# REGIONE PIEMONTE
# PROVINCIA DI ALESSANDRIA
# COMUNE DI OLIVOLA

Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni

## *PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE*

Approvato con D.G.R n° 14.327 in data 4 Settembre 1990

***VARIANTE STRUTTURALE***
( Riguardante il solo comune di Olivola)
Ai sensi della L.R. 1/2007

## Progetto preliminare

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 15.12.2010

## Progetto definitivo

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. …. del……

**Il Sindaco** — Paolo Ceresa

**Il Segretario** — Dot.ssa Giovanna Sutera

**Il Responsabile del Procedimento**
Dot.ssa Giovanna Sutera

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aprile 2011

**PROGETTO TERRITORIO**
**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica**
**di Arch. Simona Illario ,Arch. Luca Massa e Arch. Simona Santamaria**
Sede legale: Via Dania 8 – 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065
Sede operativa: Via Verona,1 – 15100 – Alessandria
Tel 0131/234221 E-mail: progettoterritorio@libero.it

# PREMESSE

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2. ALLEGATI TECNICI:

2.A Individuazione delle aree di particolare interesse ambientale e relativi vincoli insediamenti esistenti con particolare riguardo ai complessi ed agli immobili di particolare valore storico artistico ed ambientale (elenco beni culturali ed architettonici); 1:1000

2.B Grado di infrastrutturazione del territorio, attrezzature e servizi pubblici; 1:5000

2.A Carta di uso del suolo 1:10.000

3. PROGETTO:

3.1 Inquadramento territoriale – scala 1:25.000

3.2 Previsione del Piano Regolatore – Assetto insediativo comunale, viabilità, previsioni di sviluppo, vincoli- scala 1:5.000

3.3 Previsioni del Piano Regolatore Sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande – scala 1:2000

3.4 Previsioni del Piano Regolatore – Sviluppo del centro Storico – scala 1:1000

3.5 Adeguamento del PRGI ai disposti della L.R. 28/99 e DCR 59-10831 del 24.03.2006 - scala 1:2000

In caso di eventuali non corrispondenze o controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggiore dettaglio.

4 INDAGINE GEOLOGICA

- Relazione geologica
- All. 1 “Carta geologico-strutturale e geomorfologia, dei dissesti e del reticolato idrografico minore”scala 1:5000;
- All. 2 “Carta geoidrologica, della caratterizzazione litotecnica e del reticolato idrografico classificato e delle opere idrauliche censite (SICOD)”scala 1:5000;
- All. 3 “Carta dell’acclività” scala 1:5000;
- All. 4 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” scala 1:5000;

- All. 5 “Verifica della compatibilità idraulica e geomorfolgica dello strumento urbanistico al PAI” (Piano assetto idrogeologico) dell’autorità di bacino del fiume Po”;
- All. 6 “Normativa di attuazione di carattere geologico-tecnico riferita alla carta di sintesi”.

5 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

Allegati alla scheda C

- All.1 Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica

  Aree a servizi residenziali art. 21.1 L.r.56/7

  Tabella riassuntiva
- All.2 Aree residenziali

6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati

1) Abaco degli elementi architettonici di finitura;
2) Schede indicative per la redazione nuovi insediamenti residenziali
3) Prescrizioni geologo- tecnico

7 RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE ai sensi della L.R. 14 /40 del 14/12/1998

## A) SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Olivola è dotato di P.R.G.I approvato dalla regione Piemonte con D.G.R. n.14-327 del settembre 1990.

Il Consorzio dei Comuni di Altavilla Monferrato, Camagna, Olivola, Ottiglio, Vignale Monferrato aveva adottato il PRGI sopraccitato con l'assemblea dei comuni in data 15.07.1986 con delibera n.6 dal CO.RE.CO; il Consorzio è stato successivamente sciolto dopo breve periodo.

L'amministrazione comunale con Delibera C.C. n. 7 del 2/03/1978 approvava la " Delimitazione del Centro Abitato", in ossequio ai disposti dell'Art. 4 del DL. 30/04/1992 n 285 "Nuovo Codice della Strada".

Alla luce dei recenti disposti legislativi il Comune di Olivola , con la presente variante adegua lo strumento urbanistico generale alle rispettive disposizioni normative :

- Piano Territoriale della Provincia

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

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

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

- Piano assetto idrogeologico

  IL Comune di Olivola si è dotato della indagine geologica effettuata ai sensi delle vigenti leggi e circolari in materia; la presente Variante è redatta sulla base del parere condiviso in data 20/09/2004 sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica.

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

- In merito alla necessità di adeguamento rispetto alla normativa relativa alle industrie a rischio di incidente rilevante si specifica che all'interno del territorio non vi sono attività così classificate .

- Necessità di adeguamento dello strumento urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 20/10/2000 n. 52 Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico. Il Comune di Olivola ha provveduto a adottare lo studio di analisi in merito con deliberazione C.C n. 10/04 del 28/09/2004

- Necessità di adeguamento del PRGI ai disposti della L.R. 40/98 e conseguente redazione della relazione di compatibilità ambientale.

- Necessità di adeguamento dello strumento Urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 9 del 29 aprile 2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

- Nuove esigenze dell'Amministrazione

  L'Amministrazione Comunale ha esplicitato la volontà di predisporre una variante allo strumento urbanistico vigente, secondo obiettivi di cui al successivo capitolo, provvedendo al contempo a raccogliere le richieste di modificazioni del PRGI;

- Adeguamento alla Determita Dirigenziale n.460 del 20/07/2010 " Progetto di candidatura UNESCO"

Alle sopra esposte finalità si è provveduto all'aggiornamento cartografico a settembre 2010 oltre alla informatizzazione degli elaborati grafici di PRGI.

# B) IL TERRITORIO

**Generalità**

IL Comune di Olivola fa parte della Provincia di Alessandria, copre una superficie territoriale di Kmq. 2,50 e confina :

a Sud con il Comuni di Catorzo e Vignale

a Nord con i Comuni di Ottiglio e Frassinello

ad Est con il Comune di Frassinello

ad Ovest con i Comune di Ottiglio

Il territorio è tutto collinare ed il punto topografico più elevato si trova a m. 285 s.l.m., corrispondente del sito di Villa Candiani.

Il Comune è costituito da nucleo abitato corrispondente al Capoluogo e dalla Regione Costabella composta da circa una quindicina di abitazioni. Il territorio si caratterizza inoltre per l'urbanizzazione per case sparse .

Le più importanti vie di comunicazione sono le Strade Provinciali :

n. 42 – Casale – Grazzano

n. 48 – della Fonsalera

Vi è oltre ad una fitta rete di strade Comunali e Vicinali, soggette a pubblico transito, che percorrono tutto il territorio.

## B.1) CARATTERI PAESISTICI DEL TERRITORIO

Il Comune di Olivola si inserisce a pieno titolo nei caratteri distintivi del Monferrato : ampie zone collinari caratterizzate da rilievi poco accentuati, estesa coltivazione della vite (circa Ha 660 dato ricavabile dalla carta d'uso del suolo ) e parte del territorio di fondovalle caratterizzato dalle coltivazioni estensive.

Il capoluogo è disposto su un crinale con asse principale orientato ovest /est ben visibile soprattutto dalla viabilità provinciale con particolare riferimento a quella proveniente da Frassinello e dalla provinciale della Fonsalera.

## B.2) CARATTERI ARCHITETTONICI DELL'EDILIZIA RURALE

L'edilizia rurale si caratterizza per un uso di volumi semplici accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc…) , la tessitura delle superfici si caratterizzata prevalentemente per le grandi campiture in tufo pietra tipica del monferrato e minor uso dell'intonaco , maggior invece l' utilizzo del mattone .

## B.3) CARATTERI ARCHITETTONICI DEL CAPOLUOGO

Olivola è distesa su una dorsale che domina la valle del rio Rotaldo . : l'emergenza paesistica principale è costituita dalla chiesa di S. Pietro localizzata a est del capoluogo.

E' possibile sottolineare qualche carattere distintivo di impianto ; in particolare la porzione storica dell'abitato si dispone per volumi a parallelepipedo con asse prevalente est-ovest disposto perpendicolarmente alla viabilità , si segnalano inoltre rari esempi di tipologie edilizia ad U (particolare versione della tipologia a corte). Le altezze si aggirano attorno ai 6-7 metri per , mediamente, due piani fuori terra. La geometria prevalente di copertura è il tetto a due falde. Le abitazioni all'interno del centro storico sono realizzate in tufo e mattoni; proprio per la particolarità ed integrità del centro storico la Variante ha predisposto un abaco degli elementi architettonici che caratterizzano le costruzioni.

## C) INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

Dalla lettura della relazione socio-economica, redatta nell'anno 2002, per la proposta di progetto integrato d'area del basso Monferrato realizzato dal CEDRES (Centro Documentazioni ricerche Economiche e Sociali ), si possono delineare alcuni tratti caratteristici della struttura socio economica e della sua mutazione nell'arco degli ultimi 30 anni .

I capoversi della relazione delineano un quadro del territorio del Monferrato casalese caratterizzato da un calo demografico in parte frenato a fronte tuttavia di un invecchiamento costante della popolazione " l'indice di vecchiaia della intera zona è nettamente superiore a quelle di tutte le altre province piemontesi" ed una diminuzione della popolazione sia di quella attiva che di quella occupata (del resto in linea con il dato provinciale) : "……. l'occupazione e la disoccupazione: si ridisegnano i settori produttivi. Il casalese si delinea come l' area più agricola e contemporaneamente più industrializzata della Provincia di Alessandria, in particolare i piccoli comuni registrano una percentuale di attivi in agricoltura ancora superiore al 30 % della popolazione attiva , ma contemporaneamente altri piccoli comuni hanno percentuali di attivi nell'industria che supera il 50 % " il Comune di Olivola rientra chiaramente nella prima fattispecie.

"**L'agricoltura tra marginalità e punti di forza"** : nonostante l'evidente declino della attività agricola in genere le principali coltivazioni agrarie rimangono sostanzialmente stabili mentre risulta abbastanza vistoso il calo della superficie vitata che passa , nel ventennio 1980-2000 da 5.679 Ha a 3.469 Ha riducendosi dal 13,51% al 8,76 % della superficie agraria utilizzata . " Nel complesso del casalese la riduzione della coltivazione della vite ha avuto un ritmo meno marcato di quello medio provinciale e in alcuni spazi il vigneto è ancora un'importante componente dell'agricoltura e del paesaggio". Un fenomeno importante è quello della cooperazione vitivinicola per la quale " …. Si delinea un percorso, almeno tendenziale, nella politica delle cantine sociali di integrazione non solo con tutto l'arco della filiera del vino ma anche con il territorio (l'agroterziario e i collegamenti con il turismo )"

**“Un turismo da potenziare e qualificare”** il generale trend è ben delineato dalla frase “le cifre registrate del turismo del Monferrato casalese non rendono giustizia all’importanza crescente che il turismo sta acquisendo nel casalese” .

“In particolare l’offerta del turismo cosiddetto “di scoperta” è discreta con oltre 8 % rispetto alla media regionale del 3% , anche l’offerta di osterie e ristoranti è discreta con oltre il 12 % contro la media del 2-3% in particolare risulta ben dotata l’area tra Vignale e San Giorgio Monferrato, in misura minore quella delle zone adiacenti” .

Di seguito qualche dato statistico a supporto :

Indice di vecchiaia

| Comuni | POPOLAZIONE RESIDENTE al 2000 | Abitanti >14 anni | Abitanti <65 anni | Indice di vecchiaia |
|---|---|---|---|---|
| Casale Monf.to | 36896 | 3808 | 8459 | 222,1 |
| Olivola | 149 | 11 | 45 | 409,1 |
| Prov.Alessandria | 429805 | 40790 | 107605 | 263,8 |

Popolazione attiva per settori produttivi nei comuni del casalese

| Comuni | Attivi agricolura | Attivi industria | Attivi terziario | Popolazione attiva % |
|---|---|---|---|---|
| Casale Monf.to | 637 | 6971 | 8954 | 42,52% |
| Olivola | 18 | 23 | 12 | 35,57% |
| Prov.Alessandria | 13558 | 65520 | 92818 | 39,22% |

Aziende agrarie e coltivazioni

| Comuni | Aziende agricole | Superficie totale (ha) | Sau (ha) | Di cui:seminativi (ha) | Colt .perm (ha) | Boschi (ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casale Monf.to | 511 | 6428 | 5482 | 5069 | 333 | 109 |
| Olivola | 5 | 65 | - | - | - | - |
| Prov.Alessandria | 35234 | 261232 | 184361 | 142833 | 22455 | 44722 |

(*) DATI CENSIMENTO
(.) DATI DESUNTI DALL’ANAGRAFE COMUNALE

## D) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### ACQUEDOTTO

L’ Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della rete di distribuzione dell’acqua potabile (Acquedotto del Monferrato) che serve il Capoluogo. Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

### FOGNATURA

E’ adeguatamente servito il Capoluogo.

- Esistono n. 6 impianti di depurazione tutti situati ai margini dell’abitato

L’ Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della rete fognaria esistente a seguito dell’osservazione da parte della Regione Piemonte si provvederà ad aggiornare l’ allegato con i nuovi tratti fognari ; sono inoltre, delimitati i bacini scolanti con i relativi impianti di depurazione.

**E) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le aree per OO.UU. sono individuate sulla TAV. 3.3 di Piano e riassunte nella tabella di verifica degli standards urbanistici allegate alla presente relazione.
I "servizi" sociali e le attrezzature presenti sul territorio sono:

a) ISTRUZIONE

Non è più funzionante la scuola situata al piano rialzato dell'edificio comunale.

b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Oltre alla Chiesa Parrocchiale vi è , ai margini dell'abitato, la Chiesetta di San Pietro
Altre "attrezzature" sono:

- il Palazzo Municipale con l'ambulatorio medico ed il dispensario farmaceutico
- l'Ufficio postale;

c) AREE ATTREZZATE A VERDE, PARCO, GIOCO E SPORT

La Variante in oggetto, oltre alla ridefinizione delle aree per servizi a seguito della impossibilità di reiterarli non individua nuove aree per servizi .

## F) SCELTE DI PIANO

Premesso quanto sopra, le scelte di Piano in coerenza anche con quanto indicato dal PTP, riguardano prevalentemente :

- la valorizzazione dell'immagine complessiva dell'abitato nel contesto del paesaggio collinare circostante; tale valorizzazione è perseguita attraverso il disegno di un "margine urbano" e l'individuazione di "ingressi urbani" in funzione sempre dell'inserimento paesistico dell'abitato e della sua riconoscibilità/identità. La valorizzazione dell'immagine complessiva dell'abitato è ottenuta anche con l'individuazione di ampie aree di Elemento Naturale Caratterizzante (E.N.C. art.19.2 PTP ).Per quanto attiene la valorizzazione delle tipologie architettoniche la Variante prevede in allegato alle norme tecniche un Abaco degli elementi di finitura.

  Gli "ingressi urbani " possono essere attuati con la previsione di permessi di costruire assoggettati a convenzione che propongano possibilità realizzative pubblico/private prevalentemente di sistemazione a verde; nella fattispecie si prevede di realizzare due viali alberati che caratterizzino per l'appunto l'ingresso all'abitato;

- **per la residenza**: la Variante è partita dall' accoglimento delle richieste di edificazione pervenute all'Amministrazione Comunale; al fine di tutelare il paesaggio collinare ed ottenere una immagine di edificazione sufficientemente rada a tutela della panoramicità, si prevede una dimensione standard dei lotti attorno ai mq. 1.200 di superficie fondiaria, il PRGI prevede come modalità operativa il permesso di costruire con convenzione esplicitando nelle schede allegate alla normativa indicazioni qualitative relativamente a composizione dei volumi, tessitura delle superfici e grana dei materiali. La Variante prevede una localizzazione , a completamento e ricucitura delle aree residenziali esistenti, in continuo del centro abitato di tre aree di limitate dimensioni , con un incremento della volumetria residenziale pari al 16%. In questi ultimi anni il comune ha avuto un accettabile dinamica edilizia legata soprattutto al recupero di immobili del centro storico, recupero svolto a soddisfare la domanda di seconde case da parte di operatoti turistici stranieri sempre più attratti dal territorio del Monferrato.

  La Variante elimina una vasta area a destinazione residenziale circa mq. 12.000 prevista nel vigente PRGI in quanto ritenuta in zona non in continuo con il centro abitato, la previsione andava anche a creare un nuovo fronte di urbanizzazione sul paesaggio collinare , nasce quindi l'esigenza, anche per mantenere il presidio umano sul territorio,

di individuare ulteriori aree per la residenza non eccessivamente grandi ma di dimensioni consoni alle necessità dei residenti stessi in prossimità del centro abitato a completamento dell'urbanizzato esistente . In merito si precisa:

- aree residenziali di completamento B3b n.5 di mq. 2.600 n.6 di mq. 1390 B3b n.7 di mq. 2000 su porzioni ex agricole in prossimità dell'edificato esistente ed in zona dotata in parte di tutte le opere di urbanizzazione primaria, le aree sono assoggettate a permesso di costruire con convenzione. A seguito delle osservazioni da parte della Regione Piemonte le aree di completamento B3b n. 6 e 7 vengono eliminante lasciando la destinazione urbanistica a verde privato in modo da evitare l'edificazione di eventuali capannoni agricoli in lotti in prossimità dell'abitato ed idonei ad una futura edificazione.

- **per quanto riguarda la dotazione dei servizi** il Comune di Olivola all'oggi ha già una dotazione di aree per servizi abbastanza buona (aree per parcheggio ed edifici per interesse comune); più scarsa invece la dotazione di aree di verde pubblico ed attrezzato le aree vengono comunque tutte riconfermate . La dotazione di servizi prevista per abitante è 78 mq/ab.

Si specifica inoltre che nonostante il comune sia circondato da suoli che il PTP definisce a forte dominazione paesistica , art.21.3, le aree oggetto di variante non compromettono tale produttività in quanto sono come già sopra evidenziato in stretta relazione con l'abitato esistente ed inoltre tali aree non sono interessate da tipologie di coltivazione ad alta valenza paesistico ambientale ( vigneti, frutteti) a questo proposito viene allegata documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

## G) REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI SCADUTI SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE , 20 MAGGIO 1999 N.179

In merito alla reiterazione dei vincoli urbanistici scaduti si specifica che , le aree a servizi previste e riconfermate dalla Variante 2008 sono in parte di proprietà comunale, quindi si prevede la reiterazione per le seguenti aree:

- **area Co 7** viene reitarata in quanto area a ridosso della chiesa di S. Pietro in modo da salvaguardarne la visibilità
- **area Co 8** viene reitarata in quanto area di pertinenza del cimitero
- **area Co 9** viene reitarata in quanto area di pertinenza del monumento ai caduti
- **area Co 10** viene reitarata in quanto area della parrocchiale S. Pietro
- **area Co 11** viene reitarata in quanto area di pertinenza del circolo comunale
- **area Co 12** viene reitarata in quanto area della chiesetta di S.Pietro
- **area Co 13** viene reitarata in quanto area a tutela della architettura ECC
- **area P 14** viene reitarata in quanto a servizio delle residenza situate lungo la strada comunale
- **area P 15** viene reitarata area parcheggio cimitero
- **area PS 16** viene reitarata area a ridosso della chiesa di S. Pietro in modo da salvaguardarne la visibilità

## H) L’AMBIENTE

In coerenza con gli obiettivi di sviluppo e le necessità emerse, la Variante generale opera sulla tutela dell’ambiente come segue:

- definisce ed individua cartograficamente i Vincoli sovraordinati in materia ambientale;
- individua aree di salvaguardia per la tutela visiva della chiesetta di S.Pietro ;
- individua aree di salvaguardia per la tutela del paesaggio collinare ENC ;
- individua aree di salvaguardia per la tutela delle tipologie architettoniche ECC;
- ribadisce norme per il mantenimento della permeabilità del lotto(rapporto di copertura e quota parte minima da mantenere a verde).

## I) ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Di seguito vengono esposte le verifiche rispetto agli adempimenti previsti dal PTP oggetto della presente variante :

**Art. 8 - Ambiti a vocazione omogenea :obiettivi di sviluppo**

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

- incentivazione del presidio umano sul territorio: la variante cercando di raggiungere tale obiettivo inserisce nuove aree edificabile ,e si confermano le possibilità normative del riuso dei rustici;
- tutela del paesaggio e dei versanti : individuazione del margine urbano e degli ingressi;
- sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione;
- sviluppo delle attività turistiche , culturali ed enogastronomiche e religiose;

**Art. 11 - Aree vincolate ex lege D.lgs. 490/99**

Nel territorio comunale le aree individuate ai sensi del vigente D.lgs. 42/2004 risultano:

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua: parte delle acque pubbliche ricadenti nel comune sono di competenza regionale e più precisamente: Torrente Rotaldo. In particolare la variante recepisce le norme immediatamente vincolanti dell'art.17.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.

**Art. 19.2 - Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio E.N.C.**

La Variante recepisce le indicazione del P.T.P. definendo puntualmente la perimetrazione delle aree E.N.C.

**Art. 19.3 – Architetture e manufatti di tutela visiva**

La Variante recepisce gli elementi di tutela visiva individuati dal P.T.P ed in particolare la tutela visiva per questi manufatti si attua tramite :

- Chiesa di S.Pietro : la tutela visiva del manufatto si ritiene ottenuta inserendola in una fascia di rispetto di 150 mt. attorno al manufatto.

**Art. 19.4 – Elementi del Costruito caratterizzanti il paesaggio E.C.C.**

La variante individua in alcune cascine gli elementi caratterizzanti il paesaggio normandone la modificazione in relazione alla tipicità dei manufatti.

**Art. 20.1 - Margine della configurazione urbana**

La variante individua il margine di configurazione urbana normandolo all'art.23 delle NdA

**Art. 20.2 - Ingressi urbani**

La variante individua due ingressi urbani che vengono normati all'art.22 delle NdA . Nella fattispecie si tenta di dare l'immagine generale di "ingresso all'abitato", immagine da realizzarsi prevalentemente con opere di sistemazione ed impianto di verde di alto fusto a viale.

**Art. 21.1 Aree boscate**

Si confermano le aree boscate previste dal vigente PRGI.

## I.1) ADEGUAMENTO AL P.A.I.

Per quanto attiene all'adeguamento ai disposti del P.A.I. si è provveduto, a riportare sulla cartografia di Piano la classificazione di cui alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità urbanistica sugli elaborati di PRGI ed conseguentemente si è provveduto a :

1. modificare la zonizzazione
2. rimandare la definizione delle possibili trasformazioni del territorio alla Normativa di Carattere geologico-tecnico, parte integrante delle Norme di Attuazione del PRGI.

## I.3) ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 28/99 E D.G.R. 563-13414 /99

Per quanto attiene all'adeguamento ai citati disposti di legge la Variante ha provveduto ad inserire nella tavola n3.5 l'individuazione dell'addensamento storico rilevante A1, non si individua alcuna localizzazione commerciale.

## I.4) ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. N. 52 DEL 20/10/2000

La presente variante risulta compatibile con la Classificazione Acustica del territorio Comunale così come predisposta dal Comune con deliberazione n. 10/04 del 28/09/2004 le previsioni della variante stessa sono analizzate, sotto questo aspetto, all'interno della relazione di compatibilità.

## I.5) VERIFICA DEL PRGI AI DISPOSTI DEL NUOVO PIANO PAESISTICO REGIONALE PPR

La presente variante verifica la compatibilità con il nuovo PPR dalla tavola P4.6 del piano paesistico il comune di Olivola rientra all'interno degli art. 24,30,31 e 32 che non risultano essere in regime di salvaguardia .

## I.6) ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. 29 APRILE 2003 N. 9

**“ NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI”**

La variante generale al PRGI recepisce le disposizioni di cui alla citata legge 9/2003 ed in particolare :

- ai sensi dell’art. 6 non esclude alcuna parte del territorio dall’applicazione dei disposti della Legge
- richiama nelle Norme di Attuazione l’applicazione della Legge medesima.

## L.) 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 dellacoltivazione 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 ell'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.*

## L.1) ADEGUAMENTO DEL PRGI AGLI INDIRIZZI NORME UNESCO

La tabelle 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** | | | |
| **A** | **Vigneti con denominazione di origine o con produzione materie prime per altre produzioni** | | |
| | DIRETTIVA UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Individuare in cartografia le relative perimetrazioni dei vigneti DOC DOCG | Sulla tavola di adeguamento sono state perimetrate le aree a vite sulla base della simbologia della CTR e aggiornamento con ortofotocarta e rilievi sul posto |
| | 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 (art.19.7 NdA)<br>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 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **B** | **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 gerarchia simbolica è costituita dai rapporti visuali tra gli edifici rappresentativi ( chiesa parrocchiale, chiesa S. Pietro) ; le possibilità di ristrutturazione dell'edificato esistente e la relazioni di nuove edificazione non alterano per forma ed altezza consentita le gerarchie simboliche ( vedi tavola allegata ) |
| | 2 | Analisi morfologia delle componenti storico-territoriali e geomorfologia territorio | |
| | 3 | Analisi specificità dei sistemi storico-territoriali e geomorfologia del territorio | Insediamento di crinale( vedi tavola allegata ) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 4 | Individuazione permanenze materiali, singoli complessi e/o manufatti | Il PRGI individua con la sigla ECC i complessi rurali caratterizzanti il territorio per quanto attiene ai materiali viene previsto un abaco sulle tipologie edilizie e i materiali che fa parte integrante delle NdA. Il centro storico è realizzato con materiali tradizionali quali il tufo e mattone . ( art.12.5 NdA) |
| | 5 | Rappresentazione dei boschi d'intesa con la Regione | Il PRGI nella tavola di analisi dell'uso (allegato 3c) del suolo cartografa le perimetrazioni dei boschi sulla base della simbologia della CTR |
| | 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 |
| **C** | **Conservazione e valorizzazione delle testimonianze** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Censimento edifici con norme di conservazione per sagoma e altezza | Il PRGI individua con la sigla A0 gli edifici di tutela architettonica ( tav. 3.4) |
| | 2 | Individuare e mantenere le maglie storiche con gli elementi di connessione funzionale | Il PRGI individua nella tavola di analisi gli accessi e i viali alberati da mantenere |
| | 3 | Minimo impatto possibile tra le trame agrarie e la viabilità | Il PRGI non prevede 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 tuttavia il PRGI perimetra individuandole con la sigla ENC le aree del territorio agricolo caratterizzante da tutelare ( art. 25 NdA) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **D** | **Siti e contesti di valore scenico ed estetico** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Individuazione fasce di rispetto per la fruibilità visiva | Il PRGI individua una fascia di rispetto di mt. 150 attorno alla chiesa di S. Pietro per salvaguardarne la panoramicità ( art. 19.6 NdA) |
| | 2 | Misure per rimozione o mitigazione fattori di criticità | Il PRGI individua un elemento di criticità per la panoramicità ( art. 27 NdA) |
| | 3.1 | Misure da osservare nella progettazione e costruzione degli edifici | Il PRGI predispone un abaco degli elementi caratterizzanti il costruito che fa parte integrante della NdA norma inoltre con apposite schede le aree per le nuove costruzioni dando parametri qualitativi e quantitativi |
| **E** | **Edifici e aree di forte impatto visivo** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Censire quelli con riqualificazione tramite interventi di mitigazione | Vedi punto D2 |
| **F** | **Opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Realizzazione e manutenzione mediante progetti unitari o normativa specifica | Non sono presenti infrastrutture pubbliche di rilievo tali da prevedere specifica normativa<br>Per quanto attiene alle pavimentazioni del centro storico vengono normate tramite l'abaco degli interventi allegato alle NdA Nelle NdA( art. 12.3) viene riportata la seguente norma :"….. le nuove reti energetiche e di comunicazione e le esistenti, se assoggetate ad interventi anche di parziale rifacimento o di potenziamento, devono essere interrate." |
| **G** | **Cartelli pubblicitari** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Disciplinare la posa mediante progetti unitari | In ottemperanza alla norma si rimanda ad una definizione di progetti unitaria ( almeno per Core Zone) e al Regolamento edilizio le indicazioni del progetto. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **H** | **Interventi edilizi** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Sintonia con i manuali delle pratiche regionali o provinciali | Il PRGI riporta nelle norme di attuazione un apposito abaco degli elementi strutturali e di finitura redatto sulla base delle indicazioni del manuale di " Architettura Rurale in provincia di Alessandria" studio e manualistica per il recupero e il restauro di edifici rurali secondo le tipologie costruttive tradizionali Provincia di Alessandria . |
| **I** | **Redazione nuove varianti ai piani regolatori** | | |
| | DIRETTIVE UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Nuove aree di espansione residenziale, commerciale, artigianale o industriale non ammesse | La Variante al PRGI non individua nuove aree di espansione ma solo ambiti di ricucitura del fronte urbanizzato attraverso anche l'individuazione del margine di configurazione urbane come previsto dal Piano Territoriale Provinciale |

| PRESCRIZIONI | | | |
|---|---|---|---|
| **A** | **Sistema idrografico** | | |
| | PRESCRIZIONI UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Prevedere misure per la conservazione della specie vegetali autoctone | In merito si inseriscono all' art.19.5 delle NdA le misure di conservazione come da indirizzi indicati dalla Determina Dirigenziale n.460 del20.07.2010 punto 1.1 " Tutela del sistema idrografico" |
| **B** | **Aree e d elementi di interesse geomorfologico e naturalistico** | | |
| | PRESCRIZIONI UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Non è ammesso aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento rifiuti | La Variante non prevede impianti di smaltimento/trattamento rifiuti non prevede localizzazione di impianti di attività estrattive ne aziende a rischio rilevante viene inserita norma art.21 |
| | 2 | Interventi di valorizzazione alberi monumentali | Non sono presenti alberi monumentali |
| **C** | **Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico e naturalistico** | | |
| | 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 "art.19.6 delle NdA |
| **D** | **Relazioni visive tra insediamento e contesto** | | |
| | PRESCRIZIONI UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Non ammessi interventi che impediscano la preesistente percezione visiva | Le relazioni visive tra manufatto e contesto sono tutelate tramite l'individuazione dell'aree ENC art.25 NdA |
| | 2 | Incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi | Non vi sono elementi pregressi tali da prevedere il rispristino |
| | 3 | Interventi con modifica paesaggio agrario con tecniche di ingegneria naturalistica | Si inserisce normativa in merito art 12.3 " 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 art 12.3 " zone agricole E " nuove strade…….. dell'infrastruttura" |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 5 | Adeguata fascia di rispetto lungo le strade di costa e crinale | Il PRGI individua la fascia di rispetto lungo le strade di mt.20 |
| **E** | **Aree rurali** | | |
| | PRESCRIZIONI UNESCO | | ADEGUAMENTO P.R.G. |
| | 1 | Mantenere trama agricola costituita dal sistema viticolo consolidato | Vengono inserite indicazioni in merito all'art. 12.3 delle NdA |
| | 2 | Alterazioni significative dello strato fertile del suolo non ammesse | Vengono inserite indicazioni in merito all'art. 12.3 delle NdA |
| | 3 | Mantenere il reticolo idrografico superficiale | Vengono inserite indicazioni in merito all'art. 19.5 delle NdA |
| | 4 | Mantenere morfologia del terreno naturale | Vengono inserite indicazioni in merito all'art. 12.3 delle NdA |
| | 5 | Conservare l'assetto agrario costruito | Il PRGI individua due viali alberati che inserisce come elemento di valorizzazione dell'ingresso urbano |
| | 6 | Nuovi impianti viticoli ammessi | Viene inserito art 19.7 "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:<br>- Interventi di manutenzione ordinaria<br>- Ampliamenti fabbricati esistenti<br>- Completamenti realizzabili in lotti parzialmente edificati<br>- Nuovi interventi edilizi in aree di continuità | La Variante al PRGI non individua nuove aree di espansione ma solo ambiti di ricucitura del fronte urbanizzato attraverso anche l'individuazione del margine di configurazione urbane come previsto dal Piano Territoriale Provinciale i progetti relative devono essere corredati da relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005 |
| | 2 | Non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi | Vedi art. 18 e abaco degli elementi architettonici allegato alle NdA |
| | 3 | Riutilizzo residenziale delle strutture edilizie esistenti | Il PRGI prevede il riuso delle strutture edilizie esistenti all'art.12.1delle NdA |
| | 4 | Per le aree esistenti a forte impatto visivo prevedere la riqualificazione | Non esistono aree a forte impatto visivo |
| | 5 | Ricostituzione spazi aperti | Il PRGI recepisce in norma all. 12.1 recupero delle superficie e volumi incongrui con carattere di impianto e tipologici tradizionale |
| | 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 all’art. 12.4 delle NdA |
| | 3 | Edifici agricoli si devono attenere ai modelli di rustici esistenti | In merito si inseriscono indicazioni all’art. 12.4 delle NdA |

# INDICE


| | | | |
|---|---|---|---|
| | PREMESSA | PAG. | 2 |
| A) | SITUAZIONE URBANISTICA | PAG. | 4 |
| B) | IL TERRITORIO | PAG. | 6 |
| B.1) | CARATTERI PAESISTICI DEL TERRITORIO | PAG. | 7 |
| B.2) | CARATTERI ARCHITETTONICI DELL'EDILIZIA RURALE | PAG. | 7 |
| B.3) | CARATTERI ARCHITETTONICI DEL CAPOLUOGO | PAG. | 7 |
| C) | INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO | PAG. | 8 |
| D) | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | PAG. | 10 |
| E) | OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA | PAG. | 11 |
| F) | SCELTE DI PIANO | PAG. | 12 |
| G) | REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI SCADUTI SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE , 20 MAGGIO 1999 N.179 | PAG. | 14 |
| H) | L'AMBIENTE | PAG. | 15 |
| I) | ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE | PAG. | 16 |
| I.1) | ADEGUAMENTO AL P.A.I. | PAG. | 18 |
| I.3) | ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 28/99 E D.G.R. 563-13414 /99 | PAG. | 18 |
| I.4) | ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. N. 52 DEL 20/10/2000 | PAG. | 18 |
| I.5) | VERIFICA DEL PRGI AI DISPOSTI DEL NUOVO PIANO PAESISTICO REGIONALE PPR | PAG. | 18 |
| I.6) | ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. 29 APRILE 2003 N. 9 | PAG. | 19 |
| L.) | CRITERI UNESCO E DICHIARAZIONE DI VALORE UNIVERSALE | PAG. | 20 |
| L.1) | ADEGUAMENTO DEL PRGI AGLI INDIRIZZI NORME UNESCO ALLEGATO 3 INDIRIZZI NORMATIVI UNESCCO | PAG. | 20 |