



12 LUG. 2010

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° **13-427**  
in data **2 AGO. 2010** relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente  
del Comune di VAGLIO SERRA (AT)

**Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della  
LR 05/12/1977 n° 56 e smi.**

Sull'Elaborato "Norme tecniche di Attuazione":

• **A pag. 1, art. 1**

Al termine dell'art. 1 sono inseriti i seguenti due commi:

" A far data dall'adozione del nuovo PTR da parte della Giunta Regionale con DGR n. 16-10273 del 16/12/2008, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, della LR 56/77 smi, esclusivamente alle indicazioni definite all'art. 46 delle Norme di Attuazione del Piano stesso.

A far data dall'adozione del nuovo PPR, da parte della Giunta Regionale con DGR n. 53-11975 del 04/08/2009 non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e smi) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso."

• **Alle pagg. 14 e 15 art. 18**

Al comma 3, disciplina delle Aree FQ, ultima riga di pag. 14, è stralciata la frase che recita: "...nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo di quanto disposto dalle linee successive..."

• **A pag. 17, Art. 19**

Al secondo comma, è stralciata la frase che recita: "...in quanto assolvendo a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni, sulle stesse sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni."

• **A pag. 29**

Dopo L'art. 21 quinquies è inserito un nuovo articolo 21 sexies che recita:

**"Art. 21 sexies Zone di eccellenza del Progetto di candidatura UNESCO  
"PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"**

Il territorio comunale inserito nella Core Zone 2 "Barbera", di cui all'allegato 2 alla DGR del 16 marzo 2010, n. 87-13852 è sottoposto agli indirizzi normativi formulati sulla base di quanto già deliberato dal Consiglio Comunale e contenuti nell'allegato 3 alla citata DGR.

Gli Indirizzi normativi contengono Direttive e Prescrizioni, queste ultime in particolare costituiscono le indicazioni necessarie per garantire l'immediata tutela dei territori delle core zone e devono diventare prescrizioni vincolanti e cogenti con immediata attuazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà. Tali indicazioni inoltre prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale e nei relativi strumenti di attuazione.

Nel dettaglio, il territorio comunale incluso nella zona sopra citata è sottoposto alle seguenti prescrizioni attuative da applicarsi all'intero ambito della core zone:

1. Indirizzi per la tutela dei valori generali sottesi alla candidatura.

1.1 Tutela del sistema idrografico

a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di Tutela delle Acque.

b. In ogni caso occorre garantire che:

- qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

1.2 Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti.

a. E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.

1.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

Viene perseguita la tutela dei valori estetici, percettivi, della visibilità, della leggibilità e della riconoscibilità delle bellezze d'insieme che caratterizzano il territorio.

Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto:

1. ogni intervento è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;

2. non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;

3. sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Nelle more dell'individuazione delle strade e dei fondovalle e delle relative fasce di rispetto, per un'ampiezza di mt. 30 dalla linea del crinale da entrambi i lati della strada è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni mobili e temporanee



realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

#### 1.3.1 Ripristino delle alterazioni

Viene incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni sono perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui manuali citati in allegato al presente articolo.

#### 1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui manuali citati in allegato al presente articolo.

#### 1.3.3 Viabilità a uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di mt 3; sono ammesse deroghe fino a mt. 5 solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli di utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

### 2. Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali

L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edificati storici.

#### 2.1 Interventi sullo stato fertile del suolo.

Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

#### 2.2 Mantenimento della trama agricola.

Viene perseguita la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

#### 2.3 Mantenimento della morfologia del terreno.

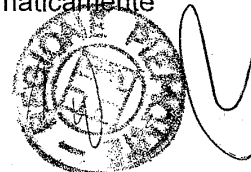
Viene perseguita la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)

#### 2.4 Conservazione dell'assetto agrario.

Viene perseguita la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

#### 2.5 Interventi sui vigneti.

- a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.
- b. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.
- c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.



## 2.6 Interventi negli insediamenti rurali

### 2.6.1 Interventi ammessi

- a. Sono consentiti, se ammessi dal PRGC vigente, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
- b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.
- c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

### 2.6.2 Modalità costruttive

Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura facendo riferimento alla manualistica citata in allegato al presente articolo.

## 3. Indirizzi per gli interventi nelle aree insediative

### 3.1 Interventi consentiti

- a. All'interno delle aree insediative esistenti comprese nel vigente piano regolatore comunale sono consentiti, se ammessi dal PRGC vigente:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,
  - gli ampliamenti dei fabbricati esistenti,
  - i completamenti realizzabili esclusivamente nei lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.
  - i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate.
- b. Sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamento esclusivamente in aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati. E' inoltre possibile prevedere nuovi lotti di completamento in continuità/contiguità delle aree edificate esistenti solo laddove non esistono aree libere intercluse o queste siano inedificabili per motivi geologici.
- c. Nelle varianti future che saranno elaborate nelle more del riconoscimento UNESCO, sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamento esclusivamente in lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati, solo laddove sono state completate le aree di completamento all'interno delle previsioni del piano regolatore o queste siano inedificabili per motivi geologici.

### 3.2 Modalità costruttive.

- a. Deve essere garantita la qualità architettonico-edilizia sia delle nuove costruzioni che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti.
- b. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali facendo riferimento alla manualistica citata in allegato al presente articolo.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

### 3.3 Prescrizioni per i nuovi interventi

I nuovi interventi edilizi ammissibili nel vigente piano regolatore, in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate di cui al precedente comma 3.1.a, nonché nuovi interventi edilizi che risulteranno ammissibili a seguito dell'approvazione delle varianti di cui al precedente comma 3.1.b devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

### 3.4 Riutilizzo delle strutture esistenti

a. Viene incentivato il riutilizzo a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati.

b. Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, ove ammessi dal PRGC vigente, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

### 3.5 Spazi aperti

Viene incentivata la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

#### ALLEGATO – MANUALISTICA DI RIFERIMENTO

<p>SEZIONE "A" LINEE GUIDA SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE</p> <p>➤ REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, <i>Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio</i>, D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03.</p> <p>➤ REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, <i>Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia</i>, Torino 2010.</p> <p>SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO</p> <p>➤ REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Agricoltura, Caccia e Pesca e Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, <i>Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti</i>, Asti 2000.</p> <p>➤ REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re con Roberto Maunero e Maria Grazia Vinardi, <i>Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo</i>, Torino 2000.</p> <p>➤ REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, <i>Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero</i>, Torino 1998.</p>
---

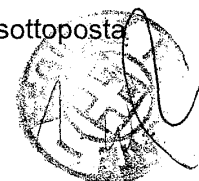
- **A pag. 38, art. 31.**

Alle "indicazioni specifiche" delle aree di completamento, alla prima riga, sono stralciati i seguenti richiami alle sigle "...C30, C35 ..."

- **A pag. 40, art. 31**

Al termine dell'articolo è inserito un nuovo comma che recita:

" L'attuazione dell'area C 27, in quanto inclusa nella Core Zone 2 "Barbera", è sottoposta



alle prescrizioni contenute nell'allegato 3 alla DGR del 16 marzo 2010, n. 87-13852.

La realizzazione degli interventi edilizi è quindi sottoposta a progetto unitario di intervento esteso ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Il progetto unitario dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

- nuovi interventi edilizi possono essere ammessi solo nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate;
- non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare ed , in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.
- l'insieme delle opere, pertinenze e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati;
- dovrà essere posta particolare attenzione a dimensioni, colori e forme, regolare l'utilizzo di insegne pubblicitarie e controllare l'inquinamento luminoso;
- si dovrà favorire la ricostituzione e ricomposizione degli spazi aperti coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
- non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali facendo riferimento alla manualistica richiamata in allegato all'art. 21 sexies;
- dovrà essere mantenuta e garantita la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato, anche al fine di privilegiare eventuali vitigni autoctoni, evitando pertanto ogni alterazione o compromissione degli impianti viticoli esistenti."

#### Sulla Scheda quantitativa dei dati Urbani

- **Al Paragrafo "IV. Sintesi degli elementi strutturali del Piano",**

Al punto 2 Capacità Insediativa residenziale teorica (art. 20) la tabella è aggiornata con i valori del paragrafo 4 della Relazione Illustrativa, confermando il valore complessivo della CIRT di 692 abitanti.

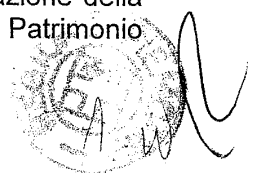
#### Sulle Tavole della Variante

- **Sul Tavola 3C in scala 1/2000**

Nella Legenda della Tavola 3C alla voce "cartiglio aree residenziali" sono stralciati i richiami alfanumerici alle aree residenziali di completamento "30" e "35".

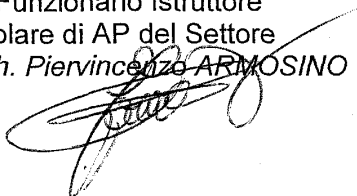
- **Sulla Tavola 3E in scala 1/5000**

Sulla Tavola "Uso del suolo Beni culturali e ambientali" è riportata la perimetrazione della Core Zone n. 2 "Barbera" della candidatura per l'iscrizione nella Lista del Patrimonio



Mondiale UNESCO del sito "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO" così come approvata dalla Giunta Regionale con DGR n. 87-13582 del 16 marzo 2010, richiamando in legenda i disposti normativi dell'art. 21 sexies delle NTA che ne disciplinano la gestione;

Il Funzionario Istruttore  
Titolare di AP del Settore  
Arch. ~~Piervincenzo~~ ARMOSINO



Il Responsabile del Settore  
Copianificazione Urbanistica  
Provincia di Asti  
Arch. Agostino NOVARA

