazza del Popolo), è frazionato e costituito da più nuclei abitati di dimensioni tra loro molto differenti: Vignale, Davino, Fons Salera, San Lorenzo, Fossano, Molignano e vari borghi e cascinali che presidiano un territorio da secoli a vocazione agricola e soprattutto vitivinicola.

Le colline ed i vigneti che disegnano i versanti più assolati, l'abitato di Vignale posto sul culmine del rilievo con esempi illustri di architettura sia religiosa sia civile, la sua espansione sviluppatasi lungo il promontorio esposto a sud, rappresentata dalla frazione San Lorenzo ed i borghi che presidiano la campagna, sono alcuni degli elementi che disegnano il territorio e definiscono il paesaggio.

5.2. Le colline

Dolci colline vitate e soleggiate circondano il colle su cui sorge l'abitato di Vignale Monferrato. Alcune porzioni di territorio sono interessate dalla presenza di vigneti doc e manifestano caratteristiche di pregio paesaggistico tali da richiedere una disciplina per la loro salvaguardia come ad esempio il versante nord-ovest del colle di Vignale, il cui toponimo *Vinealis*, attestato in un documento del 992, testimonia storicamente la stretta relazione che qui si è sviluppata tra l'azione dell'uomo e le caratteristiche naturali del luogo, determinando in modo durevole le caratteristiche del paesaggio. Vignale Monferrato è un perfetto esempio di sintesi ed equilibrio tra natura ed artificio, simbolo di quelle colline vitate, comprese tra Alessandria Asti e Cuneo, per cui è stata avanzata la proposta di candidatura UNESCO.

5.3. Il tessuto edilizio

L'abitato di Vignale, segnato da due verticalità architettoniche che sottolineano il profilo del paese, ovvero il campanile della chiesa di San Bartolomeo e, più in alto, il campanile del mausoleo dei conti Callori, posto su un picco calcareo dove un tempo sorgeva il castello, conserva una matrice medievale, forse mantenutasi nei secoli a causa dell'accentuata acclività del luogo. E' davvero uno dei più belli del Monferrato con la vista sulle colline e i paesi circostanti incorniciati dalla sagoma delle Alpi (Monviso e Monte Rosa). La matrice medievale è riscontrabile nell'andamento della viabilità e dai caratteri del tessuto edilizio che deriva da un'edificazione avvenuta per somma di porzioni di edifici definendo una cortina continua su strada. Gli edifici hanno un'altezza media di circa due/tre piani fuori terra ed all'interno del centro storico il tenore della qualità edilizia è piuttosto elevato in alcuni episodi edilizi limitati, mentre il tessuto edilizio appare mediamente allineato alla qualità presente in tutti i centri collinari.

Il PTR classifica Vignale in classe C riconoscendolo di media rilevanza regionale: questi centri sono caratterizzati da relativa centralità, storica e attuale, sul territorio. Derivano la loro qualità architettonica e ambientale da processi di trasformazione non troppo complessi; sono fortemente connotati, comunque, in senso ambientale, con identità culturale spiccata e con buoni esiti architettonici e urbanistici.

Del doppio anello di mura edificate nel trecento e nel cinquecento rimangono tracce importanti e costituiscono parte dei contrafforti che stabiliscono il piano di edificazione di Vignale. Le sostituzioni edilizie, salvo in alcuni casi, sono state eseguite con attenzione alle tecniche costruttive locali con un recupero di materiali, colori e componenti edilizi abbastanza vicini alla tradizione. Peculiarità della tipologia edilizia a destinazione residenziale è l'edificazione con edifici a corpo di fabbrica semplice che garantisce la doppia esposizione degli ambienti.

Il PTP classifica il centro storico come "Aree di Conservazione (CE)" e cioè:

Aree di impianto storico o di antico impianto, secondo la definizione di zona A del D.M. 2/4/68 n. 1444 e dell'art. 24 della L.R. 56/77, i tessuti edificati da individuare e classificare ai fini di una più corretta tutela, valorizzazione e conservazione.

L'obiettivo è quello di tutelare e tramandare il patrimonio storico-artistico come valore culturale e risorsa economica, individuando i beni culturali e ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.

La pianificazione locale individua gli elementi caratterizzanti del costruito da tutelare, i tipi di intervento ed i parametri quali-quantitativi da applicare in relazione alle diverse identificazioni del paesaggio: di collina, di pianura, di montagna.

La pianificazione locale individua e tutela particolari caratteri insediativi e/o identificativi del territorio quali:

- Complesso delle facciate dipinte
- Case in tufo,
- Case in terra, ecc.....
- Particolari tecniche costruttive o particolari usi del materiale da costruzione

5.3.1 Le emergenze architettoniche

La cinta muraria di Vignale, nata a difesa del *castrum* e già ampliata nel corso del Duecento, venne ricostruita nel secolo successivo e testimonia dello sviluppo, economico e demografico del borgo. L'ampliamento dell'abitato definì la necessità di realizzare nel cinquecento una seconda cinta murata. Il doppio anello di mura è ancora oggi, in parte, esistente. La doppia cinta muraria, già soggetta ad azione UNESCO, comprende la porta Urbica, vero accesso al nucleo più antico di Vignale.

Il castello venne fatto costruire attorno al Mille come fortezza, ovvero con funzioni difensive; a causa delle battaglie che lo coinvolsero subì numerosi attacchi, e nel 1691 venne addirittura bruciato dagli imperiali. Nei secoli successivi venne ristrutturato secondo gli stilemi dell'architettura romanica.

Palazzo Callori interessante esempio di architettura civile rinascimentale – la sua edificazione a dimora dei conti Callori, signori di Vignale, risale infatti al XV secolo – venne costruito su fondamenta medievali, ponendo quasi sicuramente le basi per la definizione urbanistica dell'attuale piazza del Popolo. Un giardino introduce con un imponente scalone al cortile interno del palazzo che nel corso del settecento subì interventi di ampliamento e restauro. Il salone d'ingresso presenta un bel soffitto affrescato con gli stemmi dei Callori mentre le altre sale sono impreziosite da eleganti decori risalenti al XVIII secolo. Dal 1978 Palazzo Callori ospita l'Enoteca regionale del Monferrato e viene utilizzato come sede per conferenze, seminari e cerimonie. Le antiche cantine di tufo sono utilizzate per la conservazione dei vini.

La Parrocchiale di San Bartolomeo, situata a nord della piazza del Popolo, fu progettata dall'architetto casalese Magnocavalli e completata, alla sua morte, dal Vitoli architetto di corte della fine del XVIII secolo, che fu l'autore della facciata neoclassica. La chiesa venne eretta su una preesistente costruzione le cui tracce risalivano al XII secolo posta esternamente alla cinta muraria. All'interno si trovano affreschi di L. Morgari ed una tela attribuita alla scuola del Moncalvo, raffigurante S. Agostino.

La Chiesa della Beata Vergine Addolorata con il Convento Dei Servi di Maria è situata ai piedi del borgo di fronte al Parco della Rimembranza. La chiesa fu costruita dai servi di Maria tra il 1470 e il 1505 in stile lombardo-gotico, come testimonia la possente facciata in cotto scandita da contrafforti. L'interno custodisce una Madonna dei "Sette Dolori", scolpita in un albero di pero, e il bellissimo coro con venti stalli intarsiati. La Chiesa è stata dichiarata monumento nazionale.

Casa Serpentello è un edificio situato in via Garibaldi, con rimandi gotici, la cui facciata presenta originali decorazioni scolpite negli anni '30 da Luciano Serpentello, raffiguranti fitte immagini di arti e mestieri.

5.3.2. Le emergenze ambientali

All'interno del perimetro del centro storico e quindi a ridosso del tessuto edilizio vi è una particolare emergenza, in questo caso di tipo ambientale, rappresentata da un piccolo **bosco di gaggie** sito ad ovest dell'area del castello. L'area che ricopre il bosco presenta un'accentuata acclività che probabilmente lo ha salvaguardato dall'edificazione. Il suo stato di conservazione denota la mancanza di interventi almeno negli ultimi anni.

Le colline vitate circondano l'abitato di Vignale posto sul colle il cui culmine coincidente con la piazza del Popolo è di m. 308 sul livello medio del mare. Alcune porzioni di territorio sono interessate dalla presenza di vigneti doc e manifestano caratteristiche di pregio paesaggistico tali da richiedere una disciplina per la loro salvaguardia come ad esempio il versante nord-ovest. Le colline, terre di dolcetto barbera e grignolino hanno segnato il profilo economico e sociale del luogo, la difesa dell'integrità di queste colline rappresenta il futuro non solo di Vignale ma dell'intero Monferrato.

5.4. Le frazioni

Vignale Monferrato presenta nuclei abitati di dimensioni tra loro molto differenti: Vignale – il capoluogo - , Davino, Fons Salera, San Lorenzo, Fossano, Molignano e vari borghi e cascinali che presidiano un territorio da secoli a vocazione agricola e soprattutto vitivinicola. Queste frazioni sono costituite da gruppi di abitazioni, un tempo ad uso esclusivo di chi conduceva i fondi e da fabbricati rustici a supporto dell'attività agricola. La frazione di maggiore consistenza è rappresentata da San Lorenzo da intendersi come un ampliamento a sud-est di Vignale; qui lo strumento urbanistico vigente prevede alcune possibilità di nuovi insediamenti residenziali sottoposti a PEC.

Fons Salera è una frazione sita a nord ovest di Vignale sulla strada per Casale: la peculiarità della frazione, sita in un'oasi verde, è la fonte d'acqua curativa bromidrica già famosa nel Cinquecento, le cui proprietà curative rappresentano una ricchezza del sottosuolo di Vignale Monferrato.

Sul territorio si trovano molte cascine che negli ultimi venti-trenta anni hanno affiancato all'attività agricola e di produzione vitivinicola l'agriturismo, offrendo la possibilità di pernottare, pranzare e acquistare prodotti inducendo un'interessante forma di turismo e definendo un'economia che basandosi sull'agricoltura – soprattutto sulla coltivazione delle viti – da vita ad importanti aziende vitivinicole e veicola la conoscenza dei prodotti attraverso un turismo che può svolgersi presso le aziende.

Il PTP classifica le frazioni a ridosso del centro abitato come Aree di Ricomposizione (RC) ovvero aree poste ai margini del tessuto edificato, porzioni di tessuto urbano, nuclei frazionali isolati, da ricomporre. L'obiettivo è quello di ricomporre il tessuto edilizio sfrangiato ridando dignità alla struttura urbana e coerenza con il paesaggio agrario circostante.

La pianificazione locale può proporre, quali elementi di ricomposizione, gli elementi caratterizzanti l'identità urbana: viali, tipologie edilizie, spazi pubblici.

L'area di San Lorenzo viene invece classificata come area di Completamento (CO) e cioè una porzione di territorio ineditato ma già urbanizzato o lotti interclusi all'interno di un tessuto già edificato, dove confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente (es: viabilità principale, fili edilizi, ecc...).

5.5. L' Acqua

La rete idrografica che opera il drenaggio di tutto il territorio amministrativo di Vignale Monferrato è rappresentata dal T. Rotaldo e dal T. Grana, ubicati rispettivamente a Nord e Sud del confine comunale, entrambi con direzione di scorrimento W→E.

Il torrente **Rotaldo** è un affluente di destra del fiume Po ed attraversa parte del territorio collinare delle province di Asti ed Alessandria (Basso Monferrato). Tale corso d'acqua nasce da vari rami in corrispondenza delle alture collinari dei comuni di Ottiglio e Grazzano Badoglio (quota compresa tra 250-300 m s.l.m.) e, interessando il comune di Vignale, sfocia dopo 32 Km nel Po a Rivalba (q. 90 m s.l.m.). La valle del torrente Rotaldo nel tratto iniziale si presenta stretta e con direzione NW-SE fino a Case Ruichena (S di Frassinello Olivola), dove assume un andamento NE-SW. Dalla confluenza del rio Ponara la valle del torrente Rotaldo si allarga fino ad aprirsi completamente in corrispondenza della pianura del Po. Nel settore di pianura, il torrente Rotaldo presenta nel tratto iniziale una direzione SW-NE che passa, in corrispondenza di Borgo S. Martino, ad una direzione NW-SE, fino alla confluenza con il fiume Po. A valle di Case Ruichena e fino all'altezza di Vallare, confluiscono nel Rotaldo diversi rii minori, fra cui i più importanti sono rappresentati dal rio Ponara e da rio della Valle della Chiesa, entrambi situati in destra idrografica.

Il torrente **Grana** è uno degli affluenti di destra del fiume Po ed interessa, lungo il suo corso, parte del territorio collinare delle province di Asti ed Alessandria (Basso Monferrato). Tale corso d'acqua nasce in comune di Moncalvo (q. 305 m s.l.m.) e sfocia dopo circa 47 Km nel fiume Po a NE di Valenza (q. 88 m s.l.m.). Il bacino imbrifero presenta una forma allungata ed è costituito essenzialmente dal solco vallivo principale che nella parte medio alta corre parallelo al solco vallivo del torrente Rotaldo. Più a valle il bacino si apre verso la pianura alluvionale del Po (Occimiano - provincia di Alessandria) estendendosi fino ai rilievi collinari di Pomaro Monferrato e Valenza, dove il torrente Grana, prima di confluire nel fiume Po, riceve significativi contributi idrici dal rio Auda e dal rio Coda del Lupo.

Figura 7.1. Estratto P.A.I. Tavola di delimitazione delle fasce fluviali "Rotaldo 04"

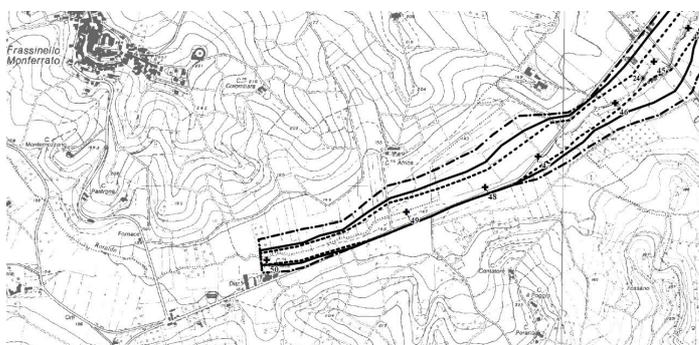
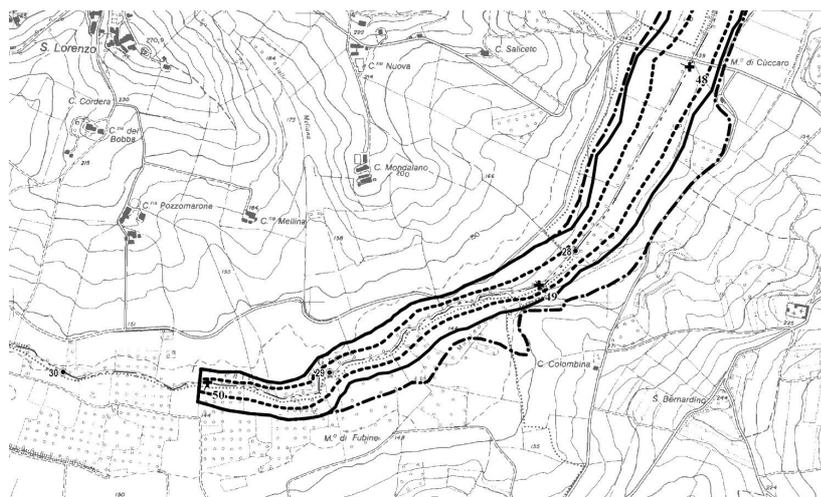


Figura 7.3. Estratto P.A.I. Tavola di delimitazione delle fasce fluviali "Grana 04"



5.6. L'Aria

Il Comune di Vignale Monferrato è classificato in zona 3 dal piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria:

Zona 3: a cui vengono assegnati tutti i Comuni nei quali si stima che i livelli degli inquinanti siano inferiori ai limiti. I criteri per la zonizzazione prevedevano altresì che, fra i Comuni assegnati alle Zone 1 e 2, fossero identificati i territori comunali (Zona A) nei quali era possibile che si verificassero fenomeni acuti di inquinamento atmosferico come definiti dalla normativa, allora in vigore, in materia di livelli e di stati di attenzione e di allarme per gli inquinanti atmosferici nelle aree urbane.

La prima assegnazione dei Comuni alle Zone di Piano ha interessato 88 Comuni piemontesi.

Gli inquinanti atmosferici più critici, nonostante la diminuzione nelle emissioni registrata negli ultimi anni, continuano ad essere l'ozono (O₃) nei mesi estivi, il particolato atmosferico PM₁₀ (materiale particellare di dimensione inferiore ai 10 milionesimi di metro) nei mesi invernali e il biossido di azoto (NO₂). Il Portale Ambiente della Provincia di Alessandria per l'intero territorio provinciale riporta i seguenti dati:

18/02/2010	Val.	Val. Max
PM10	28	50
NO2	90	200
O3	74	180
CO	1.4	10

Per quanto riguarda il territorio di Vignale Monferrato i dati sopra riportati si reputano essere senz'altro migliorativi. Il rapporto infatti tra aree urbanizzate e terreni coltivati o boschivi è fortemente sbilanciato verso queste due ultime componenti. Inoltre va ricordato che poichè l'inquinamento atmosferico è dovuto all'emissione degli inquinanti prodotti principalmente dal traffico veicolare, dagli impianti di riscaldamento e dalle industrie, per quanto riguarda Vignale Monferrato il traffico automobilistico è molto limitato e distribuito su una superficie territoriale assai vasta, la densità abitativa riferita al territorio è di circa 68,63 ab/kmq e non vi sono presenze produttive di tipo industriale.

5.7. Il suolo

Il valore paesistico-ambientale di Vignale risiede nell'uso del suolo prettamente destinato alla coltivazione della vite e a frutteti e ad un perfetto equilibrio tra aree edificate e aree destinate all'agricoltura. vedasi la tav. 10 "Uso del suolo" I contenuti del PTP di seguito riportati vengono perseguiti dalla variante strutturale per la salvaguardia e la tutela del paesaggio.

Dall'estratto dal PTP si evince che Vignale Monferrato ricade sotto le "Aree colturali di forte dominanza paesistica" (art. 21.2 delle N.T.A) ovvero:

- 1 Definizione - sono aree che comprendono gli ambiti collinari significativamente interessati da tipologie di coltivazione agricola ad alta valenza paesistico-ambientale, dall'insieme di vigneti specializzati e da frutteti caratterizzanti il paesaggio per le tipologie di impianto e le strutture di servizio e di arredo.
- 2 Obiettivi - tutelare le colture di forte dominanza paesistica come fattore di identificazione e di caratterizzazione del paesaggio.
- 3 Prescrizione che esigono attuazione - la pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni delle aree a forte dominanza paesistica proposte dal PTP alla tav. n. 1 "Governo del territorio: vincoli e tutele" e all'interno di questa individua le aree destinate a colture specializzate (intendendosi per colture specializzate i vigneti a DOC e DOCG, frutteti, ecc.).
Categorie di intervento prevalenti:
 - conservazione
 - riqualificazione
- 4 Tali aree sono da mantenere all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art. 25 della l.r. 56/77 e in attuazione all'art.11 del PTR ; la nuova edificazione , per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata.
- 5 Direttive - la pianificazione locale stabilisce, in conformità alle leggi di settore vigenti, le condizioni ed i limiti dei mutamenti colturali consentiti.
- 6 Le costruzioni consentite all'interno delle aree a forte dominanza paesistica devono rispettare caratteri costruttivi tradizionali e parametri di qualità tali da non alterare le immagini storicamente consolidate del paesaggio collinare.
- 7 Indirizzi - la pianificazione locale può prevedere il riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente anche per i soggetti non avente titolo ai sensi dell'art.25 della L.R.56/77.

La pianificazione locale può prevedere, in presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo.

Dallo studio geologico redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti e precisamente al paragrafo 5 "Elaborazione della carta geomorfologica, della dinamica torrentizia e dei dissesti (tavola 2)" Il territorio comunale di Vignale Monferrato è distinguibile, in due ambiti diversificati:

- **zone di fondovalle** con caratteristiche geotecniche generalmente stabili e dove le problematiche risultano prevalentemente di natura idraulica. Le caratteristiche tessiturali e la disposizione orizzontale dei vari livelli comportano condizioni generali di stabilità morfologica; in genere la litologia presente non subisce rilevanti variazioni delle proprietà geotecniche; variazioni delle proprietà meccaniche dei terreni possono verificarsi in funzione della soggiacenza di falda, del contenuto di umidità e/o del grado di saturazione in conseguenza di eventi piovosi e/o alluvionali. Pertanto l'evoluzione delle condizioni di equilibrio si verifica prevalentemente sotto l'aspetto idrografico-idraulico.
- **zona di collina**, con caratteristiche geotecniche in evoluzione dinamica in quanto, la litologia presente può subire variazioni dello stato di plasticità e delle proprietà che determinano le

condizioni di equilibrio, in funzione del contesto di acclività e delle variazioni dell'assetto idrogeologico. Pertanto l'evoluzione delle condizioni di equilibrio si verifica prevalentemente sotto l'aspetto della stabilità.

Le due unità già distinte da un punto di vista geologico, topografico e morfologico, risultano pertanto distinguibili anche da un punto di vista geomorfologico e del comportamento geotecnico secondo i seguenti aspetti:

- aspetto della stabilità prevalentemente per la zona collinare
- aspetto idrografico-idraulico prevalentemente per la zona pedecollinare.

Relativamente alle due **zone di fondovalle**, interessate a Nord dal T. Rotaldo ed a Sud dal T. Grana, la configurazione pseudopianeggiante dei siti e le caratteristiche litotecniche dei terreni presenti non comportano, in genere, problematiche di stabilità, nè sotto il profilo geomorfologico, nè sotto il profilo geotecnico. Tali zone sono pertanto da intendersi **stabili sotto il profilo della pericolosità geomorfologica**. Uniche eccezioni possono manifestarsi in corrispondenza di zone interessate da rimaneggiamenti antropici, o degli orli di terrazzo o di scarpate morfologiche, antropiche o di sponda nella zona di pertinenza fluviale, interessata dall'evoluzione dinamica dei corsi d'acqua.

Per quanto riguarda l'aspetto **idraulico**:

Per i sopraccitati corsi d'acqua, nella Tavola 2, fatta esclusione per una minima parte interessata dalla cosiddetta fasciatura ad opera dell'Autorità di Bacino del F. Po, in assenza di verifiche idrauliche e quindi con criterio geomorfologico, nonché dell'esondato storico, è stato solo possibile attribuire, in via cautelativa, il **dissesto areale a pericolosità molto elevata EeA**.

La delimitazione di tali zone risulta dagli elementi fisici rilevabili in campagna quali **le scarpate morfologiche e gli orli di terrazzo**.

Per la rete minore, laddove sono manifesti fenomeni di ristagno e/o difficoltà di drenaggio, senza significativi coinvolgimenti areali, sono stati attribuiti **dissesti di tipo lineare a pericolosità elevata EbL**.

Relativamente alla **zona collinare** facendo riferimento all'Allegato 2 della D.G.R. 15/7/02 n. 45-6656, sulla base delle osservazioni in sito e dall'esame delle fotografie aeree sono stati evidenziati fenomeni di dissesto, distinti e cartografati in Tavola 2 con la relativa sigla e numerazione di riferimento.

Utilizzando il modello proposto nella N.T.E alla Circ. 7/LAP del 12/99 sono stati descritti nel dettaglio ogni singolo dissesto censito nel rilevamento. Ad ogni singolo dissesto censito è stata attribuita una scheda identificativa indicando la sigla identificativa della tipologia, la numerazione ed il riferimento della documentazione fotografica relativa. La sigla ed il codice numerico di riferimento dell'opera sono stati riportati nella **Tavola 2**.

Oltre ai movimenti gravitativi attivi e quiescenti, sono state individuate le aree potenzialmente instabili. Trattasi di zone al limite della stabilità e di zone potenzialmente instabili dove lo stato attuale dei siti non denuncia situazioni di instabilità; nelle prime, le condizioni sono molto prossime all'equilibrio limite cioè, il rapporto tra le forze resistenti e quelle agenti è stato qualitativamente valutato circa uguale ad 1 e nelle seconde le caratteristiche topografiche e geolitologiche sono tali da far prevedere la possibilità che si inneschino movimenti gravitativi, in caso di interventi o attività sul terreno non compatibili con l'assetto idrogeologico. Sono state riportati, all'interno di tali aree, simbologie lineari relativi a processi in atto quali dilavamento superficiale, ruscellamento diffuso, soliflussi, superficie degradate ed erosione superficiale, ristagni d'acqua in aree di depressione morfologica, ecc.. tenendo conto dei fattori intrinseci indicanti la propensione all'instabilità come l'acclività, la natura litologica, l'uso del suolo, la

potenza del terreno coinvolgibile, ecc., in funzione dell'intensità e durata degli eventi piovosi, del volume di materiale coinvolto, del grado di acclività e del grado di imbibizione, può infatti verificarsi la saturazione ed il superamento del limite plastico del terreno argilloso con conseguenti fenomeni di instabilità.

La restante parte del territorio collinare è pertanto da intendersi stabile sotto il profilo della pericolosità geomorfologica. Sono aree dove la configurazione naturale dei siti e la litologia presente non comporta problematiche di stabilità o comunque consente la definizione di condizioni a pericolosità moderata.

5.8. Struttura occupazionale

La conservazione da parte del territorio di un rapporto costante tra naturalità, centri abitati e attività produttive, senza subire la compressione proveniente dall'influenza dei grandi poli urbani si riscontra anche nella lettura dei dati relativi alla struttura occupazionale. Dai dati ISTAT, risalenti al censimento 2001, risultano insistere sul territorio del comunale 14 attività industriali con 85 addetti pari al 28,81% della forza lavoro occupata, 31 attività di servizio con 46 addetti pari al 15,59% della forza lavoro occupata, altre 37 attività di servizio con 94 addetti pari al 31,86% della forza lavoro occupata e 18 attività amministrative con 70 addetti pari al 23,73% della forza lavoro occupata. Risultano occupati complessivamente 295 individui, pari al 25,85% del numero complessivo di abitanti del comune.

5.9. Reti infrastrutturali

(acquedotto, fognatura, gas metano, energia elettrica)

La distribuzione frammentata e diffusa sul territorio del tessuto edilizio ha comportato la realizzazione di una rete infrastrutturale che si dirama dal centro abitato di Vignale e raggiunge in maniera differente i nuclei minori. Va evidenziato che la rete fognaria, a differenza di quella idrica, risulta incompleta, non raggiunge ad esempio la regione Moretta, dove recentemente sono stati edificati degli insediamenti produttivi/commerciali, o altri abitati quali ad esempio Molignano.

Tutte le informazioni riguardanti le reti infrastrutturali sono state fornite e mappate dal responsabile dell'UTC, geom. Federica Gazzetta, poichè non esiste una cartografia.

6. Adempimenti normativi

Reiterazione vincoli, approvazione delibera CC n. 3 del 19.03.2012

Adeguamento PAI, approvazione delibera CC n. 14 del 26.05.2011

Regolamento Edilizio, approvazione delibera CC n.44 del 16.11.2011, pubblicazione BUR 48 del 02.12.2010.

Piano del commercio, approvazione delibera CC n. 40 del 06.10.2010 e successiva DCC n. 2 del 19.03.2012.

Verifica di congruità piano di classificazione acustica

Usi civici fare elenco particelle e specificare quella/quelle destinate allo sferisterio

7. Vincoli

I vincoli di inedificabilità specificati con la variante parziale, come evidenziato nelle riunioni propedeutiche alla stesura del progetto preliminare, riguardano

a) fascia di rispetto cimiteriale:

la variante strutturale conferma una fascia di rispetto cimiteriale di m.150 di profondità, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77 come previsto nello strumento urbanistico vigente; in tale fascia non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati.

b) fascia di rispetto per depuratori:

la variante strutturale individua la localizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue, rispetto ai quali conferma una fascia di rispetto di m. 100 come previsto nello strumento urbanistico vigente.

c) Usi Civici

Per quanto riguarda gli usi civici, L.R. 29/09, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignale Monferrato ha fornito i dati relativi ai beni classificati come usi civici, desunti dalla consultazione catastale storica dell'impianto meccanografico eseguita il 17.07.2012. e di seguito riportata.

La tabella oltre a riportare i dati catastali e a inserire la qualità catastale del bene inserisce una colonna in cui sono riportate le reali destinazioni d'uso rilevate.

Foglio	numero	superficie mq.		destinazione
V	160	360	seminativo	strada
VI	197	2405	incolto prod.	campi sportivi
VII	51	3038	incolto prod.	-
VII	52	189	incolto prod.	-
VII	445	2657	seminativo	sferisterio
VII	476	265	bosco ceduo	riva
VIII	37	27	incolto prod.	area cabina ENEL
XII	46	145	incolto prod.	strada
XX	245	180	parte seminativo parte prato	T. Grana

Tali dati per quantità e numero risultano leggermente differenti rispetto a quanto descritto nell'elenco allegato al Regio Decreto "per la liquidazione degli usi pubblici" redatto in data 06.05.1939.

d) Fasce di rispetto stradale

Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale, di cui si rimanda all'art. 18 "Distanze dalle strade per i nuovi fabbricati, per le opere di ampliamento e per le recinzioni" delle presenti NTA si fa riferimento ai contenuti del Codice Stradale e al Piano Paesaggistico Regionale per quanto riguarda le strade panoramiche.

8. Aree oggetto di variazione di destinazione urbanistica

8.1. Zona urbanistica B – frazione San Lorenzo

Una modestissima area di circa mq. 2.400 sita in frazione San Lorenzo, interclusa tra due lotti completamente edificati, esclusa dall'edificazione dallo strumento urbanistico vigente, viene destinata alla residenza, inserendola in zona urbanistica B come i lotti confinanti.

L'area, che si può definire di completamento, rispetto alla mappatura dell'UNESCO ricade in buffer zone, e per quanto riguarda la classificazione derivante dallo studio idrogeologico in classe IIb.

Secondo le prescrizioni UNESCO l'area ha le caratteristiche dell'edificabilità in quanto, oltre ad essere un lotto di completamento, rappresenta una continuazione di un tessuto edilizio esistente.

Tale nuova edificazione è sottoposta a norme finalizzate al raggiungimento della qualità architettonica. Verranno infatti introdotte prescrizioni relative alla tipologia di impianto insediativo ed alla tipologia aggregativa, alle altezze, ai materiali e all'introduzione di eventuali fasce verdi, al fine di salvaguardare i caratteri storici ed edilizi della frazione in cui la nuova edificazione andrà ad inserirsi.

Anche se la distribuzione delle reti infrastrutturali sul territorio frammentata, la frazione di San Lorenzo, compresa la nuova area da destinare a residenza, risulta completa di rete acquedotto, fognatura, gas metano ed energia elettrica.

L'edificazione su quest'area potrà attuarsi mediante concessione singola.

8.2. Zona urbanistica C – Regione Molignano

E' stata introdotta una nuova area destinata alla residenza - classificata in zona urbanistica C – situata in regione Molignano a ridosso di un'area già edificata e di fronte ad un'altra area in via di edificazione, con fronte strada.

L'area, di mq. 6.936, secondo quanto risulta dalle indicazioni catastali, rispetto alla mappatura dell'UNESCO ricade in buffer zone, e per quanto riguarda la classificazione derivante dallo studio idrogeologico in classe IIb.

Secondo le prescrizioni UNESCO l'area ha le caratteristiche dell'edificabilità in quanto rappresenta una continuazione di un tessuto edilizio, seppur modesto, esistente.

Tale nuova edificazione viene definita nelle NTA con prescrizioni rivolte al dimensionamento e al raggiungimento della qualità architettonica. Vengono introdotte prescrizioni relative alla tipologia di impianto insediativo ed alla tipologia aggregativa, alle altezze, ai materiali e all'introduzione di eventuali fasce verdi, al fine di salvaguardare i caratteri storici ed edilizi della regione in cui la nuova edificazione andrà ad inserirsi.

L'edificazione su quest'area potrà attuarsi mediante concessione convenzionata.

8.3. Zona urbanistica D1 - Regione Moretta

La regione Moretta con lo strumento urbanistico vigente è già interessata da una zona urbanistica destinata ad attività produttive/commerciali che è stata quasi completamente edificata.

L'area è posta al margine sud-ovest del territorio di Vignale e presenta un'orografia pianeggiante. Nella stessa regione la presente variante prevede – ad ovest della SP 50, al confine con il territorio del comune di Altavilla - l'introduzione di un nuovo comparto destinato a produttivo artigianale di mq. 34.000, che rappresenta all'incirca un incremento del 30% della superficie complessiva delle aree a destinazione produttiva-artigianale presenti attualmente sul territorio. Tale area ricade, rispetto alla mappatura dell'UNESCO, in buffer zone, e per quanto riguarda la classificazione derivante dallo studio idrogeologico in classe IIa1.

La zona urbanistica D1 è assoggettata a Strumento Urbanistico esecutivo PEC. Mediante il SUE dovrà essere indicata la realizzazione di un unico accesso alla zona della attigua viabilità pubblica (S.P. 52 per Moncalvo), per ragioni di sicurezza stradale ed in conformità alle indicazioni che verranno fornite dal Settore Viabilità della Provincia.

Per quanto riguarda gli scarichi produttivi relativi a futuri nuovi impianti il Consorzio dei Comuni per l'Acquedotto del Monferrato con nota al Comune di Vignale Monferrato prot. n. 3259 del 27 ottobre 2010, di cui si allega copia, riferisce che *“risulta pertanto ipotizzabile recapitare al suddetto impianto le acque reflue prodotte da tale area a fronte di appropriati interventi di canalizzazione degli scarichi e di adeguamento e potenziamento dell'esistente depuratore che presenta allo stato attuale insufficiente capacità residua a ricevere altri scarichi”*. L'attivazione degli interventi sull'area D1 di regione Moretta è in ogni caso subordinata alla realizzazione di appropriati interventi di canalizzazione degli scarichi e di adeguamento e potenziamento del depuratore esistente in comune di Altavilla.

Per quanto riguarda la verifica di congruità dei contenuti della variante strutturale con il piano di classificazione acustica redatto ai sensi della LR 52/2000 risulta che la zona urbanistica D1 Regione Moretta, identificata nella verifica di congruità con il n° 3 come si può leggere nella colonna delle note, risulta in classe acustica IV ovvero può ospitare attività di tipo artigianale con le seguenti caratteristiche:

valori di emissione inferiori o pari: tempo di riferimento diurno 60 Leq in dB(A)
tempo di riferimento notturno 50 Leq in dB(A)
valori di immissione inferiori o pari: tempo di riferimento diurno 65 Leq in dB(A)
tempo di riferimento notturno 55 Leq in dB(A)

N° V. Congruità	Classe acus. area PRGC vigente (rif.fase IV PCA)	Classe acus. area variante PRGC (rif.fase IV PCA)	Classe acus. aree limitrofe nel nuovo assetto del PRGC (rif.fase IV PCA)	Giudizio di congruità	Note
3	III	IV	III	positivo	Estensione della classe acustica II. L'area subisce variazione di classe acustica da III a IV

Al fine di tutelare il territorio con un corretto inserimento sia ambientale sia paesaggistico dei manufatti, è stato introdotto uno specifico articolo (art. 9bis) che definisce il dimensionamento dei singoli interventi (altezze, rapporti di copertura, ecc.) e che soprattutto garantiscano la qualità architettonica (coperture, materiali, colori, ecc.) ed un corretto inserimento nell'ambiente circostante (piantumazioni, recinzioni, materiali, ecc.). E' introdotto l'obbligo di formare barriere e aree verdi con funzione di schermi rispetto la viabilità di accesso e verso le proprietà circostanti.

Il progetto del verde e degli spazi aperti dovrà essere approfondito ed accurato e dovrà integrare il progetto degli spazi produttivi al fine dell'ottenimento del permesso di costruire.

La porzione del territorio di Altavilla con cui l'area confina, è anch'essa destinata a zona produttiva/artigianale, configurando un piccolo polo monofunzionale coerente sia con le funzioni presenti sia con la viabilità esistente.

Per quanto riguarda la tutela del fosso che corre ad ovest dell'area D1 Regione Moretta, è stata introdotta una fascia di rispetto di m. 20, tra la nuova edificazione e la sponda del corso d'acqua, ed in tale fascia dovrà essere realizzata, da parte del titolare della concessione convenzionata, una fascia verde con essenze a medio/alto fusto autoctone, la cui essenza dovrà essere introdotta nella convenzione, e realizzata secondo le modalità indicate nella sezione grafica riportata sulla Tav. 6.2 zonizzazione – riquadro 2 - Regione Moretta.

8.4. Zona urbanistica E

Vi sono due aree, vicine alla località San Lorenzo, posizionate entrambe lungo la strada comunale San Lorenzo, destinate dal vigente strumento urbanistico a zone C, che poiché non sono state oggetto d'intervento nel periodo di gestione del piano ritornano a far parte della zona urbanistica E ed una presso la cascina Cabiati che anch'essa da zona C è ritornata in zona E.

Vista inoltre l'estensione dei PEC 1 e PEC 2 della Fons Salera, estesi su una superficie di circa mq. 60.000, entrambi destinati ad attività sportiva, turistico/alberghiera, è stata introdotta una soppressione completa del PEC 2 ed una riduzione del PEC 1, oltre all'eliminazione del PEC come strumento attuativo, in quanto si è ritenuto di gestione più snella, pur conservando il totale controllo del territorio sottoporre gli interventi a concessione convenzionata. Come riportato nella tabella inserita al punto **7.6. Sintesi aree soggette a modifiche** della presente relazione tornano in zona E 44.500 mq. di territorio..

8.5. Casa di riposo – aree di tipo F1 per presidio socio assistenziale

L'Amministrazione Comunale intende appoggiare la ristrutturazione organizzativa e la rifunzionalizzazione dell'attuale ospizio Cesare Pozzi (ente morale di diritto privato – R.D. 03.01.1843 – R. n. 10 e 11 del 19.03.1991 – D.G.R.) adibito a presidio socio assistenziale per anziani mediante la realizzare di una nuova struttura, per la Fondazione C. Pozzi, in grado di ospitare quaranta posti letto, condizione indispensabile per ottimizzare la gestione anche della struttura già esistente in Vignale. La nuova struttura verrà collocata presso la Tenuta Colonna e si concretizzerà con il recupero della casa padronale ed un ampliamento. La nuova funzione

consente il recupero di un edificio di interesse storico ed architettonico, oggi in disuso con destinazione F1 per presidio socio assistenziale.

Si rimanda all'art. 16 delle NTA per quanto concerne le prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi. Per quanto concerne invece le prescrizioni UNESCO, la ex Tenuta Colonna si trova in buffer zone, si rimanda all'art.36bis delle presenti NTA

Per quanto concerne invece le prescrizioni UNESCO, la ex Tenuta Colonna si trova in buffer zone, si rimanda all'art. 39 sotto riportato

8.6. Edificio ex Fabbrica Aerei

Al fine di tutelare l'edificio denominato ex Fabbrica Aerei, da tempo in disuso, e raggiungere l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale recuperando sia funzionalmente sia architettonicamente il manufatto sito in zona A centro storico, classificato come A4, nelle NTA è stato inserito l'articolo il 5bis che estende il recupero funzionale sia a destinazione residenziale sia a servizi o espositivo oltre a sottoporlo ad un intervento rigoroso in grado di restituire pregio e dignità.

8.7. Elementi di qualificazione e pregio

Non sono state apportate variazioni alla perimetrazione del centro storico (ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77) risalente al piano vigente

La condivisione di un progetto comune finalizzato alla tutela del territorio e dei suoi valori, quale è la candidatura all'UNESCO promossa dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dalla Regione Piemonte per le colline vitate comprese tra Alessandria Asti e Cuneo, in cui rientra parte del territorio di Vignale Monferrato, comporta la necessità di interpretare qualsiasi possibile intervento sul territorio come occasione unica ed irripetibile per salvare ciò che già esiste, in modo coerente con ciò che la storia ha consegnato senza per questo dover rinunciare a soddisfare le esigenze attuali. La variante pone particolare attenzione all'individuazione, alla tutela e alla salvaguardia sia dei luoghi di interesse storico-architettonico, ad es.: la porta urbana, la doppia cinta muraria che sono già oggetto di azione UNESCO, il belvedere, la ex fabbrica-aerei di cui al paragrafo 8.6., sia dei beni ambientali, ad es.: le colline vitate attraversate dalla strada panoramica riconosciuta da PPR a cui sono state aggiunte, in sede di variante, due nuove strade panoramiche come individuato dalla cartografia allegata, il bosco di gaggie (tav. 4.1., 4.2, 4.3).

8.8. Sintesi aree soggette a modifiche

n° area	destinazione PRG vigente	destinazione Variante Strutturale	mq.	Superficie
1)R. Molignano	E	C	mq.	6.936
2) San Lorenzo	C	E	mq.	1.657
3) San Lorenzo	C	E	mq.	2.400
4) San Lorenzo	E	B	mq.	2.400
5) R. Moretta	E	D1	mq	34.000*
6) Area Cabiati	C	E	mq	5.543
7) T. Colonna	E	F1	mq	17.981
8) Fons Salera	PEC 2 (attività sportiva, turistico/alberghiera)	E	mq	20.500
9) Fons Salera	parte PEC 1 (attività sportiva, turistico/alberghiera)	E	mq.	14.400
10) edificio denominato ex fabbrica aerei	A	A	-	-

Per quanto riguarda il PEC 1 Fons Salera viene ridotto di superficie in quanto una parte ritorna a destinazione agricola – zona E – e nella variante strutturale decade il PEC come strumento attuativo a favore di una concessione convenzionata.

*La superficie dell' area n. 5 in Regione Moretta è desunta dalle superfici catastali ad eccezione di un mappale la cui superficie è stata calcolata graficamente.

8.9. Raffronto tra zonizzazione acustica e zonizzazione urbanistica

Il raffronto tra le previsioni della variante strutturale ed i contenuti del Piano di zonizzazione acustica, emergono dalla "Verifica di congruità dei contenuti della variante strutturale al PRGC vigente con il piano di classificazione acustico redatto ai sensi della L.R. 52/2000" redatto dall'ing. Renato Santero, di cui di seguito si riporta uno stralcio. La relazione Tecnica della "Verifica di congruità dei contenuti della variante strutturale al PRGC vigente con il piano di classificazione acustico redatto ai sensi della L.R. 52/2000" e la tav.1 fanno parte del Progetto Preliminare della variante strutturale.

La verifica di congruità in merito alla compatibilità acustica della variante strutturale al PRGC vigente con la classificazione acustica redatta ai sensi della L.R. 52/2000 concerne alcune aree del territorio comunale.

Nelle tabelle seguenti si indicano e descrivono le zone oggetto di variante e di verifica di congruità:

tab.1

N° Verifica Congruità	N° intervento/sigla identificativa area variante PRGC	Destinazione d'uso area secondo PRGC vigente	Destinazione d'uso area secondo variante
1	1 – Fraz. Molignano	E	C
2	4 – Fraz. San Lorenzo	E	C
3	5 – Area Artigianale – R. Moretta	E	D1
4	7– C.na San Siro corrispondente alla Ex Tenuta Colonna	E	F1 PSA Area per Presidio Socio Assistenziale

tab. 2

N° V. Congruità	Classe acus. area PRGC vigente (rif.fase IV PCA)	Classe acus. area variante PRGC (rif.fase IV PCA)	Classe acus. aree limitrofe nel nuovo assetto del PRGC (rif.fase IV PCA)	Giudizio di congruità	Note
1	III	III	III	positivo	L'area non subisce variazione di classe acustica in quanto l'estensione dell'area adiacente residenziale esistente sommata a quella in progetto non raggiunge i 12.000 m2 – Omogeneizzazione in classe acustica III (rif.paragrafo 2.5, DGR 6 agosto 2001, n. 85
2	II-III	II	III	positivo	Estensione della classe acustica II. L'area subisce variazione di classe acustica da III a II
3	III	IV	III	positivo	Estensione della classe acustica II. L'area subisce variazione di classe acustica da III a IV
4	III	I	II-III	positivo	L'area subisce variazione di classe acustica da III a I Risoluzione del contatto critico:

					<p>attraverso l'inserimento di fascia cuscinetto (larghezza m.50) in classe acustica II all'esterno dell'area oggetto di variante limitata dalla zona in classe acustica III (rif.paragrafo 2.6, DGR 6 agosto 2001, n.85 con divieto di inserimento di fasce cuscinetto all'interno di aree poste in classe acustica I) – Eliminazione/Spostamento area adiacente alla zona PSA destinata a spettacolo a carattere temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto per incompatibilità con principi di cui al punto 4 della DGR 6 agosto 2001 n.85.</p>
--	--	--	--	--	--

8.9.1 Classi acustiche in cui è stato suddiviso il territorio.

(Tab. A Classificazione del territorio comunale – Piano di classificazione acustica del territorio di Vignale Monferrato)

Classe I – Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa. classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

Classe III – Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV – Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe V – Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Classe VI – Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

8.9.2 Classi di destinazione d'uso del territorio e valori limiti di emissione.

	Valori limite di emissione		Valori limite di immissione		Valori di qualità tempi di riferimento	
	tempi di riferimento diurno	tempi di riferimento notturno	tempi di riferimento diurno	tempi di riferimento notturno	diurno	notturno
Classe I	45	35	50	40	47	37
Classe II	50	40	55	45	52	42
Classe III	55	45	60	50	57	47
Classe IV	60	50	65	55	62	52
Classe V	65	55	70	60	67	57
Classe VI	65	65	70	70	70	70

9. Analisi della capacità insediativa teorica e dati quantitativi

Poiché sono state rilevate delle discrepanze tra i contenuti dello strumento urbanistico vigente ed il calcolo della CIR ad esso allegata, si è proceduto alla verifica della capacità insediativa aggiornata con le previsioni delle varianti parziali, che si sono susseguite dal 2003 al 2010, aggiornamento che è servito come stato di fatto per il dimensionamento della presente variante strutturale.

9.1. Stato di fatto: Variante generale al PRGC 1998 e successive varianti parziali

1. Volumetria a destinazione residenziale esistente

1.	Vignale centro	sup.mq.	150.800	Vol.es. mc.	603.200	pari a 4 mc/mq.
2.	C.na Intramonti	sup.mq.	3.600	Vol.es. mc.	10.800	pari a 3 mc/mq.
3.	C.na Cordera	sup.mq.	3.500	Vol.es. mc.	10.500	pari a 3 mc/mq.
4.	C.na Bergantina	sup.mq.	3.800	Vol.es. mc.	11.400	pari a 3 mc/mq.
5.	C.na Mollignano	sup.mq.	4.500	Vol.es. mc.	4.500	pari a 1 mc/mq.
6.	C.na Corona	sup.mq.	2.700	Vol.es. mc.	8.100	pari a 3 mc/mq.
7.	Cà S.Lorenzo	sup.mq.	4.500	Vol.es. mc.	11.250	pari a 2.5 mc/mq.

TOTALE **mc. 56.550**

a cui si apporta un abbattimento del 30% a causa dell'abbandono previsto per case malsane o isolate restano **mc. 39.585**

Case isolate in zona E

n. 80 x mc. 3.000= mc. 240.000 di cui il 10% a destinazione residenziale: mc. 24.000 a cui si apporta un abbattimento del 30% a causa dell'abbandono previsto per case malsane o isolate restano

TOTALE **mc. 16.800** .

Zone di tipo B

Vignale centro

1.	sup.mq.	4.500
2.	sup.mq.	3.200
3.	sup.mq.	1.020
4.	sup.mq.	10.560
5.	sup.mq.	4.464
6.	sup.mq.	960
7.	sup.mq.	1.768
8.	sup.mq.	1.224
9.	sup.mq.	3.000
10.	sup.mq.	13.302
11.	sup.mq.	900
12.	sup.mq.	6.919
13.	sup.mq.	4.168
14.	sup.mq.	2.116

TOTALE **mq. 58.101** **pari a 46.480 mc.**
S.Lorenzo

1.	sup.mq.	16.500	
2.	sup.mq.	7.570	
3.	sup.mq.	3.500	
4.	sup.mq.	1.350	
5.	sup.mq.	550	
6.	sup.mq.	800	
7.	sup.mq.	740	
TOTALE	mq.	31.010	pari a 24.808 mc.

Lotti liberi di tipo B destinati a nuovo impianto

Vignale centro

A	sup.mq.	840
C	sup.mq.	1.140
D	sup.mq.	416
E	sup.mq.	1.496
F	sup.mq.	1.232
G	sup.mq.	1.280
H	sup.mq.	968
I	sup.mq.	840

S.Lorenzo

L	sup.mq.	760	
TOTALE	mq.	8.972	pari a 7.177 mc.

Zone di tipo C

N.B.

La volumetria realizzabile espressa ha carattere puramente indicativo.

Nelle zone sottoposte a PEC si stima una capacità edificatoria ottenuta applicando – in linea di massima – le condizioni previste dal PEC.

La capacità edificatoria, quindi, non corrisponde all'applicazione dell'indice di fabbricabilità a tutta la superficie fondiaria indicata.

Vignale centro

PEC 2	sup.mq.	7.410	ind.fabb. 0.25	vol.realizzabile	mc.	1.850 circa
C 4	sup.mq.	4.400	ind.fabb. 0.5	vol.realizz.	mc.	2.200 circa
CABIATI	sup.mq.	5.543	ind.fabb. 0.5	vol.realizzabile	mc.	2.771 circa
TOTALE					mc.	6.821 circa

S.Lorenzo

Area 3	sup.mq.	2.400	ind.fabb. 0.5	vol.realizzabile	mc.	1.200 circa
TOTALE VOLUMETRIA PREVISTA						
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN ZONA C					mc.	8.021 circa

2. Variazioni introdotte con la variante strutturale

2.1. Zone di tipo A

S.Lorenzo

Area 4	sup.mq.	2.400			mc	1.920
--------	---------	-------	--	--	-----------	--------------

2.2. Zone di tipo C

Molignano

Area 1	sup.mq.	6.936	ind.fabb. 0.5	vol.realizz.		3.468
--------	---------	-------	---------------	--------------	--	--------------

TOTALE VOLUMETRIA PREVISTA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE					mc.	5.388
---	--	--	--	--	------------	--------------

Calcolo della Capacità Insediativa Residenziale

(riferimento Istat censimento 2001)

n. abitanti residenti		1.141
n. stanze non occupate		1.209
n. stanze previste dal PRGC e non realizzati (aree B mc 7177/90 e aree C mc. 8021/90)		
totale vani		170
n. vani di nuovo impianto (aree B e aree C: mc. 5.388/90)		
totale vani		60
n. abitanti area socio assistenziale (PSA)		35
n. abitanti area socio assistenziale (exTenuta Colonna)		40

C.I.R. (1.141+1.209+170+60+35+40)= 2.655 abitanti

Fabbisogno di aree per servizi: ab. 2.655 x 25 mq./ab. = mq. 66.375

Volumetria residenziale stralciata dalla presente variante

Vignale centro

Cabiati	sup.mq.	5.543	ind.fabb. 0.5	vol.realizz.	mc.	2.771
Area 2	sup.mq.	1.657	ind.fabb. 0.5	vol.realizz.	mc.	828

San Lorenzo

Area 3	sup.mq.	2.400	ind.fabb. 0.5	vol.realizz.	mc.	1.200
TOTALE					mc.	4.799

3. Zone di tipo F (standard) già esistenti

I calcoli delle superfici vengono conservati come da calcolo proveniente dalla Variante del PRG del 1998. Vengono solo rettificate le superfici ridotte o aumentate con la variante strutturale.

TOTALE AREE DI TIPO F (su tutto il territorio) mq. 119.652 così suddivise:

Vignale centro

1.	sup.mq.	44.500	verde e interesse comuni previsti -cimitero
2.	sup.mq.	1.500	caserma dei carabinieri esistente in zona impropria
3.	sup.mq.	1.800	verde parcheggio esistente
4.	sup.mq.	3.300	attrezzature sportive esistenti

5.	sup.mq.	6.560	attrezzature sportive esistenti
6.	sup.mq.	8.800	interesse comune esistente(chiesa,res. parr.,castello)
7.	sup.mq.	7.200	interesse comune esistente(enoteca)
8.	sup.mq.	4.000	istruzione esistente (scuola media)
9.	sup.mq.	2.500	istruzione esistente
10.	sup.mq.	400	caserma vecchia e carceri esistenti
11.	sup.mq.	800	caserma dei carabinieri esistente in zona impropria
12.	sup.mq.	8.800	verde e parcheggi previsti
13.	sup.mq.	11.900	verde parcheggi previsti

S.Lorenzo

1.	sup.mq.	9.900	interesse comuni e verdi esistenti
2.	sup.mq.	4.872	istruzione esistente
3.	sup.mq.	2.820	interesse comune esistente

TOTALE GENERALE MQ. 119.652

Il fabbisogno di aree per servizi è pertanto soddisfatto.

3.1. Zone di tipo D già esistenti

Strada provinciale (area Moretta)

Zona D	sup.mq.	5.000
Zona D	sup.mq.	81.397

Vignale centro

Zona D/1	sup.mq.	6.400
Zona D/2	sup.mq.	2.400

S.Lorenzo

Zona D/1	sup.mq.	2.500
Zona D/2	sup.mq.	3.000

3.2. Zone di tipo D previste da questa variante

Strada provinciale (area Moretta)

Zona D1	sup.mq.	34.000	circa
---------	---------	--------	-------

10. Trend Edilizio

(elaborato il 10.09.2012 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vignale Monferrato, viene riportato integralmente)

Dopo l'esame delle pratiche edilizie degli ultimi dieci anni, quel che ne è risultato è questo:
Nuovi volumi residenziali:

“	PEC San Lorenzo (in corso di costruzione e quindi non ancora agibile)	mc.	3.600,00
“	Abitazione PEC Vignale 1	mc.	650,00
“	Fabbricato via Cantamessa (2 alloggi + 2 comm/res.)	mc.	<u>778,00</u>
“	Totale	mc.	5.028,00

Volumi recuperati da esistente (ex rustici) stimati	mc.	9.000,00
Nuove superfici commerciali/artigianali		
“ Acque minerali	mq.	1.084,00
“ Gulliver	mq.	1.920,00
“ Enoteca	mq.	130,00
“ Bar/Immobiliare	mq.	155,00
“ Metacucine	mq.	<u>882,00</u>
	Totale	mq. 4.171,00

Nota: nel computo non è stato considerato il recupero dei rustici per uso agricolo/agriturismo perché comparati alle attrezzature agricole

11. Elaborati della Variante Strutturale

Sezione geologica – redatta dal Dott. Geol. Riccardo Ferretti

ALLEGATO 1: SCHEDE RILEVAMENTO DISSESTI IDROGEOLOGICI

ALLEGATO 2: SCHEDE SICOD OPERE IDRAULICHE CENSITE

ALLEGATO 3: SCHEDE DI RILEVAMENTO DEI PROCESSI LUNGO LA RETE IDROGRAFICA

ELABORATI ALLEGATI:

TAVOLA 1: CARTA GEOLOGICO-STRUTTURALE – scala 1: 10.000

TAVOLA 2: CARTA GEOMORFOLOGICA DEI DISSESTI E DELLA DINAMICA TORRENTIZIA – scala 1: 10.000

TAVOLA 3: CARTA LITOTECNICA – scala 1: 10.000

TAVOLA 4: CARTA GEOIDROLOGICA – scala 1: 10.000

TAVOLA 5: CARTA DELLA RETE IDROGRAFICA SUPERFICIALE E DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA CENSITE – scala 1:10.000

TAVOLA 6: CARTA DELL'ACCLIVITA' – scala 1: 10.000

TAVOLA 7: CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZ-ZAZIONE URBANISTICA – scala 1: 10.000

Sezione urbanistica – redatta dal Dott. Arch. Paola Pleba

ALLEGATO 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO 2 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ALLEGATO 3 CONTRODEDUZIONI

Tav. 0	Stato di fatto	1: 10.000
Tav. 1	Corografia generale	1: 25.000
Tav. 2	Inquadramento generale	1: 10.000
Tav. 3.1	Infrastrutture: acquedotto	1: 10.000
Tav. 3.2	Infrastrutture: energia elettrica	1: 10.000
Tav. 3.3	Infrastrutture: fognature	1: 10.000
Tav. 3.4	Infrastrutture: gas metano	1: 10.000
Tav. 4.1	Modifiche	1: 5.000
Tav. 4.2	Modifiche	1: 5.000
Tav. 4.3	Modifiche	1: 2.000
Tav. 5.1	Zonizzazione	1: 5.000
Tav. 5.2	Zonizzazione	1: 5.000

Tav. 6.1	Zonizzazione	1: 2.000
Tav. 6.2	Zonizzazione	1: 2.000
Tav. 7	Centro storico	1: 1.000
Tav. 8.1	Raffronto zonizzazione e carta di sintesi	1: 5.000
Tav. 8.2	Raffronto zonizzazione e carta di sintesi	1: 5.000
Tav. 9	Sintesi previsioni UNESCO	1: 10.000
Tav. 10	Uso del suolo	1: 10.000
Tav. 11	Individuazione addensamento storico rilevante A1 e localizzazioni commerciali urbano-periferiche	1: 10.000

12. Allegati alla relazione illustrativa

Allegato 1. Stralcio di zonizzazione urbanistica area produttiva-artigianale limitrofa comune di Altavilla M.to

Allegato 2. Nota CCAM per scarichi area produttiva località Moretta

Allegato 3. Stralcio di verifica di congruità della variante generale al PRGC vigente con il piano di classificazione acustico redatto ai sensi della L.R. 52/2000 area ex tenuta Colonna