



CITTÀ DI  
**CASALE MONFERRATO**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

# **Piano Regolatore Generale Comunale**

Approvato con D.G.R. del 06/06/1989, N. 93-29164

## **Variante n. 27** (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i)

## **Progetto Definitivo**

Allegato Tecnico A8 Adeguamento del PRGC  
alle Linee guida UNESCO  
Relazione di Analisi Paesaggistica

Il Responsabile del Procedimento:

Ing. Roberto Martinotti

I Progettisti:

Ing. Roberto Martinotti

Arch. Simona Cane

Arch. Iacopo Loreti

Federico Riboldi

Il Sindaco:

Adottata con Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022

Approvata con Delibera C.C. n. del

Il Segretario Generale:

Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 15/07/2022

## **INDICE GENERALE**

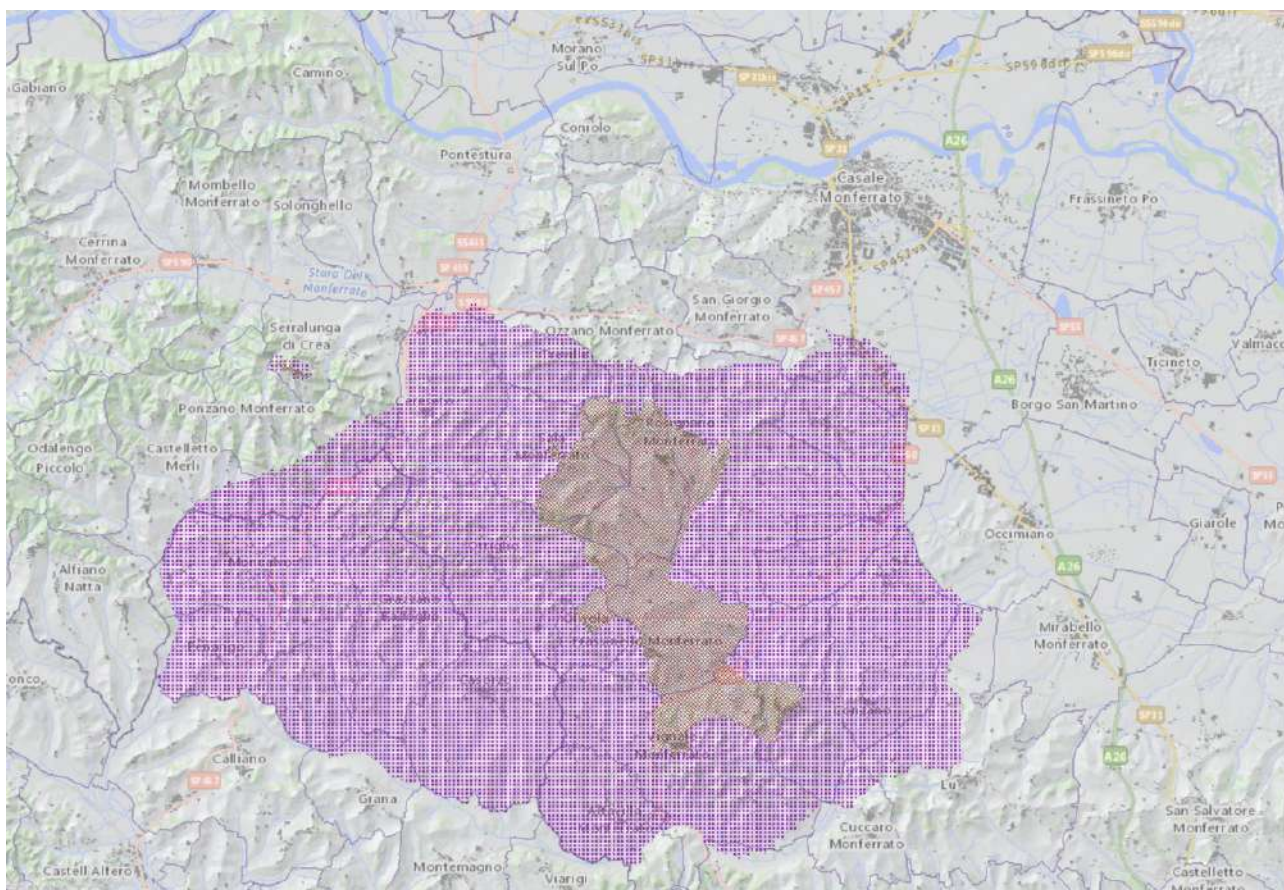
1. Premessa.....	3
2. Inquadramento generale.....	5
2.1 Inquadramento storico della città di Casale.....	5
2.2 Inquadramento geografico.....	6
3. Analisi delle componenti paesaggistiche.....	9
3.1 Inquadramento geomorfologico e geologico.....	9
3.2 Clima.....	11
3.2.1 Qualità dell'aria.....	16
3.3 I suoli.....	19
3.3.1 Consumo di suolo.....	20
3.4 Idrografia.....	22
3.5 Ambito di Paesaggio del PPR.....	23
4. Esito dell'analisi paesaggistica.....	26
4.1 Tavola 1 “Analisi dell'uso del suolo”.....	27
4.2 Tavola 2 “Stato insediativo”.....	34
4.3 Tavola 3 “Visibilità, valori, interferenze”.....	39
4.4 Tavola 4 “Tavola di raffronto”.....	45
4.5 Modifiche apportate alle morfologie insediate.....	47
5. Schede di indagine.....	53

## 1. PREMESSA

Il 22 giugno 2014, il Comitato per il Patrimonio Mondiale dell'UNESCO, con Decisione n. 38 COM 8B.41, ha iscritto il sito "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato" nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità. "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato" è un sito seriale costituito da sei componenti ("La Langa del Barolo", "il Castello di Grinzane Cavour", "le Colline del Barbaresco", "Nizza Monferrato e il Barbera", "Canelli e l'Asti spumante", "il Monferrato degli Infernot"), protetto da una estesa zona tampone (Buffer Zone), che, nell'insieme, contribuiscono in modo significativo alla costruzione del valore eccezionale complessivo del sito stesso.

La Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale che accompagna l'iscrizione del sito nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità recita: *"I paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato in Piemonte comprendono una selezione di cinque distinte aree vitivinicole e un castello, i cui nomi evocano una profonda e antica esperienza basata sull'interazione tra l'uomo e il suo ambiente. In questi luoghi si riflette la relazione che si è sviluppata nel tempo tra i diversi tipi di terreno, la varietà di vitigni spesso di origine locale e i processi di vinificazione, che ad essi si sono progressivamente adeguati. Essi offrono un panorama di colline coltivate con cura nel rispetto delle antiche disposizioni dei lotti, punteggiate di edifici che strutturano lo spazio visivo: borghi, castelli, chiese romaniche, cascine, ciabot, cantine, magazzini per l'invecchiamento e la distribuzione commerciale del vino, piccoli centri e grandi città ai margini dei vigneti. Il sito seriale si distingue per l'armonia e l'equilibrio estetico dei suoi paesaggi, per la varietà architettonica e storica degli elementi costruiti associati alle attività di produzione del vino e per la presenza di un'autentica e antica arte di vinificazione"*.

Il Comune di Casale Monferrato in particolare fa parte della Buffer Zone 2 a protezione della componente n.6 "Il Monferrato degli infernot", caratterizzata dalla presenza di una singolare tipologia di architettura vernacolare, gli infernot, scavati nella Pietra da Cantoni che caratterizza geologicamente l'area (vedasi Figura 1).



*Figura 1: Componente 6 "Il Monferrato degli Infernot" con la Buffer Zone 2, in viola*

La presente relazione, seguendo quanto riportato nelle “Linee guida per l’adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco” approvate con D.G.R. n.26 - 2 - 2131 del 21 settembre 2015, costituisce parte integrante dell’Analisi paesaggistica e sviluppa i seguenti punti:

- inquadramento generale del territorio in esame con approfondimento di tutte le componenti caratterizzanti il paesaggio;
- descrizione delle tavole allegate: “Tavola dell’uso del suolo” - “Tavola dello stato insediativo” – “Tavola della visibilità, dei valori e delle interferenze (comprendente la Carta della sensibilità visiva)” – “Tavola di raffronto”;
- schedatura delle cascine vitivinicole e degli elementi di criticità;
- schema dell’articolo normativo da integrare nelle NdA del Piano Regolatore vigente.

## 2. INQUADRAMENTO GENERALE

### 2.1 INQUADRAMENTO STORICO DELLA CITTÀ DI CASALE

Il primo nucleo urbano di Casale ha origini medioevali. Osservando la città dall'alto infatti si può notare che le vie strette più antiche con al centro la cattedrale sono delimitate da un anello stradale di forma ellittica. Lì dovevano sorgere le mura della città intorno al X secolo, quando veniva menzionata per la prima volta con il nome di Casale in un documento di Andrea della Canonica del 988. Tuttavia come attestano numerosi ritrovamenti la zona era già abitata in epoca romana con il nome di Vardacate, ed esisteva anche poco distante un importante insediamento già nella tarda età del bronzo. La città fiorì sotto i Longobardi quando assunse il nome di Sedula come sembra testimoniare anche il racconto della passione di Sant'Evasio. Il protettore della città venne martirizzato dagli eretici ariani ed il duomo indicherebbe il luogo dove avvenne la decapitazione, sorgendo proprio sulle rovine del palazzo del re longobardo Liutprando.

L'anno 967 è una data legata alla leggendaria figura del marchese Aleramo che riceve dall'imperatore Ottone I la potestà su tutte le terre dall'Orba al Tanaro. Sotto la sua dinastia nasce il marchesato del Monferrato e Casale vi acquisisce un sempre maggior prestigio fino a scontrarsi inevitabilmente con le forze comunali contrapposte all'impero. Nel 1215 gli eserciti di Milano, Vercelli e della giovane Alessandria distrussero quasi interamente il borgo, trafugando le reliquie del patrono, il grande crocefisso della cattedrale ed il galletto d'argento che ne ornava la sommità. Le ostilità si conclusero solo 200 anni dopo quando nel 1403 il condottiero casalese Facino Cane riuscì a riportare le spoglie e il crocefisso alla loro città. A ricordo di quegli episodi ancora oggi il giorno di Sant'Evasio vengono distribuiti in cattedrale galletti di pasta frolla.

In quegli anni Casale era passata sotto la dinastia Paleologa. Teodoro I Paleologo era stato chiamato all'inizio del '300 per dirimere una contesa tra le famiglie dei Grassi e dei Cane esercitandone la sua parziale signoria. Scomparsi gli ultimi Aleramici nel 1305, i Paleologi divennero marchesi del Monferrato e fecero di Casale la loro capitale nel 1435, elevandola fino a diocesi nel 1474. Sotto questa importante famiglia più volte legata al trono di Bisanzio la città assaporò in pieno gli splendori del rinascimento. Il castello, edificato nel 1352, venne costantemente rinforzato ed inserito in un grandioso complesso di difesa. Sotto Guglielmo VIII (il Gran marchese) sorsero grandiosi conventi e chiese come San Domenico, centro di studio e cultura religiosa. La corte si popolò di trovatori, pittori e uomini di lettera. Fu sempre in questo periodo che molti ebrei espulsi dalla Spagna si stabilirono a Casale, dando origine ad una fiorente comunità.

L'inizio del '500 vede questa città ricca e opulente festeggiare in pompa magna un evento che sarà la sua rovina: Margherita, la figlia di Guglielmo IX Paleologo e della bella Anna d'Alençon (nipote di Francesco I re di Francia), sposa Federico Gonzaga di Mantova. La casata Paleologa terminerà da lì a poco, in quanto Guglielmo IX si spegne alla sua corte di Trino nel 1518 e il figlio Bonifacio, unico erede del marchesato, muore nel 1530 in circostanze misteriose. In una Europa che cerca il suo equilibrio tra Spagna e Francia, Casale non conoscerà più pace. Nel 1559 a Chateau Cambresis si stabilisce che il Monferrato passi ai duchi di Mantova, un dominio che i Casalesi tollerano a stento: nel 1567 il corpo di Oliviero Capello, che aveva guidato una rivolta contro i Gonzaga, pende senza vita dalla torre di Santo Stefano.

La creazione della grandiosa cittadella da parte di Vincenzo Gonzaga nel 1590 crea un sistema

difensivo imprendibile, ma per questo motivo anche una preda ambita da tutti gli eserciti stranieri all'epoca in Italia. Quando nel 1612 scomparirà senza eredi Francesco II Gonzaga, Casale diverrà teatro di uno dei più sanguinosi episodi della guerra dei 30 anni. Gli spagnoli assediano a più riprese la città difesa dalla truppe francesi, mentre i Savoia cambiando alleato più volte tentano di avere per sé il territorio confinante (in virtù del matrimonio contratto tra Francesco II Gonzaga con Margherita di Savoia). Ciononostante il Monferrato è assegnato al ramo collaterale di Gonzaga Nevers. L'ultimo della dinastia Ferdinando Carlo passato alla storia come uomo libertino e corrotto, venderà la cittadella a Luigi XIV. E' la fine di Casale come potenza militare e il trionfo della politica dei Savoia: su loro consiglio infatti il re Sole la restituirà demolita ai Gonzaga nel 1695. Il successivo scandalo priverà Ferdinando Carlo di tutti i suoi onori e del diritto di successione e nel 1713 la pace di Utrecht attribuirà definitivamente il Monferrato ai Savoia.

Dopo 900 anni Casale perde qualsiasi autonomia politica e amministrativa, ma il tenore di vita con la pace subisce un generale miglioramento economico: è il periodo dello splendore barocco. In città nobili fanno a gara ad edificare e restaurare i grandiosi palazzi del centro storico, chiamando i più importanti architetti e pittori del Nord Italia. Gli ordini ecclesiastici non sono da meno in una frenesia di stucchi e pale d'altare. Nel 1791 si costruisce anche il Teatro Municipale.

Anche l'arrivo di Napoleone non turba la tranquilla città e anzi porta migliorie: caserme, il tribunale civile ed il Liceo. Anche dal risorgimento Casale riesce a trarne credito: vi stanno crescendo infatti uomini di grande levatura politica come Giovanni Lanza, che sarà il primo ministro durante la presa di Roma; Carlo Alberto restituisce a Casale il Senato e nel 1847 si svolge nei locali del Trevisio un congresso agrario, dove in realtà si discute molto più di unità politica che di coltivazioni. La prima guerra d'indipendenza vede nel 1849 Casale sostenere con successo un assedio contro le avanguardie austriache.

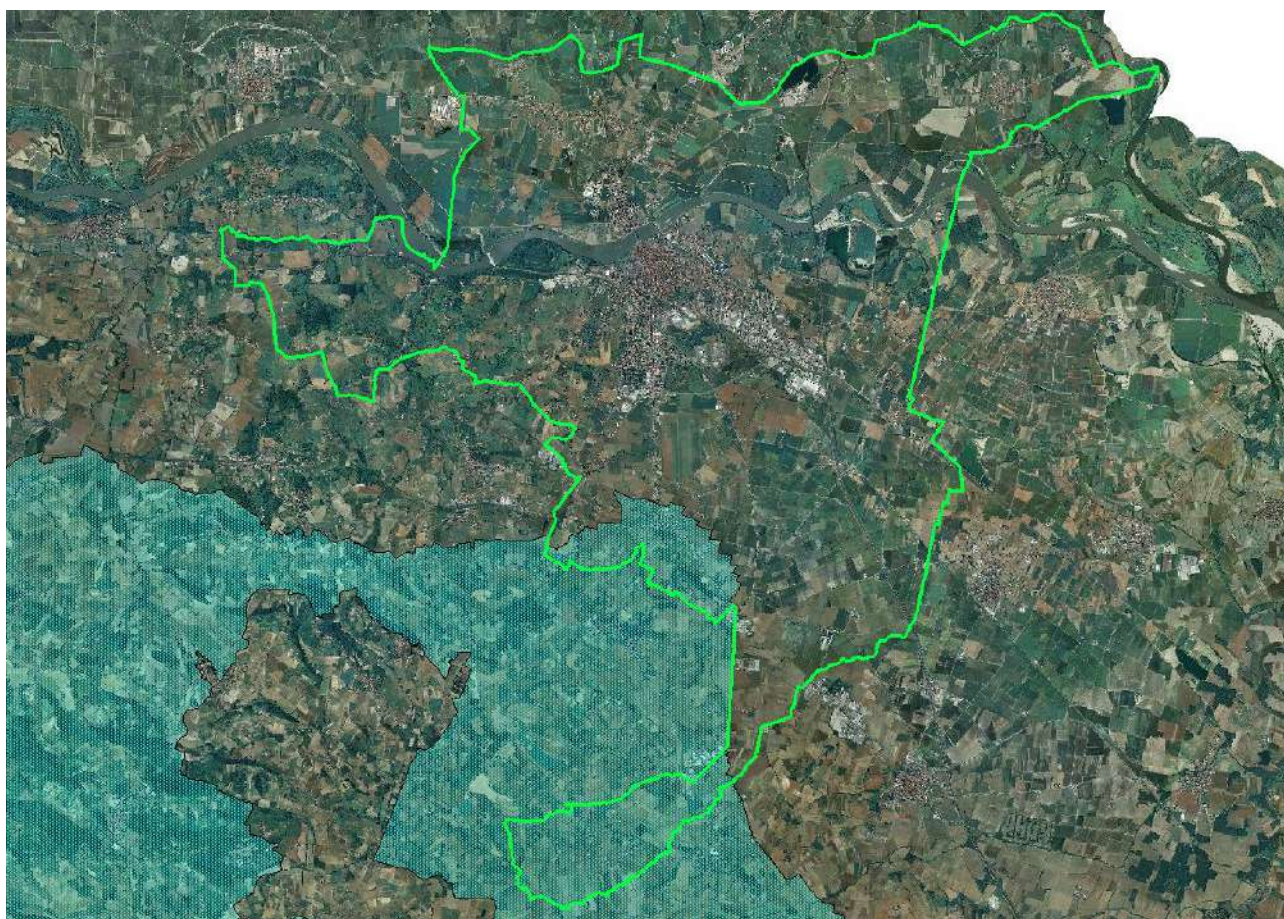
Le ultime bombe che cadranno su Casale saranno durante la seconda guerra mondiale contro il ponte ferroviario che si dimostra all'altezza della fama di una città imprendibile rimanendo in piedi dopo ripetuti attacchi. Ma la città che cresce dopo la liberazione cambia profondamente i suoi usi ed abitudini, trasformandosi in un importante centro industriale. Negli anni 50 sono le cementerie ad essere la principale risorsa economica, ma Casale diviene anche la capitale dell'industria del freddo (una macchina refrigerante su tre in Italia viene da qui) e delle rotative a stampa.

## **2.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO**

Casale Monferrato è una città di medie dimensioni, con i suoi 38.000 abitanti, situata al centro del triangolo industriale Milano-Torino-Genova, distante circa 100 km da Milano e da Genova e circa 80 da Torino. È facilmente raggiungibile mediante l'asse autostradale A26 "dei Trafori" Genova Voltri - Gravellona Toce, che si sviluppa da Nord a Sud.

Mediante linea ferroviaria è connessa alle città di Valenza, Alessandria e Chivasso, mentre bus sostitutivi la connettono a Vercelli, Asti, Mortara e centri minori. I collegamenti provinciali principali la connettono con Valenza mediante la S.P. 55, con Alessandria mediante la S.P. 31, con Asti mediante la S.P. 457, con Torino mediante la S.P. 31 bis.





*Figura 2: Perimetro Comune di Casale Monferrato e Buffer Zone 2*

L'area del Monferrato è caratterizzata da un sistema collinare che si estende fino a lambire la Liguria a Sud, la vicina Lomellina ad est, la zona del Verbano-Cusio-Ossola a Nord e l'estremità più occidentale del Canavese ad Ovest, dell'insediamento rurale. Per ragioni storiche, economiche e sociologiche i paesi sono rimasti accentrati, mentre le abitazioni contadine sono prevalentemente organizzate in piccole frazioni compatte o in vaste ma ben distanziate cascate pluri-familiari. Il territorio ha così potuto conservare un'integrità ambientale che in molte sue parti raggiunge un'inimitabile perfezione, complice anche la levigata dolcezza dei rilievi collinari e l'alternanza quasi costante della vigna al campo, al prato, alla macchia di vegetazione spontanea che colonizza i versanti più impervi o gli scoscendimenti delle ripe.

La loro forza sta nell'inconfondibile omogeneità, contraddistinta da "denominatori comuni" profondamente caratterizzanti ed inequivocabili. Al primo posto si trova l'edilizia tradizionale che impiega largamente il tufo d'estrazione locale, un'arenaria a grana fine e compatta dalle tenui tonalità color avorio antico. Questo materiale, spesso alternato al cotto in piacevoli giochi cromatici, fu a lungo utilizzato negli edifici rurali e civili, e costituisce, ancora oggi, un'inconfondibile marchio visivo della "monferrinità". Altro elemento di tipicità locale è rappresentato dalle monumentali parrocchie tardo settecentesche, sorte quasi sempre in posizioni dominanti ed in forme grandiose; la maggior parte di esse sono opera del grande architetto casalese Ottavio Magnocavallo. Più dei castelli, che pure vi sorgono numerosi e non di rado estremamente scenografici, esse sono protagoniste assolute nella sky line di questi luoghi. Infine, soprattutto in ambito artistico e culturale, il Monferrato si identifica nell'opera del suo più celebre pittore: Guglielmo Caccia, detto il Moncalvo, vissuto tra il 1568 ed il 1625.

La città di Casale è riconosciuta come città storica di importanza provinciale anche negli

strumenti di governo del territorio di larga scala come il Piano Territoriale Regionale e quello Provinciale.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) individua il Comune di Casale Monferrato ricadente nell'ambito 2 "Il polo produttivo casalese", insieme ai comuni di Mirabello Monferrato, Occimiano, Villanova Monferrato, e per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di sviluppo prevalenti:

- risoluzione di emergenze ambientali (area ambientalmente critica individuata dal PTR),
- sviluppo e consolidamento delle attività produttive artigianali ed industriali,
- sviluppo del terziario,
- recupero delle aree dimesse,
- incentivazione del turismo culturale.

Il territorio comunale di Casale Monferrato si estende per circa 2/3 in pianura, riferibile ad una porzione della pianura del Fiume Po e dei suoi principali affluenti Fiume Sesia, Torrente Rotaldo e Torrente Gattola, e per 1/3 in collina, con rilievi che non superano i 300 metri di altezza; ha un'estensione di 86 kmq e le frazioni di San Germano e Roncaglia (porzione sud del Comune) ricadono all'interno della Buffer Zone della Componente n.6 Unesco.

La parte sud del Comune ricadente in Buffer Zone confina con i Comuni di Rosignano, Terruggia, Camagna, Conzano e Occimiano.



### **3. ANALISI DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

#### **3.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO E GEOLOGICO**

Il territorio comunale di Casale Monferrato presenta due regioni geologicamente e geomorfologicamente ben distinte: il settore collinare e l'area di pianura. Dal punto di vista geologico la collina è costituita dalle seguenti unità formazionali:

##### **Formazione di Casale Monferrato (Eocene medio inferiore)**

Si tratta di una successione di argille grigio-brune, talora nere o verdastre (dette localmente tufo), di arenarie giallastra o bluasta spesso compatta (prea) e di calcari più o meno marnosi e di calcari a fucoidi chiari (madre o pè d'oca). La litologia prevalente è quella argillosa con banchi che possono raggiungere i 50 m. Tuttavia l'importanza e la notorietà di questa serie stratigrafica è legata alle intercalazioni calcaree che tra il 1890 e la metà degli anni 60 sono state oggetto di una fiorente attività estrattiva volta alla produzione di calce e cemento. I banchi calcarei oggetto della intensa coltivazione presentano potenza variabile sino ad un massimo di 6 m e sono sempre delimitati al letto da uno strato arenaceo e al tetto da uno strato di calcari a fucoidi (Lovari, 1912). La Formazione di Casale Monferrato presenta una potenza totale di circa 600 m e costituisce la quasi totalità della regione collinare casalese compresa tra il F. Po e la valle del Rio Gattola.

##### **Po e la valle del Rio Gattola. Arenarie di Ranzano – Membro di Camagna (Oligocene medio inferiore)**

Alternanza di livelli centimetrici di argille più o meno marnose verdognole e sabbie. Soprapposto con contatto tettonico alla Formazione di Casale M. costituisce parte del versante collinare in destra orografica del Rio Gattola.

##### **Marne di Antognola (Acquitaniense inf. - Oligocene sup.)**

Si tratta di siltiti, talora marnose, con subordinate intercalazioni arenacee e rari livelli conglomeratici. Tali depositi si trovano geograficamente e stratigraficamente sovrapposti alla precedente unità litostratigrafica.

##### **Pietra da Cantoni (Serravalliano inf. – Acquitaniense sup.)**

E' una successione con abbondante contenuto paleontologico di marne, calcari e arenarie con potenza complessiva di circa 400-450 m. E' stata anch'essa oggetto in passato di intensa attività estrattiva. Tali terreni ricadono solo marginalmente nel territorio casalese limitatamente alla sommità collinare di V.la Mandoletta e C. Gabetta.

##### **Marne di S. Agata Fossili (Tortoniano)**

Argille e marne argillose grigio azzurre passanti inferiormente a sabbie e argille sabbiose grigie. Tale formazione, di circa 100-150 m di potenza, si pone stratigraficamente sotto la Formazione Gessoso Solfifera.

##### **Formazione Gessoso Solfifera (Messiniano)**

Si tratta di argille e marne grigie con subordinate intercalazioni di calcari marnosi e lenti di calcari a cellette e gesso selenitico. Costituiscono la parte inferiore dei versanti collinari che verso est degradano nella pianura tra il Baraccone e il Priocco. Questi litotipi formano anche la collina a ovest e sud ovest di San Germano nei pressi del quale si evidenzia un'area di affioramento di

bancate di gesso. In riferimento a tale area, nella quale in passato si svolgeva attività di coltivazione, è noto l'accadimento di una grossa frana a blocchi che nel 1890 causò una vittima e ingenti danni alle case sottostanti.

### **Argille di Lugagnano (Pliocene medio inf.)**

Argille e silts azzurrognoli con intercalazioni sabbiose giallastre. Indicano ambiente di deposizione piuttosto tranquillo e profondo. Formano la base dei rilievi collinari di altezza piuttosto modesta che si sviluppano a sud di San Germano e sopra i quali si trovano i successivi depositi continentali quaternari risparmiati dall'erosione.

### **Fluvioglaciale (Mindel)**

Con tale termine vengono indicati i depositi sabbiosi e limoso-argillosi con alternanze ghiaiose con un caratteristico livello superficiale molto alterato consistente in un paleosuolo di argille rosso-bruno. Tali terreni sono stati in parte risparmiati dall'azione erosiva successiva alla loro deposizione e sono presenti a sud di San Germano e nella zona di Roncaglia sovrapposti alle argille plioceniche. I livelli di paleosuolo sono riconoscibili per il caratteristico colore rossastro.

Tutti i litotipi sopra descritti sono, in genere, mascherati da una coltre superficiale di spessore variabile: tali livelli superficiali sono costituiti prevalentemente da materiale limoso-sabbioso o limoso-argilloso formatosi per alterazione in posto (eluvio) delle formazioni descritte, oppure rimosso ed asportato dalle acque dilavanti ed accumulato nelle zone depresse (colluvio). Gli spessori della coltre eluvio-colluviale sono piuttosto variabili in relazione alla differenze litologiche delle formazioni presenti e in relazione alla morfologia piuttosto irregolare e complessa dei versanti. Gli spessori più consistenti si concentrano al piede dei versanti collinari e costituiscono il raccordo geomorfologico tra versanti e fondovalle.

Nella regione di pianura le unità terziarie sono ricoperte da una coltre spessa fino a 90 m di depositi continentali quaternari formati essenzialmente da ghiaie e sabbie con intercalazioni limoso-argillose. Tale assetto litostratigrafico è confermato dalle stratigrafie risultanti dai sondaggi eseguiti per la realizzazione dei pozzi di approvvigionamento idropotabile del Comune spinti sino a 200 m di profondità.

Le alluvioni, legate alla dinamica deposizionale del F. Po, formano due terrazzi: il primo separa le alluvioni ghiaioso-sabbiose recenti ed attuali dalle alluvioni sabbioso-ghiaiose medie sospese di qualche metro rispetto alle precedenti ed ancora eccezionalmente esondabili; il secondo delimita le alluvioni medie da quelle antiche situate in posizione decisamente rialzata rispetto al corso d'acqua e non più esondabili dal Po. Mentre la presenza e lo sviluppo di entrambe le superfici terrazzate è generalmente ben evidente nella zona a sud del Po, ad eccezione di quella occupata dal centro urbano di Casale, tale situazione non la si riscontra nella regione ubicata a nord dove non esistono chiari gradini morfologici.

A sud del F. Po inoltre, in corrispondenza degli sbocchi delle valli del Rio Gattola e del Rio Rotaldo si protendono due ampi conoidi formati dai materiali argilloso-limosi dilavati dai versanti collinari e ivi depositati. Tali depositi sfumano morfologicamente e litologicamente nelle alluvioni sabbioso-ghiaiose legate alla dinamica deposizionale del F. Po.

L'esame della stratigrafia profonda evidenzia sotto i depositi alluvionali quaternari la presenza di terreni attribuibili al Villafranchiano sovrapposti a formazioni Plioceniche. La sequenza poggia infine sulle formazioni terziarie del Monferrato.

I depositi villafranchiani sono caratterizzati da alternanze di granulometrie fini e più grossolane (con prevalenza di granulometrie fini verso l'alto e granulometrie più grossolane verso il basso). L'ambiente di deposizione varia da quello fluviale a quello palustre, indici di ambienti continentali prossimi alla costa. L'alternanza di livelli impermeabili e livelli permeabili genera un acquifero confinato multifalda. La potenza del Complesso Villafranchiano, nella zona della confluenza Po – Sesia, risulta essere superiore ai 150 metri.

Alla base dei depositi villafranchiani si trova la serie pliocenica composta dai litotipi di ambiente marino e costiero corrispondente alle vecchie formazioni (facies) dell'Astiano e del Piacenziano: si tratta di alternanze di sabbie (contenenti falde in pressione ricche di sali minerali) e di argille. Tale complesso è posizionato alla profondità di centinaia di metri dalla superficie topografica ed è stato riconosciuto nelle perforazioni profonde dell'Agip.

### 3.2 CLIMA

Il clima del Piemonte è fortemente condizionato dalla presenza dell'arco Alpino e Appenninico, che difende il territorio dall'arrivo delle correnti di aria fredda del Nord Europa, ma impedisce anche l'afflusso dell'aria tiepida del Mediterraneo.

I dati generali attualmente disponibili sulla Regione Piemonte hanno messo in evidenza che l'inverno 2014/2015 in Piemonte è stato caldo e piovoso. Dal punto di vista delle temperature è risultato il quinto più caldo nella distribuzione storica delle ultime 58 stagioni invernali, con un'anomalia positiva di circa 1.6°C rispetto alla norma del periodo 1971-2000. La stagione invernale 2014/2015 è inoltre risultata la tredicesima più piovosa degli ultimi 58 anni, con 207 mm medi ed un surplus pluviometrico di 36 mm (pari al 21%) rispetto alla climatologia del periodo 1971-2000. Da porre in rilievo anche la scarsità di episodi di nebbia fitta, meno di un terzo di quelli attesi dalla media del periodo 2004-2013.

	Anomalia (°C)	Posizione	Media in pianura (°C)
<b>Dicembre 2014</b>	<b>+2.3</b>	<b>1° più caldo</b>	<b>+4.7</b>
Gennaio 2015	+2.2	6° più caldo	+3.5
Febbraio 2015	+0.2	25° più caldo	+3.3
<b>Inverno 2014/2015</b>	<b>+1.6</b>	<b>5° più caldo</b>	<b>+3.8</b>

*Figura 3 Analisi delle temperature medie nell'inverno 2014/2015*

Anche il periodo primaverile 2015 è stato caldo ed inizialmente piovoso per poi concludersi verso maggio giugno con periodi di prolungata siccità. Il mese di Marzo 2015 è stato il 14° più caldo degli ultimi 58 anni con un'anomalia positiva di 1.6°C con numerosi eventi di Foehn. Dal punto di vista delle piogge Marzo ha avuto un surplus precipitativo pari a 19.6mm (+%) risultando il 17° mese di Marzo più piovoso nella distribuzione storica dal 1958 ad oggi. Il mese di Maggio è stato il 5° mese di Maggio più caldo degli ultimi 58 anni con un'anomalia positiva di 2.1°C mentre ha avuto un deficit precipitativo pari a circa 44 mm (-33%).



Figura 4 Analisi del clima nella primavera 2015

L'estate 2015 in Piemonte è risultata molto calda e abbastanza piovosa: con un'anomalia positiva di circa 2.4°C rispetto alla norma del periodo 1971-2000 è stata la seconda più calda nella distribuzione storica.

	Anomalia (°C)	Posizione	Media in pianura (°C)
Giugno 2015	+2.4	4° più caldo	21.4
Luglio 2015	+3.9	1° più caldo	25.9
Agosto 2015	+1.0	12° più caldo	22.2
Estate 2015	+2.4	2° più calda	23.2

Figura 5 Analisi delle temperature medie nell'estate 2014/2015

Spicca il mese di Luglio, risultato il più caldo di tutta la serie storica dal 1958 ad oggi, con un'anomalia termica di circa 3.9°C rispetto alla media climatica del periodo 1971-2000. I valori di temperatura mediati su quel mese sono stati superiori anche a quelli registrati ad Agosto 2003. Giugno ed Agosto 2015, pur risultando sopra la media climatica, sono stati 3-4 gradi più freddi di Luglio. La stagione estiva 2015 è risultata la diciassettesima più piovosa degli ultimi 58 anni, con circa 260 mm medi ed un surplus pluviometrico di circa 20 mm (pari all'8%), rispetto alla climatologia del periodo 1971-2000. Le piogge di Agosto hanno neutralizzato il deficit pluviometrico di Luglio, mentre Giugno ha avuto precipitazioni nella media. Il periodo autunnale è stato pressoché nella media per i mesi di settembre ed ottobre mentre novembre e dicembre hanno fatto registrare nuovi record di temperatura. L'anomalia delle temperature massime sul Piemonte nella prima decade di novembre, rispetto alla climatologia del periodo 1971-2000, risulta attorno ai 6°C, con picchi di 8-9°C sul settore più settentrionale.

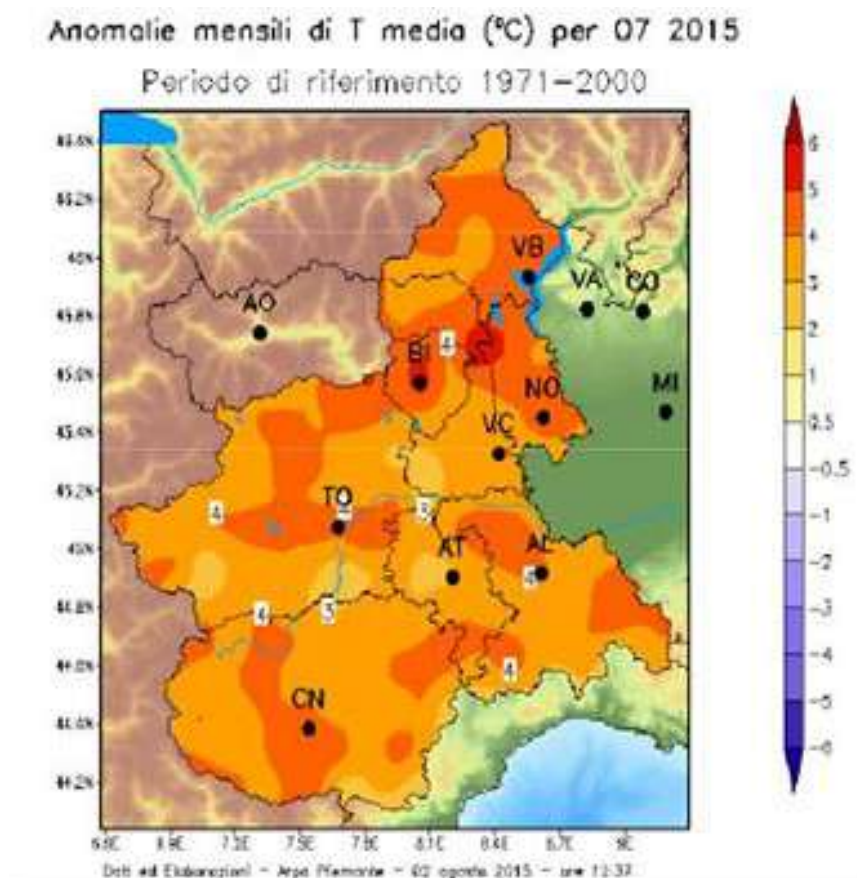


Figura 6 Anomalie della temperatura media nel Luglio 2015

Nella giornata del 10 novembre quasi tutte le stazioni hanno registrato un nuovo record per questo mese: Alessandria .3 °C, Novara 21.4 °C, Asti 22.7 °C, Biella 22.6 °C, Verbania 19.9 °C, Cuneo .4 °C. Questa fase stabile caratterizzata da temperature e zero termico al di sopra delle medie del periodo è proseguita quasi senza interruzioni fino a fine mese ed ha fatto segnare una grande scarsità di precipitazioni. Tali condizioni sono state causa di condizioni favorevoli alla formazione di foschie e banchi di nebbia soprattutto sulle pianure centro-orientali con conseguente aumento degli inquinanti al suolo

Il mese di Dicembre 2015 è stato caratterizzato da una marcata anomalia barica. A causa di tale situazione di accentuata stabilità atmosferica, in Piemonte Dicembre 2015 è risultato il più caldo mese di Dicembre dell'intera serie storica dal 1958 ad oggi, con un'anomalia termica positiva di 3.6°C rispetto alla media climatica del periodo 1971-2000. Le precipitazioni sono state molto scarse, appena 3mm medi con un deficit pluviometrico di 51.2 mm (pari al 94%) nei confronti della norma climatologica del periodo 1971-2000; così è risultato il secondo mese di Dicembre più secco dal 1958 ad oggi. Le nebbie ordinarie, ossia con visibilità inferiore ad 1 km, si sono verificate in 30 giorni del mese su 31; pertanto Dicembre 2015 è risultato in assoluto il mese più nebbioso dal 2004.



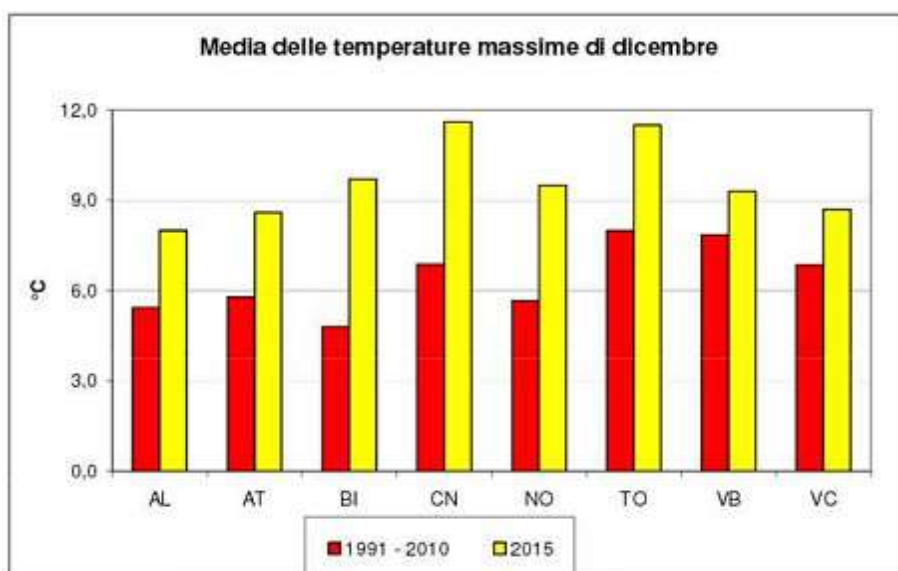


Figura 7 Temperature massime nel mese di Dicembre dal 1991 al 2015

I dati rilevati dalla stazione meteo di Casale Monferrato per l'anno 2015 evidenziano:

#### Temperature – Precipitazioni

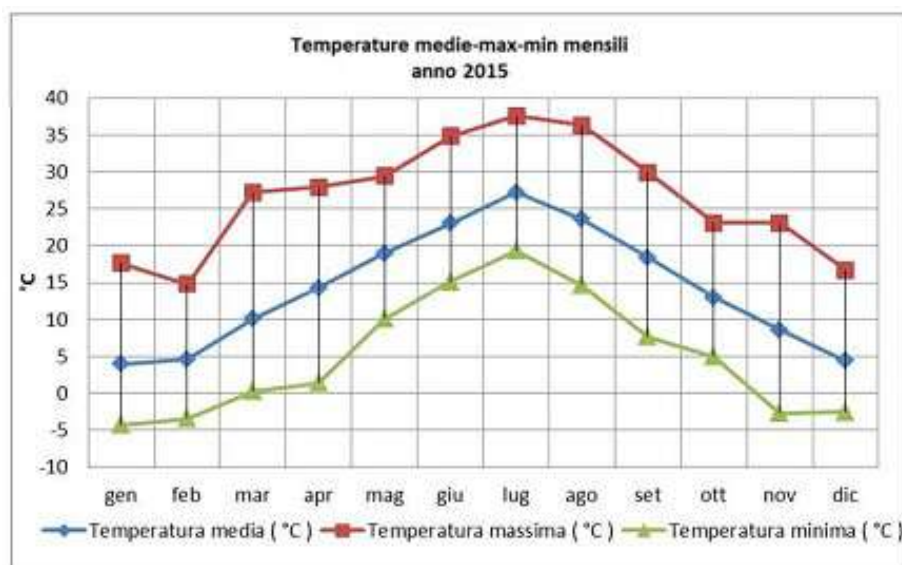


Figura 8

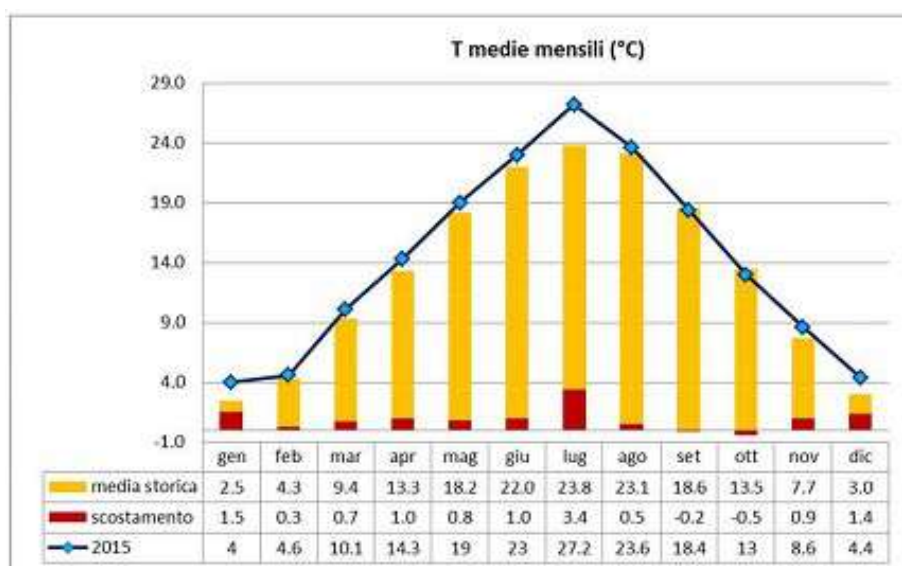


Figura 9 Temperature medie mensili nell'anno 2015

Nel 2015 la temperatura media annuale a Casale Monferrato è stata di 14.2°C, circa 1°C superiore alla media storica. L'anno è stato caratterizzato da mesi con temperature più elevate della media con forti anomalie nei mesi di luglio (+3.4°C), gennaio (+1.5°C) e dicembre (+1.4°C), mesi decisamente caldi (max di 39°C a luglio e 17°C a gennaio).

La serie storica delle temperature registrate presso la stazione dal 1993 evidenzia valori in crescita di circa 0.6°C ogni decennio.

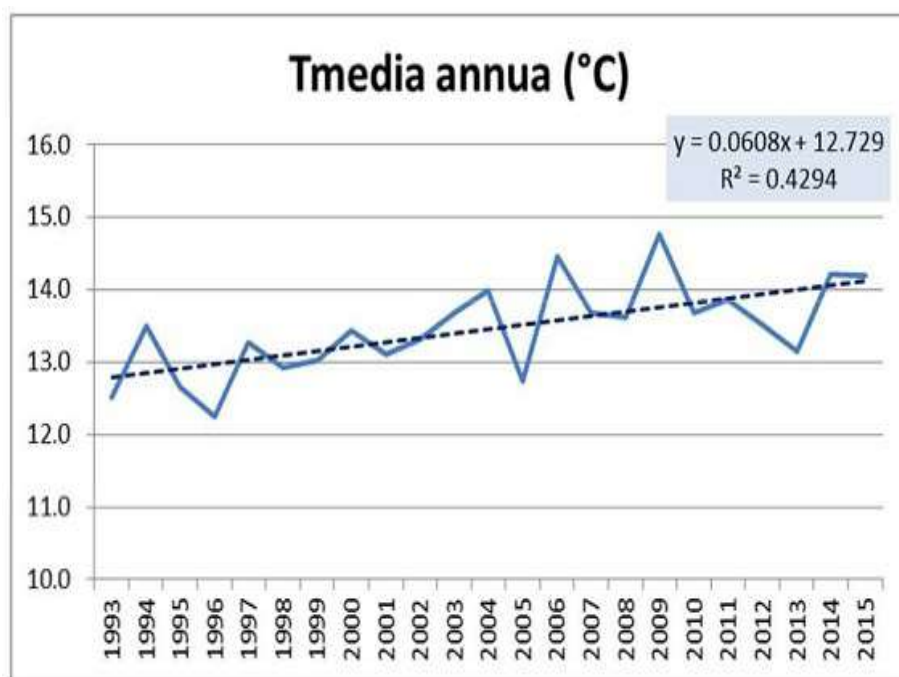


Figura 10 Temperature medie annue dal 1993 al 2015

Le precipitazioni nel 2015 sono state inferiori alla media della serie storica. La piovosità totale registrata a Casale Monferrato nel 2015 è stata di 5mm, il 20% in meno rispetto alla media degli ultimi anni. Il 2015 fa seguito ad annate decisamente piovose come il 2014, il 2013 e il 2010 che avevano fatto registrare un miglioramento della qualità dell'aria grazie all'azione di rimozione delle precipitazioni. La scarsa pioggia del 2015 ha fatto segnare un'inversione di tendenza.

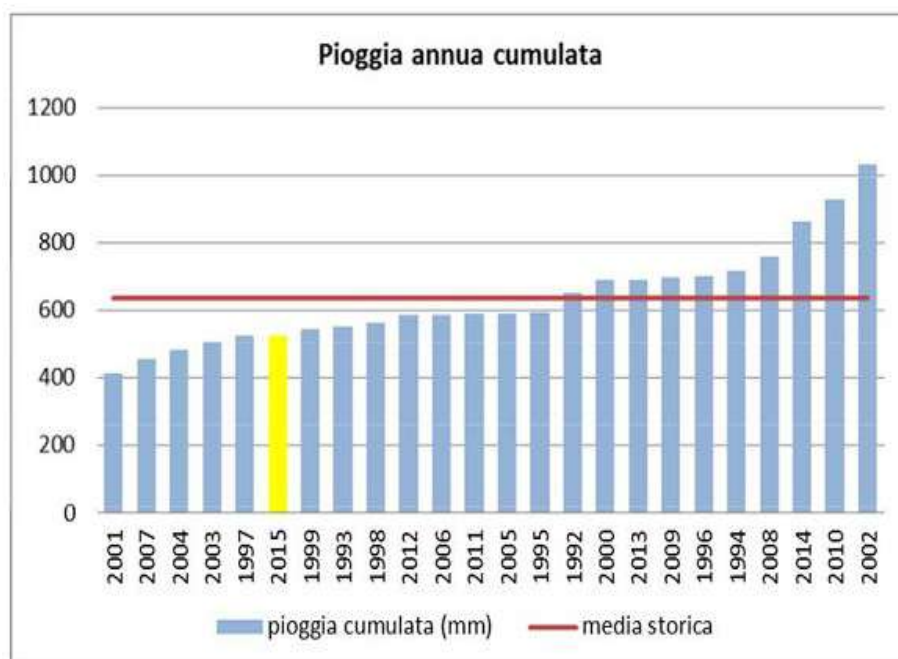


Figura 11 Millimetri di pioggia caduti annualmente dal 1992 al 2015

Più specificatamente, l'analisi delle serie storiche dei dati rilevati da ARPA, afferenti il territorio di Casale Monferrato, hanno permesso di evidenziare le singolarità meteorologiche riguardanti le precipitazioni e temperature degli ultimi anni e precisamente:

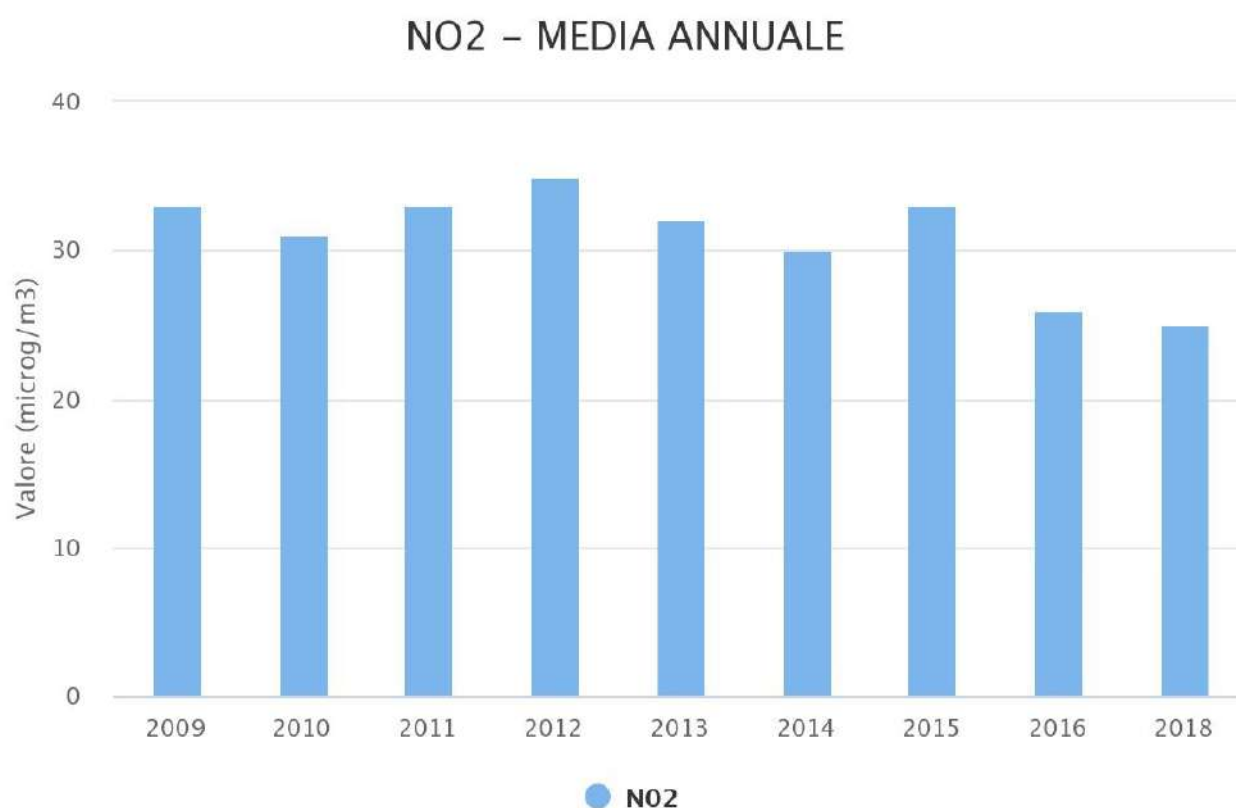
- Anno 2008: molto piovoso; temperature nella media con gennaio caldo e luglio freddo;
- Anno 2009: piovosità nella media, abbastanza caldo, temperature massime e minime elevate in estate e soprattutto autunno;
- Anno 2010: molto piovoso; temperature nella media;
- Anno 2011: precipitazioni nella media; abbastanza caldo, temperature minime elevate in inverno e massime elevate da agosto a ottobre;
- Anno 2012: precipitazioni nella media; abbastanza freddo, record di  $-20^{\circ}\text{C}$  a febbraio, da aprile a maggio temperature sotto la media;
- Anno 2013: molto piovoso; abbastanza freddo con temperature sotto la media in primavera ed estate;
- Anno 2014: molto piovoso; mediamente molto caldo, con temperature sotto la media in estate e sopra la media nelle altre stagioni;
- Anno 2015: piovosità nella norma con prolungato periodo siccitoso a fine anno; mediamente molto caldo in tutte le stagioni, con temperature da record nei mesi di luglio, novembre e dicembre.

### 3.2.1 Qualità dell'aria

Nel territorio comunale di Casale Monferrato è installata una centralina di rilevamento della qualità dell'aria, gestita da Arpa Piemonte. La Stazione di rilevamento è identificata con codice 006039-801 ed è posta in prossimità del Mercato Pavia, pertanto è classificata come stazione di tipo urbano. All'interno del Geoportale di Arpa sono indicati i valori rilevati dal 2009 relativi al Biossido

di Azoto e alle polveri sottili PM10.

Il Biossido di Azoto (NO<sub>2</sub>) si forma in gran parte tramite l'ossidazione in atmosfera del monossido di carbonio (NO), inquinante prodotto dai processi di combustione (come centrali termoelettriche, riscaldamento, traffico, ecc.) e da processi produttivi specifici quali la produzione di acido nitrico o di fertilizzanti azotati, ecc.. Tale sostanza è un gas irritante per l'apparato respiratorio e per gli occhi, contribuisce alla formazione dello smog fotochimico e, trasformandosi in acido nitrico, alla formazione delle cosiddette "piogge acide". Il valore limite per la protezione della salute umana è pari a 40 microgrammi/mc, calcolato come media su un anno civile. Come si può notare dal grafico sotto riportato, sono ormai diversi anni che tale valore limite viene rispettato nella stazione di rilevamento casalese, mantenendosi negli ultimi anni anche al di sotto di 30 microgrammi/mc.



*Figura 12: Media annuale di concentrazione NO<sub>2</sub> nell'aria. Fonte: Geoportale Arpa Piemonte*

Il particolato sospeso è costituito dall'insieme di tutto il materiale non gassoso, generalmente solido, in sospensione nell'aria. La natura delle particelle aerodisperse è molto varia: ne fanno parte le polveri sospese, il materiale organico disperso dai vegetali (pollini e frammenti di piante), il materiale inorganico prodotto da agenti naturali (vento e pioggia), dall'erosione del suolo o dei manufatti (frazione più grossolana), etc.. Nelle aree urbane il materiale particolato di natura primaria può avere origine da lavorazioni industriali (cantieri edili, fonderie, cementifici), dall'usura dell'asfalto, dei pneumatici, dei freni, delle frizioni e dalle emissioni di scarico degli autoveicoli, in particolare quelli dotati di motore a ciclo diesel.

Il Decreto Legislativo 155 del 13/08/2010 fissa, per il PM10 due limiti per la protezione della salute umana, su base giornaliera a 50 µg/m<sup>3</sup>, da non superare più di 35 volte per anno civile, e su base annuale a 40 µg/m<sup>3</sup>. Per quanto riguarda la media annuale, misurata dalla stazione di

rilevamento di Casale Monferrato, tale valore risulta rispettato rimanendo abbondantemente al di sotto della media stabilita per legge. Risulta invece decisamente peggiore il risultato relativo ai superamenti giornalieri della soglia di 50 microgrammi/mc.

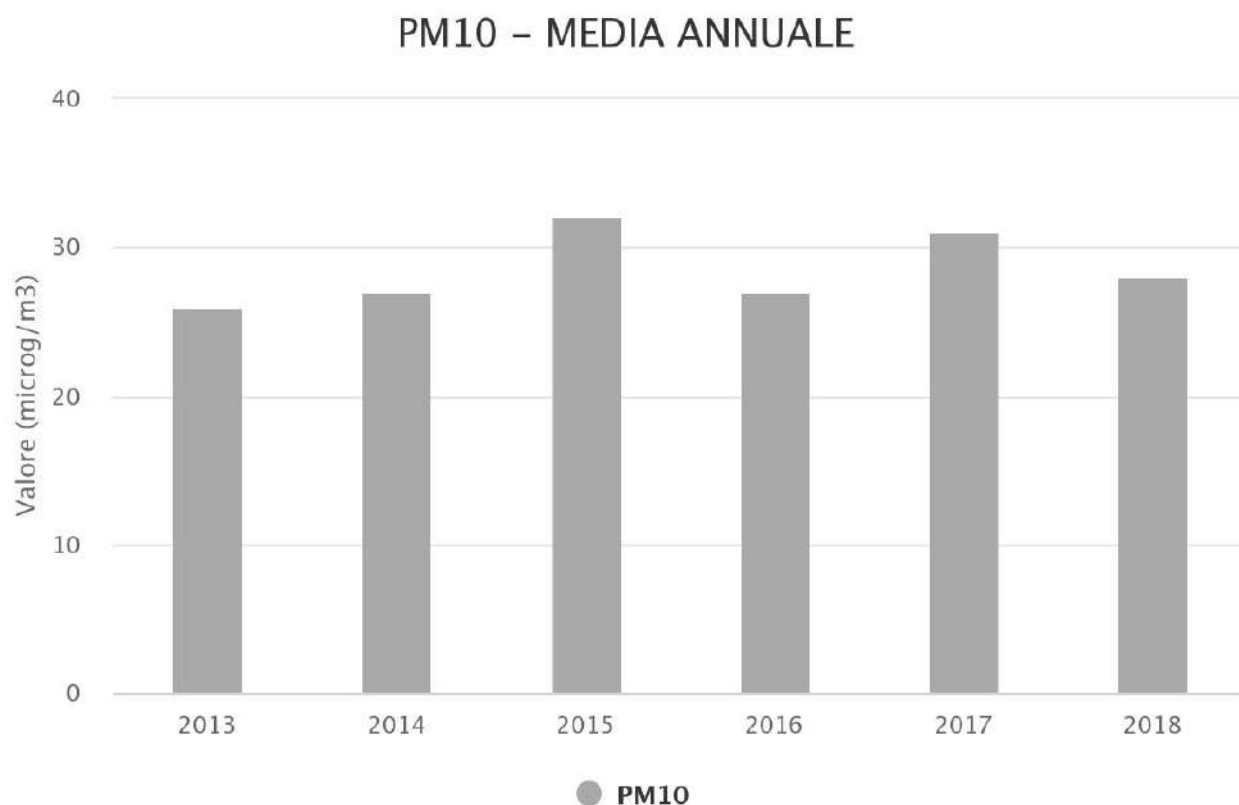


Figura 13: Media annuale di concentrazione PM10 nell'aria. Fonte: Geoportale Arpa Piemonte



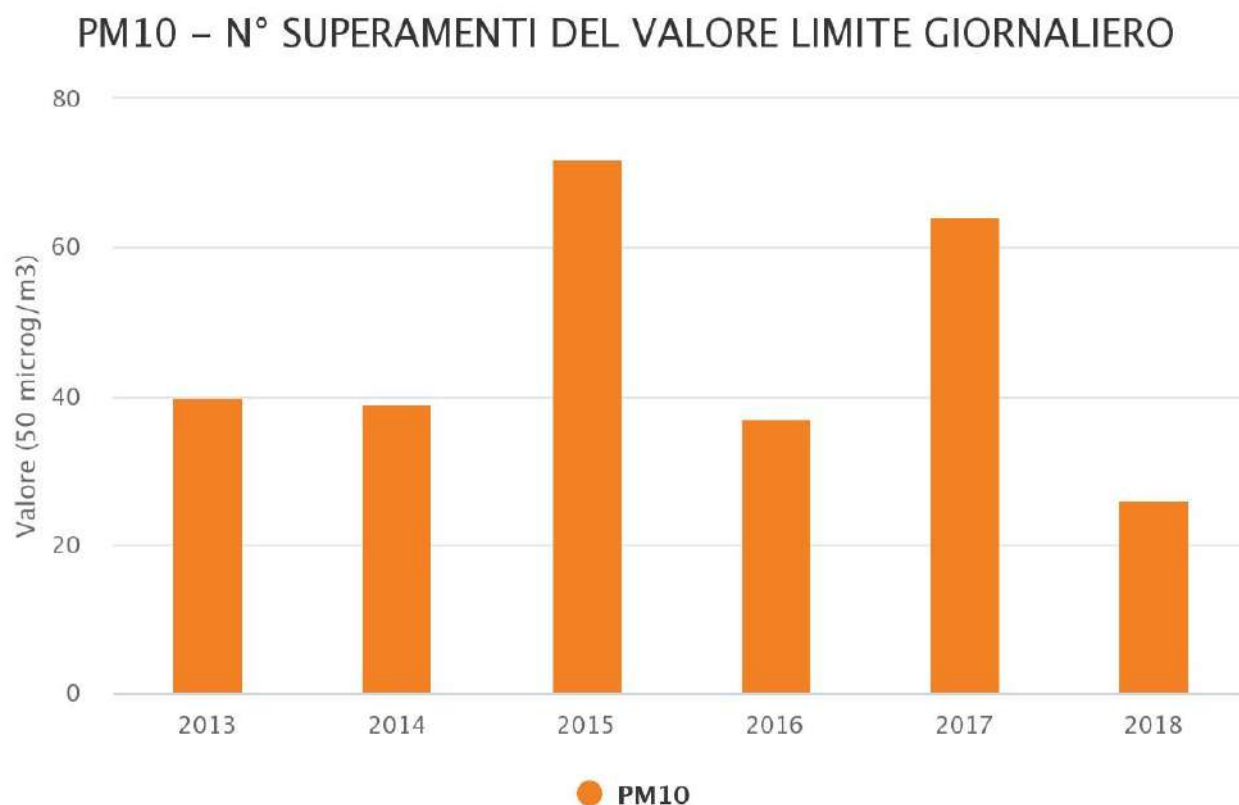


Figura 14: Superamenti del valore limite giornaliero di PM10. Fonte: Geoportale Arpa Piemonte

### 3.3 I SUOLI

I suoli possono essere classificati sotto vari modi: uno di questi analizza la composizione di essi in base alla potenzialità produttiva ai fini agricoli, catalogando le varie limitazioni d'uso che il suolo, per la sua composizione e/o conformazione, pone all'attività agricola. Tale classificazione permette di evidenziare e prevenire usi impropri di suoli di qualità, in ottica di un uso responsabile della componente suolo nel governo del territorio.

La classificazione si riparte in 8 classi di capacità d'uso del suolo, sulla base delle limitazioni crescenti che le caratteristiche del terreno impongono per l'utilizzo ai fini agricoli. Il territorio comunale di Casale Monferrato presenta una notevole varietà di suoli, dovuta all'ampiezza dei confini amministrativi e alla posizione geografica dello stesso, comprendente la fascia fluviale del Po e le colline del Monferrato: procedendo infatti verso sud dall'asta fluviale, caratterizzata da una elevata qualità del suolo (rientra nelle classi I e II), la gran parte della porzione orientale rientra in classi di capacità d'uso buone, ovvero la II e la III; solo la porzione nord-occidentale è caratterizzata da suoli di classe IV, qualificati come suoli con "molte limitazioni" d'uso.

In ogni caso, le aree interessate dalla Buffer Zone rientrano tutte in classe II e III, presentando limitazioni dovute alla fertilità del terreno, alla pendenza, al rischio di erosione o, talvolta alla lavorabilità stessa del terreno.

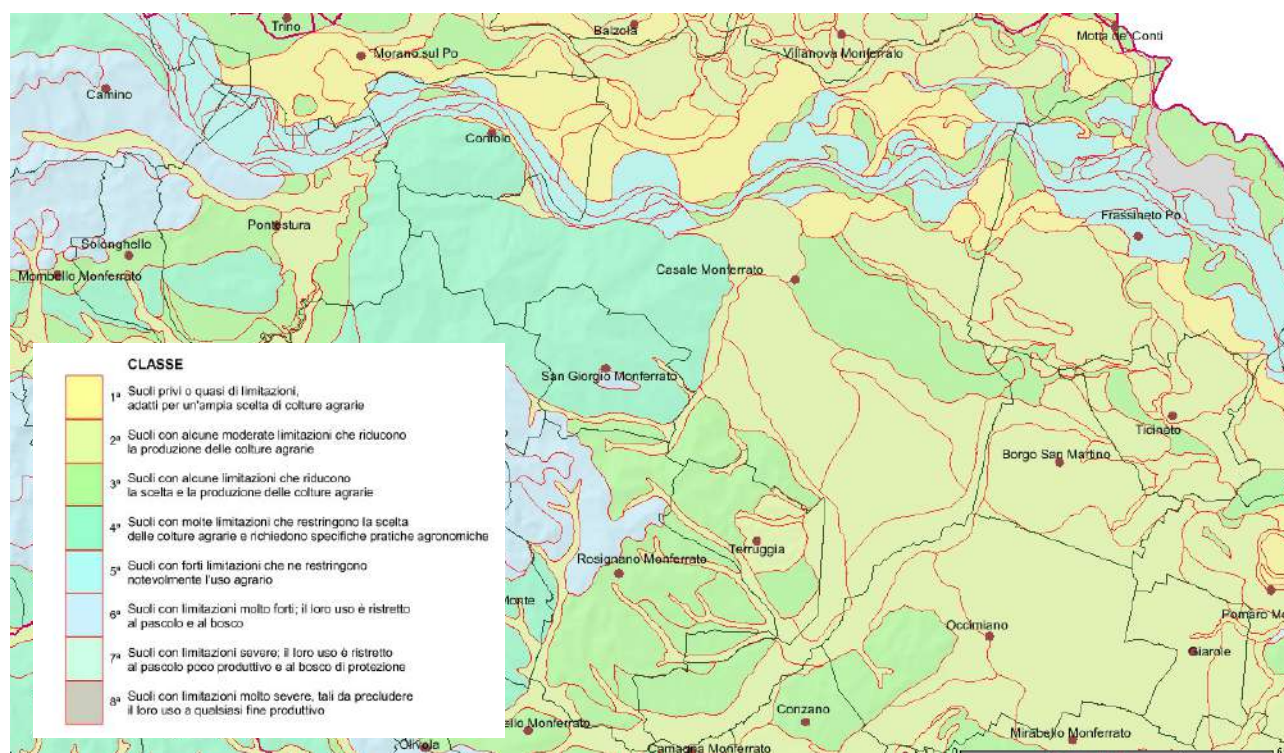


Figura 15: Estratto della Carta della capacità d'uso dei suoli della Regione Piemonte

### 3.3.1 Consumo di suolo

Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (EEA, 2004). Il fenomeno riguarda gli usi del suolo che comportano la perdita dei caratteri naturali producendo una superficie artificializzata, la cui finalità non è la produzione e la raccolta di biomassa da commerciare (agricoltura e selvicoltura) (EEA, 2004). Il suolo è una risorsa non rinnovabile indispensabile che supporta numerosi processi naturali e consente lo svolgimento di molteplici attività umane. Sempre più spesso le attività umane sono in competizione tra loro generando conflitti tra i possibili diversi usi della risorsa suolo. Il monitoraggio del suo utilizzo, oltre a quello del suo stato, rappresenta conseguentemente uno degli elementi fondamentali per analizzare il risultato dell'azione dell'uomo sul territorio e si colloca alla base della definizione di politiche e da azioni.

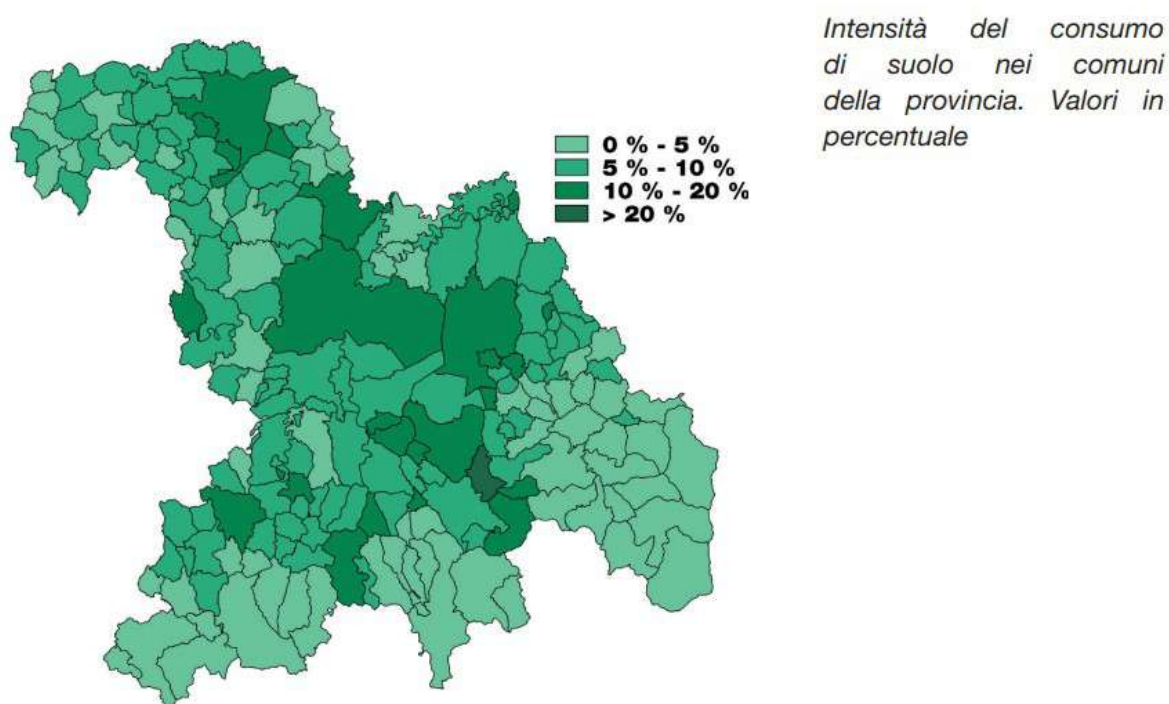


Figura 16: Intensità del consumo di suolo nei Comuni della Provincia di Alessandria. Fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte – Regione Piemonte

### Consumo di suolo fra 1991 e 2013

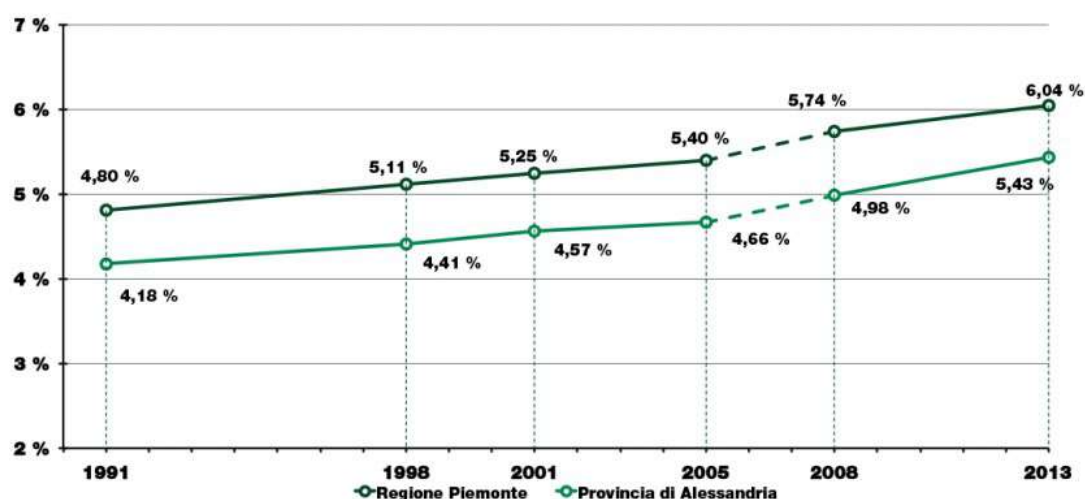


Figura 17: Andamento del Consumo di Suolo (urbano e reversibile) dal 1991 al 2013 in percentuale sul totale della superficie provinciale e confronto con la media regionale. Fonte: Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte – Regione Piemonte

Dalla consultazione dei dati contenuti nel “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” pubblicato nel 2015 relativi agli indici di CSU, CSI e CSR di Casale Monferrato emerge quanto segue:

- CSU - il consumo di suolo urbanizzato (11,68%) è elevato, soprattutto se lo si rapporta al dato provinciale (5,10%) ed a quello regionale (5,80%);
- CSI - la superficie di suolo impiegato nelle infrastrutture (2,09%) è superiore rispetto alla media provinciale (1,64%) e regionale (1,17%).
- CSR - la percentuale di consumo di suolo reversibile (ovvero la quantità di suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione come ad esempio cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.) del comune di Casale Monferrato è pari a 0,34% (dato provinciale pari a 0,14%, dato regionale 0,24%).

### 3.4 IDROGRAFIA

L'intero territorio comunale appartiene al bacino imbrifero del fiume Po. Il nucleo storico della città di Casale sorge sulla sponda destra, mentre le successive espansioni urbane hanno occupato anche le aree in sponda sinistra, dove sorge il quartiere Oltreponte. A ovest di Casale Monferrato, nel comune di Frassineto Po, il Po riceve le acque del fiume Sesia, affluente di sinistra idrografica.

Il fiume Po, dall'ingresso nel territorio di Casale e fino alla città, scorre in prossimità dei rilievi collinari, con la sponda destra a pochi metri dal piede degli stessi; la stratigrafia sotto il fondo del suo alveo è quindi costituita da roccia in posto impermeabile (calcari marnosi, marne ed argilliti), coperta qua e là da un sottile strato di materiale alluvionale.

A valle del nucleo urbano, il corso del fiume si allontana dal bordo collinare ed il suo alveo è formato da alluvioni permeabili, che si presentano sempre più potenti verso valle, in direzione della confluenza con il fiume Sesia.

Gli affluenti di destra a monte della città presentano un'asta di breve lunghezza, incassata nei fianchi collinari, ad elevata pendenza e fondo impermeabile. Tra questi corsi d'acqua i principali sono il rio della Rizza ed il rio Gonin, che drenano le zone di Torcello e Rolasco nel margine occidentale del territorio comunale. A valle della città, sempre in destra idrografica, sono presenti il torrente Gattola, che sbocca dalle colline a notevole distanza dalla confluenza nel Po e, dopo aver percorso la pianura alluvionale a nord di S. Germano, va a confluire nel torrente Rotaldo. Quest'ultimo, nasce nel territorio di Olivola e Frassinello Monferrato, in prossimità del confine con la provincia di Asti, e segue il confine comunale di Casale Monferrato verso Occimiano e Borgo S. Martino. Si segnala inoltre il rio Gattolero, che confluisce nel torrente Gattola. I corsi d'acqua di cui sopra, nel tratto di pianura, hanno il fondo dell'alveo formato da sedimenti alluvionali permeabili, che costituiscono un interscambio idrico con la falda freatica. Per quanto riguarda gli affluenti di sinistra, nel tratto casalese questi sono molto meno consistenti e di entità minore; si può affermare che il Po non riceve alcun affluente, a parte la Roggia Castagna, corso d'acqua di tipo naturale a pertinenza comunale, che scorre parallela al corso del fiume Po e che sbocca nello stesso presso Casale Popolo. All'estremo nord del territorio comunale, è presente la Roggia Stura, che nasce a nord di Fontanetto Po dalle risorgive di pianura, in parte potenziate da interventi artificiali; la roggia drena la bassa piana vercellese (infatti essa ha la funzione di colatore e possiede un grande bacino imbrifero), mantenendo un andamento quasi parallelo al Po e confluisce nel fiume Sesia, dopo aver ricevuto il rio Cornasso, che ha origine presso Trino Vercellese ed è anch'esso un colatore demaniale.

Poco più a Nord della Stura, oltre il territorio comunale, scorre il canale Magrelli, che da Balzola si dirige verso Villanova, con sbocco nella Stura stessa e diramazioni verso sud quali il cavo Morelli. Il rio Cornassino nasce anch'esso presso Balzola come colatore, per poi confluire nel Cornasso.

Il torrente Marcova è circa parallelo al fiume Sesia ed è un corso d'acqua naturale che nasce presso Livorno Ferraris. Corpi d'acqua particolari s'incontrano nei pressi del Po; a valle del nucleo urbano è presente la Lanca Maruffo, che è in corso di colmamento ma permane a testimonianza di antichi percorsi meandriformi fluviali oggi abbandonati dal corso d'acqua e ormai ridotti a semplici raccolte di acque freatiche o superficiali. In aggiunta ai corsi d'acqua naturali, nella pianura casalese è presente una fitta rete di canali artificiali e rogge che distribuiscono l'acqua per usi irrigui. A sud del Po, il sistema della distribuzione superficiale è essenzialmente legato al Canale Lanza, che deriva l'acqua dal Po a monte della città e, dopo averla attraversata ai piedi dei rilievi collinari ed alimentato il canale Mellana, la distribuisce al territorio compreso tra le colline ed i Comuni di Borgo S. Martino e Frassineto Po.

Il sistema di distribuzione dell'acqua a nord del Po è invece imperniato sulla Roggia Stura che, pur essendo un corso d'acqua naturale, è stato adattato a svolgere la duplice funzione di canale sia affluente che defluente attraverso un complesso di chiuse, opere di presa, bocche di deflusso, intersezioni con canali artificiali e corsi semi artificiali (ad es. il Rio Cornasso), atti a consentire un controllo capillare e diffuso dell'erogazione idrica per usi irrigui. Ciò è stato realizzabile poiché la Roggia Stura è originata da risorgive sia naturali che artificiali, che forniscono un contributo pressoché costante, e da acque di provenienza superficiale che integrano lungo il suo corso le portate.

L'abbondanza dell'acqua superficiale, la capillarità della sua distribuzione, le estese irrigazioni per sommersione di ampie aree per lunghi periodi dell'anno e l'elevata permeabilità dei sedimenti alluvionali presenti nell'intero territorio di pianura, determinano la presenza di un'importante falda freatica e continui scambi idrici fra suolo e sottosuolo.

L'assetto idrologico del territorio di Casale Monferrato è influenzato poi dalla presenza di due traverse fisse, una a Trino Vercellese con funzione di derivazione termoelettrica, e una a monte di Casale per la derivazione irrigua del canale Lanza.

Nella pianura riveste un'importanza fondamentale ai fini della ricarica della falda libera.

### **3.5 AMBITO DI PAESAGGIO DEL PPR**

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i..

Il Piano Paesaggistico costituisce atto di pianificazione generale regionale improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti. L'azione di tutela del Piano, viene proposta attraverso una lettura multi scalare del territorio regionale che, partendo da una visione complessiva degli elementi che connotano i microambiti, riconosciuti quali paesaggi identitari del Piemonte, discende ad analizzare le diverse componenti paesaggistiche che caratterizzano specificatamente gli ambiti.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e, come specificato nell'articolo



2, comma 4 delle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale, a far data dall'approvazione del piano paesaggistico regionale le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e che, per gli effetti di cui all'articolo 8, comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Il P.P.R., di fatto, classifica il territorio di Casale Monferrato all'interno dell'ambito di paesaggio n. 69 (unità di paesaggio n. 2403 - 6909 – 6911 – 6912 - 6913 - 6914) in quanto caratterizzato dai rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (nord-est), che degradano progressivamente procedendo a est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione. Le peculiarità dell'ambito, accentuate da una specifica identità storico-culturale, sono ancora riconoscibili anche se viene evidenziata la progressiva espansione dell'urbanizzazione afferente a Casale nei fondi vallivi che si affacciano sulla pianura, lungo l'asse viario verso Alessandria e, a macchia di leopardo, nella zona a nord del Po e nella piana a sud-est del centro storico, interessata anche da processi di potenziamento delle infrastrutture viarie non sempre congrui.

Il Piano Paesaggistico, per l'ambito di paesaggio n. 69, prevede che le azioni di regolazione o promozione strategica sulle dinamiche degli insediamenti vadano orientate verso:

- il controllo dello sviluppo urbanistico ai bordi dei borghi storicamente consolidati;
- la protezione delle aree che hanno mantenuto assetti culturali riconoscibili o caratterizzati da tratti di "originarietà", compreso il paesaggio della viticoltura;
- la valorizzazione coordinata e diffusa del sistema di punti e percorsi panoramici;
- la valorizzazione del patrimonio di strutture fortificate, di grande valore documentario e/o archeologico.

Per quanto riguarda le componenti paesaggistiche individuate dal Piano Paesaggistico Regionale negli ambiti interessati dalla Buffer Zone, si segnala come gran parte del suolo sia classificato principalmente come aree rurali di pianura e di collina (morfologia insediativa n. 10), punteggiato qua e là da aree boscate (art. 16 delle N.d.A. del PPR) e aree di dispersione insediativa di tipo residenziale (m.i. 6).

Localmente, sono evidenziate aree di elevato interesse agronomico, corrispondenti a quelle con le migliori capacità d'uso del suolo: nella fattispecie sono perimetrate le aree ricadenti in classe II, così come emerso anche al capitolo 3.3.

Dal punto di vista paesaggistico inoltre, il PPR segnala la presenza di aree rurali di specifico interesse paesaggistico, come quella compresa tra le colline di Rosignano e la pianura Casalese, così come sono localizzati sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi, corrispondenti ai vigneti.

Nel corso dei successivi capitoli relativi all'analisi paesaggistica si approfondiranno i temi del

PPR in base a quanto disposto dalle Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO.

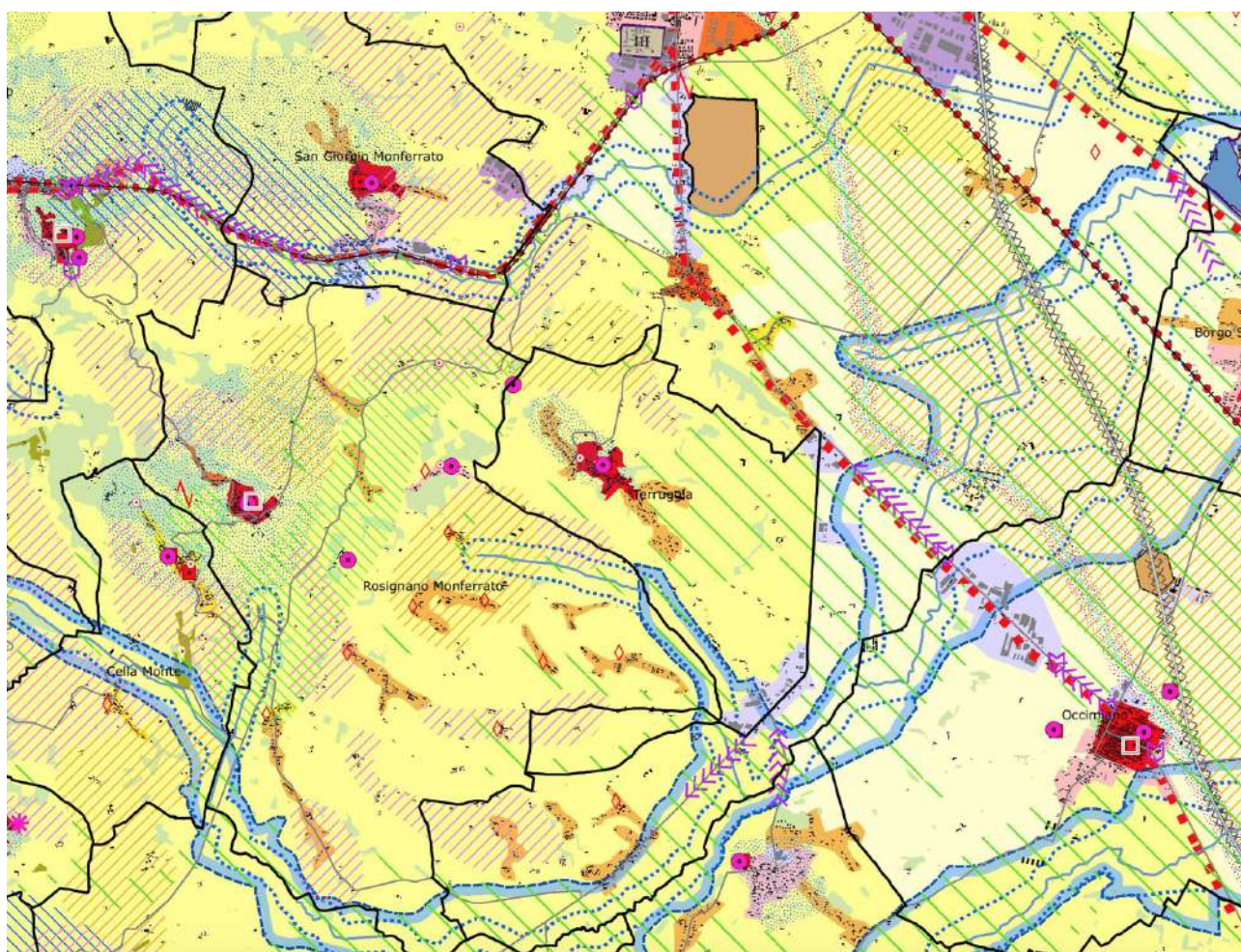


Figure 18: Estratto della Tavola P4.11 del PPR della Regione Piemonte

## 4. ESITO DELL'ANALISI PAESAGGISTICA

I risultati dell'analisi paesaggistica effettuata sulla base delle Linee Guida e dei suggerimenti degli Enti con cui l'Amministrazione si è confrontata, sono stati raccolti in una serie di elaborati di tipo testuale e grafico, elencati di seguito:

- Relazione di Analisi Paesaggistica;
- Tavola 1 “Analisi dell'uso del suolo”;
- Tavola 2 “Stato insediativo”;
- Tavola 3 “Visibilità, valori, interferenze”;
- Tavola 4 “Tavola di raffronto”;
- Schema delle Norme di Attuazione.

La presente Relazione Paesaggistica contiene l'inquadramento generale del territorio di Casale Monferrato e l'analisi delle componenti paesaggistiche. Inoltre, contiene la descrizione degli altri elaborati costituenti la Variante urbanistica, presentando i contenuti delle tavole sopra menzionate e delle schede di indagine e di intervento redatte. Tali schede risultano allegate alla presente Relazione.

Nella fattispecie, in base alla Sezione III delle Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO, sono state realizzate le 4 Tavole, esito dell'analisi paesaggistica, ognuna delle quali si configura come elaborato conclusivo contenente alcuni degli Obiettivi delineati dalle Linee Guida.

La Tavola 1 “Uso del suolo” risulta pertanto trasposizione grafica degli Obiettivi:

- 1.a) Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo;
- 1.b) Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali;
- 1.c) Tutela e valorizzazione delle aree boscate;
- 1.d) Tutela delle aree protette e delle aree di conservazione della biodiversità;
- 1.e) Tutela di aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico;
- 2.a) Tutela dei vigneti e delle forme di coltura tradizionali;
- 3.b) Mantenimento delle tracce delle maglie dell'appoderamento storico e dei relativi elementi di connessione funzionale.

La Tavola 2 “Stato insediativo” risulta trasposizione grafica dei seguenti Obiettivi:

- 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione vitivinicola e vinificazione;
- 2.c) Tutela dei luoghi e spazi pubblici legati alla commercializzazione dell'uva e del vino;
- 3.a) Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative;
- 6.a) Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano;

- 6.b) Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali.

La Tavola 3 “Visibilità, valori, interferenze” rappresenta trasposizione grafica dei seguenti Obiettivi:

- 4.a) Valorizzazione dei belvedere, visuali e rapporti visivi;
- 5.a) Mantenimento dell’immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali;
- Obiettivo trasversale b) Mitigazione e riqualificazione di elementi di detrazione visiva di tipo lineare, puntuale e areale;
- Obiettivo trasversale c) Riqualificazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al Sito.

La Tavola 4 “Tavola di raffronto” sovrappone le risultanze delle analisi effettuate nelle precedenti Tavole, sovrapponendole alla zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Alla luce del dettaglio in materia di vincolistica paesistica e ambientale del PRGC vigente e della scarsa presenza di elementi rilevanti in ambito vitivinicolo, si è ritenuto necessario la redazione dello schema di un solo articolo normativo ex novo da inserire nelle Norme di Attuazione del Piano vigente, al fine di richiamare le aree interessate dalle disposizioni della Buffer Zone del Sito Unesco: tale articolo, dato l’approfondimento delle normative di tutela già vigenti, si limita a rimandare a tali prescrizioni, integrando nelle Norme di Piano le prescrizioni relative alle mitigazioni da apportare agli elementi detrattori individuati con la presente analisi paesaggistica. Per quanto riguarda le Cascine vitivinicole rilevate in prossimità dell’area di studio, come si approfondirà nel corso della presente relazione, non essendo all’interno del perimetro dell’area Buffer, non si è ritenuto di inserirle all’interno delle NdA del Piano.

Nel complesso, il lavoro di analisi paesaggistica, così come indicato dalle tabelle di cui alla Sezione III delle menzionate Linee Guida, si poggia sui sistemi informativi della Regione Piemonte, reperibili tramite il Geoportale e contenuti all’interno della Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti piemontesi (BDTRE) e del database shapefile dei livelli informativi del Piano Paesaggistico Regionale.

Le analisi, le Tavole, le Schede e lo Schema delle NdA sono frutto, inoltre, dell’interlocuzione avvenuta con gli Enti preposti, tramite il Tavolo di Lavoro Preliminare, tenutosi l’8 Maggio 2019, alla presenza dei funzionari di Regione Piemonte e della Provincia di Alessandria e alla videoconferenza fatta con gli stessi soggetti in data 18 Maggio 2020.

## **4.1 TAVOLA 1 “ANALISI DELL’USO DEL SUOLO”**

La tavola 1, relativa all’analisi dell’uso del suolo, rappresenta alla scala 1:5.000 gli utilizzi a fini agricoli e vitivinicoli all’interno delle aree del Comune di Casale Monferrato interessate dalla Buffer Zone del Sito UNESCO. La base cartografica è quella della BDTRE 2017, reperibile tramite il Geoportale della Regione Piemonte. La redazione della Tavola si è basata sulle Tabelle sinottiche per la trasposizione cartografica delle analisi paesaggistiche, ovvero la Sezione III delle Linee Guida regionali. Nella fattispecie, nella tabella che segue sono elencati i tematismi richiesti dalle Linee Guida e successivamente inserite nella Tavola 1.

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonte del dato da Linee Guida</b>	<b>Presenza nel territorio oggetto di studio</b>
Vigneti	Banca dati Agricoltura regionale	Censiti dalla Banca dati regionale e verificati con controllo puntuale dello stato di fatto, distinguendo vigneti DOC e non
Vigenti da vitigni storici	Banca dati Agricoltura regionale	Non rilevati
Boschi	Banca dati Agricoltura regionale – BDTRE – PPR	Censiti dalla Banca dati regionale e verificati con controllo puntuale dello stato di fatto, sovrapponendoli alla Carta Forestale (agg. 2016)
Boschi di pregio e di valore paesaggistico	Indagine sul territorio	Non rilevati
Seminativi	Banca dati Agricoltura regionale – BDTRE	Tavola Uso del Suolo del PRGC
Culture legnose, orticole e floricole	Banca dati Agricoltura regionale – BDTRE	Tavola Uso del Suolo del PRGC
Culture tradizionali (canneti, salici, etc.)	Indagine sul territorio	Tavola Uso del Suolo del PRGC – Non rilevati
Prati e pascoli	Banca dati Agricoltura regionale – BDTRE	Tavola Uso del Suolo del PRGC
Incolti	BDTRE	Tavola Uso del Suolo del PRGC – Non rilevati
Reticolo idrografico superficiale	BDTRE	Sovrapposizione dati catastali e dati BDTRE
Aree franose o di dissesto idraulico	Indagine PRGC per PAI – adeguamento PAI	Indagine PAI del PRGC
Pozzi e sorgenti	SIRI web – Regione Piemonte	SIRI – Sistema Informativo Risorse Idriche – Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Aree protette e aree contigue	Banche dati Aree Protette	Banca dati Aree Protette – Non rilevate all'interno dell'area oggetti di studio
Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)	Banche dati Aree Protette - PPR	Banca dati Aree Protette – Non rilevate all'interno dell'area oggetti di studio
Zone di Salvaguardia	Banche dati Aree Protette	Banca dati Aree Protette – Non rilevate all'interno dell'area oggetti di studio
Corridoi ecologici	PPR e PRGC	Tav. P5 PPR, Carta Connettività Ecologica regionale e indagine sul



		territorio – Individuato su Torrente Rotaldo
Geositi e singolarità geologiche	PPR – Tavola P4	Tav. P4 PPR – Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Alberi monumentali	PPR – Tavola P2	Tav. P2 PPR – Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Aree umide	PPR – Tavola P4	Tav. P4 PPR – Non rilevate all'interno dell'area oggetto di studio
Delimitazione appoderamenti storici	PPR – Tavola P4, PRGC	Rilevati elementi SS34 “colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione in età contemporanea” vincolati dal PRGC per i quali si rimanda alla Tavola 2
Elementi di connessione lineare (filari, alberate, siepi e recinzioni storiche)	PPR – Tavola P4	Tav. P4 PPR – Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Presenza stratificata di sistemi irrigui	PPR – Tavola P4	Tav. P4 PPR – Non rilevata all'interno dell'area oggetto di studio
Viabilità storica e patrimonio ferroviario	PPR – Tavola P4	Tavola P4 del PPR, verificata puntualmente
Zone tartufigene	Provvedimenti provinciali	Non rilevate all'interno dell'area in oggetto

La redazione della Tavola ha richiesto in via preliminare la ricerca e la sovrapposizione dei livelli informativi sopra elencati, al fine di evidenziare eventuali discrepanze a livello dell'origine dei dati. Successivamente, si è operata per i tematismi maggiormente suscettibili di variazioni, una ricognizione sul campo, al fine di confermare la corrispondenza con lo stato di fatto delle informazioni estratte in precedenza.

Discorso a se stante è il tema dei vitigni, per il quale è stata fatta un'indagine approfondita anche con questionari somministrati alle componenti della filiera produttiva vitivinicola e agricola, al fine di identificare le coltivazioni DOP (categoria comunitaria che ricomprende le categorie DOC e DOCG) presenti nel territorio casalese. Allo stato attuale, il territorio comunale di Casale Monferrato, sulla base delle Schede Informative della Regione Piemonte, reperibili sul Portale istituzionale, risulta interessato dai disciplinari relativi ai seguenti vini:

- Barbera del Monferrato Superiore (DOCG), Approvato DOC con DPR 09.01.1970, Approvato DOCG con DM 27.06.2008, Modificato con DM 30.11.2011 e con DM 07.03.2014;
- Barbera d'Asti (DOCG), Approvato DOC con DPR 09.01.1970, Modificato con DM 13.10.2000, Approvato DOCG con DM 08.07.2008, Modificato con DM 17.09.2010, DM 30.11.2011 e con DM 07.03.2014;
- Barbera del Monferrato (DOC), Approvato DOC con DPR 09.01.1970, Modificato con DPR 11.10.1978, DPR 17.01.1991, DM 26.07.2001, DM 27.06.2008, DM 30.11.2011, DM 12/07/2013 e con DM 07/03/2014;
- Grignolino del Monferrato Casalese (DOC), Approvato DOC con DPR 26.06.1974, Modificato con DM 25.05.04, DM 30.11.2011 e con DM 07.03.2014;
- denominazione “Monferrato” (DOC), Modificato integralmente con DM 07.06.2019;

- denominazione “Piemonte” (DOC), Modificato integralmente con DM 08.08.2019.

Dall'analisi effettuata a partire dalla Banca dati agricoltura regionale e legata all'obiettivo 2.a) “Tutela dei vigneti e delle forme di coltura tradizionali”, all'interno del territorio compreso nell'area buffer del Sito UNESCO, viene per la gran parte coltivato vitigno Barbera, per le denominazioni Barbera d'Asti, Barbera del Monferrato, Barbera del Monferrato Superiore e Piemonte Barbera. Troviamo poi uva Grignolino, utilizzata per Grignolino del Monferrato Casalese, Barbera del Monferrato e Piemonte Grignolino. Seguono uve Cortese per vini Cortese Monferrato e Cortese Piemonte e uve Chardonnay per vino Chardonnay Piemonte. In ultimo, sono presenti vitigni Merlot, Nebbiolo e Pinot nero per vinificare Monferrato Rosso.

Per i restanti elementi di analisi dell'obiettivo 1.a) “Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo”, si segnala come le aree oggetto di intervento presentino una maggior diffusione di seminativi e colture legnose, rispetto alla viticoltura sopra descritta. In merito alle pertinenze degli edifici, tematizzati nella Tavola, si sottolinea come esse siano state ricondotte alle particelle edificate e alle aree urbanistiche attuali, in quanto esse sono a tutti gli effetti considerabili edificate e, qualora non abbiano raggiunto la saturazione della capacità edificatoria disponibile, edificabili. In tal senso, si può considerare come l'uso del suolo in atto in tali particelle catastali sia del tutto antropico.

Relativamente all'obiettivo 1.b) “Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali”, al reticolo idrografico superficiale principale è stata aggiunta la perimetrazione di un'area legata a fenomeni di versante con dissesto a pericolosità generalmente elevata (frana quiescente), posta in Regione Mandoletta, a nord del confine comunale di Terruggia. In ogni caso, è stata riportata in un cartogramma a parte, all'interno della Tavola, uno stralcio della Carta della Capacità d'Uso dei Suoli, al fine di evidenziarne la classificazione all'interno delle aree Buffer oggetto di studio.

In merito all'obiettivo 1.c) “Tutela e valorizzazione delle aree boscate”, non sono state rilevate aree boscate di pregio o di valore paesaggistico, in quanto gran parte delle stesse risulta costituita da macchie boschive spontanee. Eccezione per rilevanza rappresenta la formazione boscata posta tra Cantone Losa e il Castello di Montalbano, la quale in ogni caso viene vincolata dal PRGC in quanto area di interesse paesistico – ambientale, e per la quale si rimanda a quanto espresso nel capitolo seguente, relativamente alla Tavola 2 dello stato insediativo.



Figure 19: Vista dalla SP31 dell'area boscata afferente il Castello di Montalbano

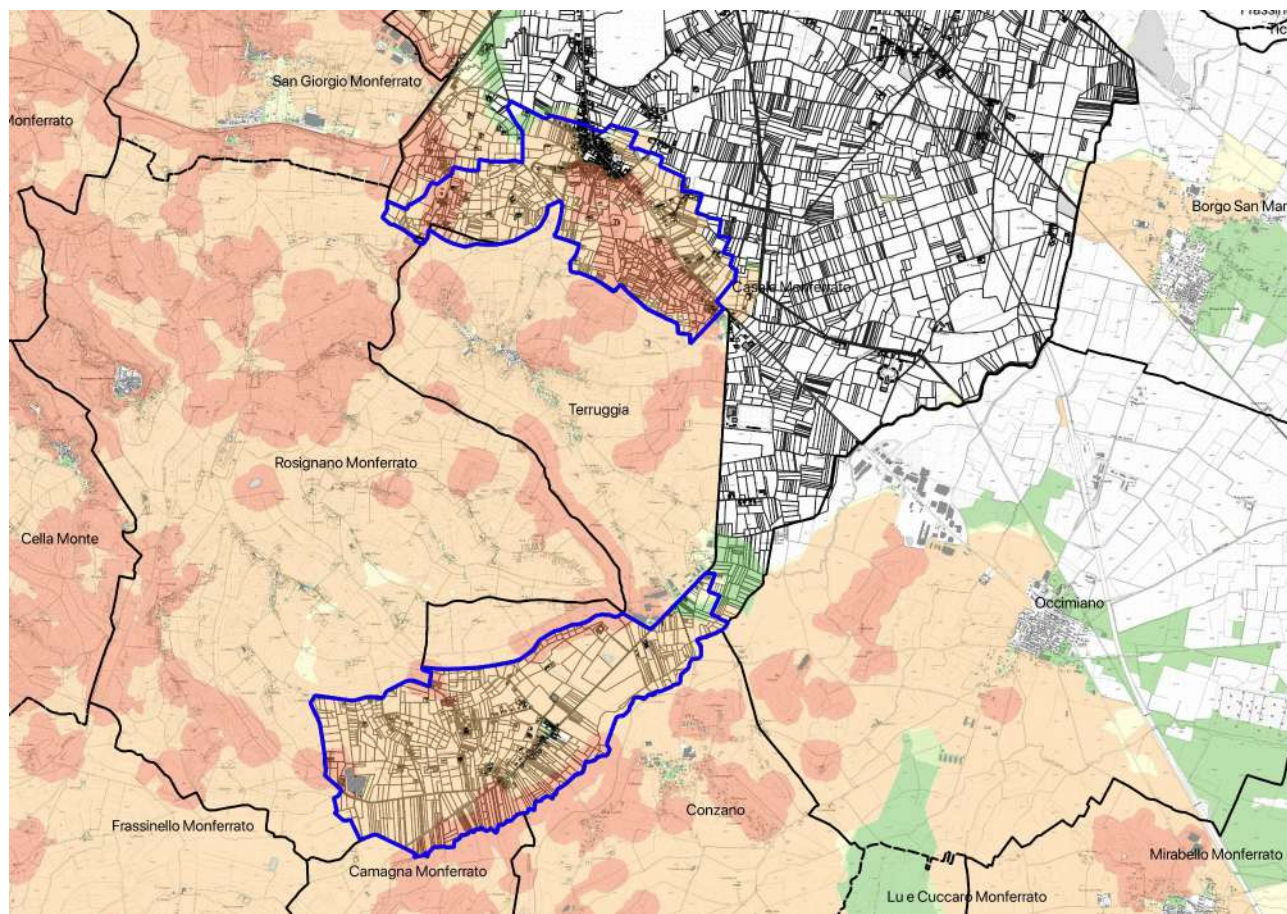
Si segnala che all'interno della Tavola, anche in base alle indicazioni pervenute durante il Tavolo Tecnico preliminare, sono stati sovrapposti i livelli informativi derivanti dall'uso del suolo del Piano Regolatore (basato sul particellare catastale e sul rilievo in sito) e quello derivante dalla Carta Forestale (agg. 2016).

All'interno del territorio comunale interno alla Buffer Zone oggetto di intervento, relativamente agli elementi di analisi di cui all'obiettivo 1.d) "Tutela delle aree protette e delle aree di conservazione della biodiversità", non sono presenti SIC (Sito di Interesse Comunitario), ZSC (Zone speciali di Conservazione, per la conservazione della flora e della fauna) o ZPS (Zone di Protezione Speciale, istituite per la protezione degli uccelli). Allo stesso modo, in merito all'obiettivo 1.e) "Tutela di aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico", in base all'analisi effettuata non sono emersi elementi rilevanti.

Relativamente ai corridoi ecologici, si è ritenuto utile riportare nella Tavola in oggetto le analisi effettuate dalla Regione Piemonte relativamente alla Carta della Connettività Ecologica. In tale mappatura si evidenzia come le aree Buffer interne al territorio casalese godano di una elevata connettività (ovvero il livello di interconnessione tra le diverse aree naturali "sorgente" presenti nel territorio), dovuta verosimilmente alla presenza diffusa di ambiti naturali e macchie boscate. Si è optato, pertanto, di riportare le aree che, in base agli studi della Regione Piemonte, presentano una connettività ecologica alta e molto alta.

Si riporta quanto descritto sul portale regionale di ARPA Piemonte, relativamente alla connettività ecologica e alla sua mappatura: "Tali caratteristiche del territorio vengono dedotte tramite l'applicazione di algoritmi di cost distance e l'analisi di parametri legati alla morfologia delle aree studiate. Per l'applicazione del modello sono state selezionate cinque specie di mammiferi, quelle dotate di un buon grado di vagilità, ovvero la buona capacità di un animale di compiere movimenti e spostamenti. Tali specie sono il riccio, lo scoiattolo rosso, il tasso, il capriolo e la lepre comune. Tra tutti gli habitat, presenti nell'area di studio, sono stati individuati gli habitat con funzione di "sorgente", ovvero quelli caratterizzati dal più alto grado di idoneità ambientale per ciascuna specie. Agli ambienti restanti, che costituiscono la matrice interposta alle sorgenti, sono stati attribuiti diversi valori di frizione, che sono funzione del livello di permeabilità della specie nell'habitat considerato e risultano crescenti al suo decrescere. (...) L'algoritmo genera un raster da una mappa di input recante i valori di costo per ciascuna

categoria indagata, ovvero i valori di frizione per ciascun habitat, e calcola il costo cumulativo che l'animale spende per muoversi da un'area sorgente all'altra. Il layer dell'area sorgente è il secondo parametro di input fornito per il calcolo dell'indice. Le mappe di costo risultanti sono state cinque, una per ciascuna delle specie studiate (...). Tramite la sovrapposizione dei risultati appena descritta, è possibile suddividere il territorio considerato in cinque diverse classi di connettività ecologica.”



*Figure 20: Rielaborazione della Carta della Connettività Ecologica regionale, con evidenza delle aree buffer UNESCO che interessano il Comune di Casale Monferrato (in blu). Le aree in rosso sono quelle con connettività molto alta, mentre le arancioni con connettività alta. Le restanti qualità sono a scalare, dal giallo ai verdi, fino al bianco, ovvero connettività nulla.*

In linea con quanto emerso dallo studio della connettività ecologica, le indicazioni degli Enti sovraordinati e un rilievo dello stato attuale, è stato inoltre segnalato come l'asta del Torrente Rotaldo possa essere considerato corridoio ecologico, in quanto costituisce un asse densamente piantumato e luogo di passaggio e abitazione di numerose specie selvatiche.





*Figure 21: Vista aerea dell'asta alberata del Torrente Rotaldo, a sud della Frazione Roncaglia, al confine col comune di Camagna*

Per quanto riguarda l'obiettivo 3.b) “Mantenimento delle tracce delle maglie dell'appoderamento storico e dei relativi elementi di connessione funzionale”, è stata individuata la rete viaria di età moderna e contemporanea “Alessandria – Casale Monferrato”, la quale attraversa l'area Buffer settentrionale rispetto al comune di Terruggia. È inoltre localizzata dalla Tavola P4 del Piano Paesaggistico Regionale due “sistemi di testimonianza storica del territorio rurale”, uno prossimo alla Frazione di Roncaglia e uno interno alla Frazione San Germano. Di seguito, si riporta la definizione che il PPR dà di tali localizzazioni:

<p>SS34</p> <p>Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX secolo)</p>	<p>Insediamenti e contesti con rilevante riorganizzazione ottonevicesca, con importanti processi di riordino fondiario, del sistema produttivo, della viabilità e delle acque con formazione di impianti modernizzati di grandi cascine a corte e complessificazione degli impianti per la produzione agricola, in aree rurali di pianura o di primo versante.</p>
---	--

Dalle analisi svolte, si ritiene che per quanto riguarda la Frazione di San Germano, a seguito dei numerosi interventi edilizi succedutesi nel tempo e nella quasi completa perdita della funzione rurale – agricola del tessuto edilizio frazionale, si possa ritenere che non si possa confermare la localizzazione suggerita dal Piano Paesaggistico Regionale.

In merito, alla localizzazione presso la Frazione di Roncaglia, invece, il complesso rurale orbitante intorno alla Chiesa di San Giuseppe rappresenta a buon titolo un sistema di “colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione in età contemporanea (XIX – XX secolo)”, così come normato dall'art. 25 delle N.d.A. del PPR. Tale area viene infatti riconosciuta anche dal Piano Regolatore vigente, in quanto pertinenza di un sistema di chiesa e cimitero rurali, cascina a grande impianto e piccole e medie ville.



Tale area viene cartografata sia nell'Allegato A3A del PRGC vigente, sia nelle Tavole 3b e 3c del Piano, come area di interesse paesistico – ambientale. Data la sua natura di tipo “insediativo”, nella presente Variante tale localizzazione viene rappresentata alla Tavola 2 – Stato insediativo. Si segnala come, in ogni caso, in quanto area di interesse paesistico – ambientale, tale vincolo venga riportato anche nelle Tavole 3 e 4 della presente Analisi.



*Figure 22: Vista del complesso rurale della chiesa di San Giuseppe, a Roncaglia*

L'analisi paesaggistica ha confermato la natura periferica del territorio interessato dall'area buffer del Sito UNESCO, in quanto è emerso come la presenza di vitigni, pur se in gran parte con vitigni DOC o DOCG, rappresenti una realtà frammentata inserita in un contesto in cui, per la maggior parte, è operata la coltivazione a seminativi. Negli spazi a vigneto, non di rilevante estensione, predomina la sistemazione a girapoggio, cioè con i filari disposti ortogonalmente alle linee di massima pendenza del suolo (che in ogni caso non presenta forti percentuali di inclinazione). Tale sistemazione è molto efficace dal punto di vista idrogeologico in quanto capaci di ridurre l'erosione prodotta dalle acque di scolo.



*Figure 23: Vigneti coltivati a girapoggio, ovvero paralleli al crinale della collina*

## 4.2 TAVOLA 2 “STATO INSEDIATIVO”

Nella Tavola 2, afferente lo stato insediativo del territorio ricompreso nelle aree Buffer del Sito

UNESCO, vengono riportati ed analizzati gli assetti antropici che caratterizzano il paesaggio agricolo e vitivinicolo. All'interno del perimetro indicato non sono state localizzate aziende e/o cascine vitivinicole, in quanto la gran parte di esse sono ormai totalmente riconvertite ad usi residenziali. Occorre inoltre sottolineare quanto emerso nel capitolo precedente, ovvero che la coltura predominante nelle aree oggetto di studio è quella a seminativi, in luogo del vigneto. Dall'analisi effettuata in un intorno significativo, sono state inserite all'interno del presente studio due cascine che, seppur esterne all'area buffer, rappresentano le più vicine realtà vitivinicole insediate e caratterizzanti il paesaggio locale. Esse sono la Cascina Faletta e la Cascina "Il Baraccone", entrambe ad ovest della frazione di San Germano, in prossimità del Torrente Gattola, lungo Strada Pozzo Sant'Evasio.

Ciò premesso, la Tavola 2, alla scala 1:5.000, è basata sulle Tabelle sinottiche per la trasposizione cartografica delle analisi paesaggistiche, ovvero la Sezione III delle Linee Guida regionali. Nella fattispecie, nella tabella che segue sono elencati i tematismi richiesti dalle Linee Guida e successivamente inserite nella Tavola 2.

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonte del dato da Linee Guida</b>	<b>Presenza nel territorio oggetto di studio</b>
Ciabot	Indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetti di studio
Cascine vitivinicole	Indagine sul territorio	Rilevate, esterne ed in prossimità dell'area oggetto di studio
Infernot	Indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetti di studio
Spazi pubblici aperti e chiusi	Indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetti di studio
Cantine sociali	Indagine sul territorio	Non rilevate all'interno dell'area oggetti di studio
Enoteche regionali	Indagine sul territorio	Non rilevate all'interno dell'area oggetti di studio
Botteghe del vino	Indagine sul territorio	Non rilevate all'interno dell'area oggetti di studio
Centri storici	PRGC, PPR – Tavola P4	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Annucleamenti storici	PRGC, PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Censiti e vincolati ex art. 24 della L.U.R. all'interno dell'Allegato A3A del PRGC vigente
Edifici e aree di valore storico documentale	PRGC, PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Censiti e vincolati ex art. 24 della L.U.R. all'interno dell'Allegato Tecnico A3A del PRGC vigente
Individuazione centri/nuclei abitati	-	Non riportati in Tavola, sulla base delle indicazioni del Tavolo tecnico Preliminare
Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio

Tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR con i distretti insediativi del Piano
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Insedimenti specialistici organizzati (m.i. 5)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Porte urbane	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Elementi strutturanti i bordi urbani	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Varchi tra aree edificate	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR, varchi esistenti nell'area buffer sud
Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR e verificata la coerenza con lo stato di fatto
Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i. 7)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR e verificata la coerenza con lo stato di fatto
Aree rurali di pianura o collina (m.i. 10)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR e verificata la coerenza con lo stato di fatto
Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina o bassa montagna (m.i. 11)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Aree rurali di montagna o collina con dispersione rada o dispersa (m.i. 13)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non presenti all'interno dell'area oggetto di studio
Aree rurali di pianura (m.i. 14)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR e verificata la coerenza con lo stato di fatto
Nuclei agricoli da recuperare	Indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Edifici esistenti da recuperare	Indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio

Si procede, di seguito, ad analizzare per obiettivi i contenuti riportati nella Tavola 2 “Stato insediativo”, in base a quanto elencato nella Sezione III delle Linee Guida regionali.

In merito all'obiettivo 2.b) “Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione vitivinicola e vinificazione” si segnala come non si siano rilevati ciabot, infernot e cascine vitivinicole all'interno delle aree buffer del Sito UNESCO. Ciononostante, come anticipato nel presente capitolo, sono state inserite nella Tavola 2 due cascine che attualmente hanno destinazione

vitivinicola e sono insediate appena al di fuori del perimetro UNESCO: tali cascine, denominate “Faletta” e “Il Baraccone”, risultano rilevanti per dimensione e localizzazione e pertanto è parso giusto segnalarle all’interno delle analisi della presente Variante urbanistica. Esse sono state oggetto di schedatura, rispettivamente con il codice ID 2.b 1 per la Cascina Faletta e 2.b 2 per la Cascina Il Baraccone.

Scheda	Nominativo	Descrizione
2.b 1	Cascina Faletta – Regione Mandoletta n. 81	Azienda vitivinicola, attività agrituristica di ristorazione e ospitalità turistico ricettiva
2.b 2	Cascina Il Baraccone – strada Pozzo Sant’Evasio n. 14	Azienda vitivinicola



Figure 24: Cascina Faletta, scheda 2.b 1



Figure 25: Cascina "Il Baraccone", scheda 2.b 2

Non sono stati rilevati elementi di analisi afferenti l’obiettivo 2.c) “Tutela dei luoghi e spazi pubblici legati alla commercializzazione dell’uva e del vino”: le aree oggetto di analisi infatti risultano marginali rispetto al centro abitato di Casale Monferrato e nelle frazioni comprese dai



perimetri UNESCO non si evidenziano spazi pubblici aperti o chiusi legati alla vinificazione o alla vendita, né cantine sociali o botteghe del vino, né enoteche regionali.

Allo stesso modo, in merito all'obiettivo 3.a) "Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative", si segnala che il Centro Storico di Casale Monferrato non rientra negli ambiti di studio relativi alla Variante UNESCO. In merito agli edifici e/o aree di valore storico documentale, nella Tavola 2 sono stati riportati i tematismi contenuti nell'Allegato A3A del PRGC vigente, ovvero la tavola afferente il "Rilievo dei beni culturali – ambientali". È stata rilevata la presenza diffusa di ville e residenze di campagna (identificate con i valori 9.1 – grandi ville e residenze organizzate e 9.2 – piccole e medie ville), chiese e cappelle rurali, cimiteri rurali, ... (identificate con il valore 4.2), cascine e complessi agricoli (identificate con i valori 11.1 – complessi e cascinari unitari, 11.2 – cascine a grande impianto, 11.3 – cascine a medio impianto e 11.4 – cascine comuni isolate). Sono stati inoltre riportate le perimetrazioni afferenti i nuclei frazionari (indicati con il valore 10.2) e i nuclei minori (indicati con il valore 10.3). Si segnala inoltre come siano cartografate le pertinenze di tali beni, le quali corrispondono, qualora dimensionate in base alle particelle catastali, alle cosiddette "aree di interesse paesistico – ambientale": tali aree rappresentano per il Piano vigente zone di inedificabilità assoluta, nell'ottica del mantenimento della percezione paesaggistica del bene e della trama insediativa e rurale.



*Figure 26: Cascina La Baronina con la propria area di pertinenza, classificata dal Piano vigente come "Nucleo minore, monumento isolato e singolo edificio e manufatto con relativa area di pertinenza cartografabile, di specifico interesse storico – artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 comma 4 lettera a) ai fini dell'art. 49 L.R. 56/77, 2.11.1 complessi e cascinari unitari"*

Relativamente all'obiettivo 6.a) "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano", si è ritenuto necessario calare i layer di dati del PPR, operando una verifica di adeguatezza della scala di dettaglio e rispetto allo stato di fatto. Pertanto, come comunicato nel corso dei lavori del tavolo tecnico preliminare, sono state ripерimentrate le morfologie insediative sulla base della consistenza edilizia attuale: si rimanda al capitolo 4.5 della presente relazione per l'evidenza delle modifiche apportate. Non risultano presenti altre tipologie di morfologie, né porte urbane o elementi strutturanti i bordi urbani. Sono altresì segnalati dal PPR e confermati dall'analisi effettuata per tale lavoro, due varchi tra aree edificate, nella porzione sud del territorio preso in esame: entrambi dipartono dall'area industriale e artigianale a cavallo tra i Comuni di Terruggia e Casale Monferrato, ed evidenziano la permanenza di due varchi naturali che la separano dalla frazione di Roncaglia in territorio casalese e dalla frazione San Maurizio del



Comune di Occimano.

In merito all'obiettivo 6.b "Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali" e relativamente alle morfologie insediative cartografate dal PPR, si è scelto di calare tali areali sulla base cartografica e verificarne la coerenza sulla base dello stato insediativo attuale: per l'evidenza delle modifiche apportare si rimanda al capitolo 4.5 della presente Relazioni. Si conferma in ogni caso la presenza delle morfologie riportate dal PPR, ovvero la m.i. 6 "aree a dispersione insediative prevalentemente residenziale", m.i. 7 "aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica", m.i. 10 "aree rurali di pianura o collina" e m.i. 14 "aree rurali di pianura". Sulla scorta delle analisi effettuate sul patrimonio rurale esistente, non si è ritenuto di segnalare nuclei agricoli o edifici agricoli da recuperare.

Dall'analisi effettuata emerge come il sistema insediativo nelle aree Buffer del Sito UNESCO sia caratterizzato da una diffusione piuttosto capillare di nuclei e cascinali agricoli, articolati e agglomerati anche in vere e proprie Frazioni. Tali insediamenti non hanno però una vera funzione vitivinicola, anche a causa del ruolo periferico e sub-collinare del comparto di analisi. Numerose invece le cascine che hanno mantenuto un ruolo agricolo nell'ambito della coltivazione di seminativi, così come altrettante sono state riconvertite alla destinazione residenziale. Emerge inoltre come il PRGC vigente disponga già di un corposo apparato normativo e di tutela, il quale ha mappato gli elementi insediativi (nuclei minori, monumenti isolati, edifici singoli e manufatti) di specifico interesse storico artistico e documentale, con relativa area di pertinenza, assoggettandoli eventualmente anche alla normativa di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i.. L'apparato normativo di riferimento è riconducibile all'art. 16 delle N.T.A. del Piano vigente.

### 4.3 TAVOLA 3 "VISIBILITÀ, VALORI, INTERFERENZE"

L'elaborato grafico Tavola 3 è dedicato alla trasposizione cartografica dei risultati delle indagini di tipo paesaggistico e percettivo, effettuate in base alla Sezione III delle Linee Guida regionali e legate alla componente percettivo – identitaria dei luoghi. La base cartografica, la medesima delle altre tavole ovvero la BDTRE 2017 e il catasto, è sovrapposta alla carta della sensibilità visiva, redatta dalla Regione Piemonte, sulla base dei belvedere e le strade panoramiche individuate sul territorio. Tale carta classifica le parti del territorio sulla base della visibilità del medesimo dai punti di belvedere individuati, su una scala che va da "non visibile" a "visibile da più di 20 belvedere".

Nella tabella sottostante sono riportati gli elementi di analisi di cui alla Sezione III delle Linee Guida, con l'esplicitazione della presenza eventuale nel territorio oggetto di studio.

Elementi di analisi	Fonte del dato da Linee Guida	Presenza nel territorio oggetto di studio
Profili paesaggistici	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Belvedere	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Riportati i belvedere frutto del dialogo con la Regione in ambito PPR, verificati con la localizzazione da PRGC
Fulcri del costruito	PPR – Tavola P4 e indagine	Non rilevati all'interno dell'area

	sul territorio	oggetto di studio
Fulcri naturali	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Percorsi panoramici	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Censiti all'interno dell'Allegato Tecnico A3A del PRGC vigente e normati all'art. 16.3/3.4.1 delle NTA del Piano
Assi prospettici	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Censiti in qualità di “aree di interesse paesistico – ambientale” all'interno dell'Allegato Tecnico A3A del PRGC vigente e normati dalle NTA del Piano
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Sovrapposizione dato PPR e verificata la coerenza con lo stato di fatto
Elementi di criticità lineari	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Elementi di criticità puntuali	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Indagati e censiti all'interno delle Schede O.T.B.
Elementi di criticità di tipo areale	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Rilevato campo fotovoltaico all'interno dell'area oggetto di studio
Complessi infrastrutturali (m.i. 9)	PPR – Tavola P4 e indagine sul territorio	Non rilevati all'interno dell'area oggetto di studio
Viabilità di accesso al sito	Indagine sul territorio	Non rilevata all'interno dell'area in oggetto, per la specifica conformità della stessa

Relativamente all'obiettivo 4.a) “Valorizzazione dei belvedere, visuali e rapporti visivi”, sono stati riportati sulla Tavola gli elementi di analisi presenti all'interno del dataset del PPR, confrontando tali dati con quelli in possesso del Comune e frutto di una indagine sul territorio. Per quanto riguarda i belvedere, si è deciso di mantenere l'indicazione dei punti PPR, consapevoli infatti che la maggior parte delle loro localizzazioni siano pressoché le medesime. Alcuni belvedere segnalati dal PPR siano stati posizionati proprio grazie al dialogo avvenuto tra le amministrazioni comunale e regionale in occasione degli studi per il Sito UNESCO e il PPR. Oltre ai belvedere, il Piano Regolatore comunale è dotato di un ampio studio dei percorsi panoramici esistenti e vincolati (rif. art. 16.3/3.4.1 delle NTA del PRGC): si è pertanto optato per riportare l'interesse degli stessi all'interno della Tavola in questione, corredando la tavola con la toponomastica delle viabilità indicate. Si rileva, anche a seguito degli input arrivati in occasione del Tavolo Tecnico preliminare, come alcuni dei percorsi panoramici non trovino coerente prosecuzione nel territorio del Comune di Terruggia. In ogni caso si ritiene che, essendo tali percorsi già indicati all'interno delle norme del

Piano Regolatore Comunale di Casale Monferrato, essi possano configurarsi come vincoli già stratificati nel tempo e, in ottica di maggior cautela, si è optato per il mantenimento di tutte le indicazioni vigenti.



*Figure 27: Belvedere posto lungo strada San Martino (Roncaglia di Casale Monferrato), verso il comune di Rosignano*

Ulteriore riprova del livello di approfondimento del Piano Regolatore vigente per la tematica paesistica è la presenza delle aree di interesse paesistico – ambientale, le quali vengono riportate nella presente Tavola, in quanto elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: nell’area oggetto di studio ve ne sono 6, e rappresentano perlopiù pertinenze di sistemi di beni culturali e di testimonianza storica rurale. Tali aree, che possono essere boscate o coltivate, rappresentano aree prossime ad elementi vincolati dal PRGC (anche eventualmente in base all’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e ne permettono la lettura e la percezione a livello territoriale e non ammettono l’edificazione all’interno delle stesse.

In merito agli altri elementi di analisi dell’obiettivo in questione, anche a causa della morfologia sub-collinare e pianeggiante dell’area, non sono stati rilevati profili paesaggistici, né fulcri del costruito o naturali. I crinali collinari sono inoltre poco leggibili proprio a causa della conformazione del territorio, così come non sono emersi assi prospettici rilevanti.



*Figure 28: Belvedere posto in Regione Mandoletta (San Germano di Casale Monferrato), vista verso est*

Per l’analisi dell’obiettivo 5.a) “Mantenimento dell’immagine articolata e plurale del paesaggio

vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali”, sono state riportate nella Tavola le aree rurali di specifico interesse paesaggistico presenti nella Tavola P4 del PPR e normate all’art. 32 delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale. Nelle aree oggetto di studio ne sono state individuate 3, due relative a “sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti”, posti a cavallo dei Comuni di Casale Monferrato, San Giorgio e Terruggia, e una relativa a “sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizioni integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche”, posta tra la frazione di San Germano e il comune di Terruggia. Il territorio segnalato come sistema paesaggistico a vigneti, posto nella zona nord dell’area oggetto di studio, interessa le due uniche cascine vitivinicole schedate all’interno della presente Analisi, pur essendo all’esterno del perimetro della Buffer Zone. Il secondo territorio segnalato come sistema paesaggistico a vigneti, posto nella porzione sud, risulta invece di rilevante importanza per la sua facile leggibilità paesaggistica, in quanto visibile da quasi 20 diversi belvedere.

In merito all’obiettivo trasversale b) “Mitigazione e riqualificazione di elementi di detrazione visiva di tipo lineare, puntuale e areale”, non sono emersi elementi segnalati a livello regionale, in quanto l’area non risulta attraversata da opere infrastrutturali rilevanti, ne trasportistiche ne tecnologiche. È stata però operata un’indagine sul territorio al fine di identificare quegli elementi di detrazione visiva a scala locale, che potrebbero squalificare la percezione paesaggistica del territorio facente parte della Buffer Zone. Sono stati individuati alcuni elementi puntuali di detrazione visiva, quali edifici di tipo agricolo/artigianali incoerenti con la tipologia edilizia rurale storica. Essi sono stati schedati con le Schede O.T.B., di seguito riportati:

<b>Scheda</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Descrizione</b>
O.T.B.1	Cascina Palan – Regione Mandoletta n. 17	Fabbricato produttivo agricolo - deposito attrezzi agricoli
O.T.B.2	Cascina Coniola – S.P. 50 n. 3	Fabbricato produttivo agricolo - deposito attrezzi agricoli
O.T.B.3	Cascina – S.P. 50 n. 61	Fabbricato produttivo agricolo - deposito attrezzi agricoli
O.T.B.4	Cascina Saina – Strada San Martino n. 130	Fabbricato produttivo agricolo - deposito attrezzi agricoli

Per ognuno di esso è stata redatta una scheda comprendente, tra le altre cose, una descrizione per sommi capi della criticità, alcune viste e alcuni interventi suggeriti al fine di mitigare l’impatto paesaggistico dei fabbricati incoerenti.



*Figure 29: Esempio di fabbricato produttivo – agricolo come elemento detrattore della qualità paesaggistica (Cascina lungo la S.P. 50, scheda O.T.B.3)*



*Figure 30: Esempio di fabbricato produttivo – agricolo come elemento detrattore della qualità paesaggistica (Cascina Saina, scheda O.T.B.4)*

Si segnala inoltre la presenza di un elemento areale di detrazione visiva, quale un campo fotovoltaico, posto in località Cascina Morano, in strada San Martino. Tale area è stata classificata all'interno dell'Obiettivo trasversale a) "Mitigazione e riqualificazione di aree agricole e naturali compromesse", in quanto rappresenta un uso reversibile di suolo agricolo. La scheda ad esso relativa è denominata O.T.A.1. Anche per tale area, nella Scheda è stata inserita un'indicazione volta a mitigare l'impatto paesaggistico del lotto: si sottolinea come, in ogni caso, tale insediamento tecnologico sia soggetto ad autorizzazione. Si ritiene che, al fine di garantire un corretto uso del suolo in un ambito così sensibile dal punto di vista percettivo e paesaggistico, si possa fin d'ora riflettere sull'opportunità o meno di un rinnovo di tale autorizzazione.





*Figure 31: Esempio di suolo agricolo compromesso in quanto occupati da campo fotovoltaico. (Scheda O.T.A.1)*

Relativamente all'obiettivo trasversale c) "Riqualficazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al sito", si segnala come il territorio oggetto di analisi sia di tipo residuale rispetto alla perimetrazione del Sito UNESCO e della Buffer Zone. Si ritiene infatti che l'intero territorio comunale di Casale Monferrato rappresenti la "porta d'accesso" al Sito UNESCO e, nella fattispecie, alla Componente 6 "Il Monferrato degli Infernot". Il Comune infatti rappresenta, grazie all'accesso diretto all'asse autostradale della A26 e grazie al ruolo storico che il centro abitato ha sempre rivestito per l'hinterland collinare monferrino, la capitale del Monferrato. In tal senso, la città ha predisposto da tempo una serie di cartellonistica di tipo informativo e turistica, così come una serie di eventi legati alla viticoltura, che permettono di trasmettere l'identità territoriale del Monferrato. Ciò premesso, considerata l'estensione delle aree Buffer oggetto di studio, non si è ritenuto necessario individuare azioni relative alla componente in oggetto.



*Figure 32: Esempio di pubblicità del Monferrato nelle arterie di accesso al territorio comunale di Casale Monferrato*

#### 4.4 TAVOLA 4 “TAVOLA DI RAFFRONTO”

La Tavola 4 ha lo scopo di sintetizzare le analisi territoriali effettuate nei precedenti elaborati. In tale documento, redatto alla scala 1:5.000, si sovrappongono i caratteri paesaggistici, percettivi ed insediativi prima indagati con le disposizioni insediative vigenti del Piano Regolatore Generale Comunale.

Per quanto riguarda i tematismi precedentemente analizzati, sono stati riportati nella Tavola 4 i seguenti layer informativi:

- Componente naturalistico – ambientale:
  - Vigneti;
  - Boschi;
  - Reticolo idrografico superficiale;
  - Processi legati alla dinamica torrentizia e perimetrazione dissesti;
  - Vincoli per l’assetto idrogeologico e funzionale del suolo.
- Componente percettivo – identitaria:
  - Belvedere;
  - Percorsi panoramici;
  - Aree di interesse paesistico – ambientale da PRGC;
  - Aree rurali di interesse paesaggistico.
- Obiettivo trasversale:
  - elementi di criticità puntuale;
  - elementi di criticità areali.
- Carta della Sensibilità Visiva
- Vincoli da PRGC:
  - Vincoli derivanti dalla definizione del Piano di Rischio del volo aereo di cui al D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006;
  - Vincoli art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. (Fasce rispetto discariche e cimiteri).

In merito alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore vigente, nella Tavola in oggetto sono state riportate le aree urbanistiche presenti nelle aree oggetto di studio, ovvero quelle ricomprese all’interno del perimetro delle Zone Buffer del Sito UNESCO. Al fine di semplificare la leggibilità della tavola stessa, sono state classificate sulla base delle zone omogenee ex DM n. 1444 del 1968, differenziando le seguenti voci:

- Aree di tipo A attuate/esaurite;
- Aree di tipo C, attuate;
- Aree di tipo C, non attuate;
- Aree di tipo E destinate ad usi residenziali o produttivi.

Tale classificazione ha lo scopo di evidenziare le possibili incongruenze derivanti dalla sovrapposizione di quei temi che si sono individuati come necessari per il mantenimento della qualità paesaggistica e naturalistica delle aree buffer del Sito UNESCO. L'analisi rappresenta pertanto l'occasione di verifica della coerenza delle strategie di governo del territorio comunale nel rispetto dei caratteri storici e naturalistici del contesto.

Dallo studio di tale zonizzazione, emerge come l'edificato orbitante la Frazione di San Germano sia del tutto attuato, e non comporti nessuna incoerenza o squalificazione del paesaggio locale. Emerge, al contrario, una discreta disponibilità di aree di nuovo impianto ancora non attuate nella Frazione di Roncaglia. Tali aree presentano, dal punto di vista percettivo, maggiori criticità (si veda la Carta della sensibilità visiva, in tal merito), come evidenziato nel sottostante stralcio con il pallino blu.

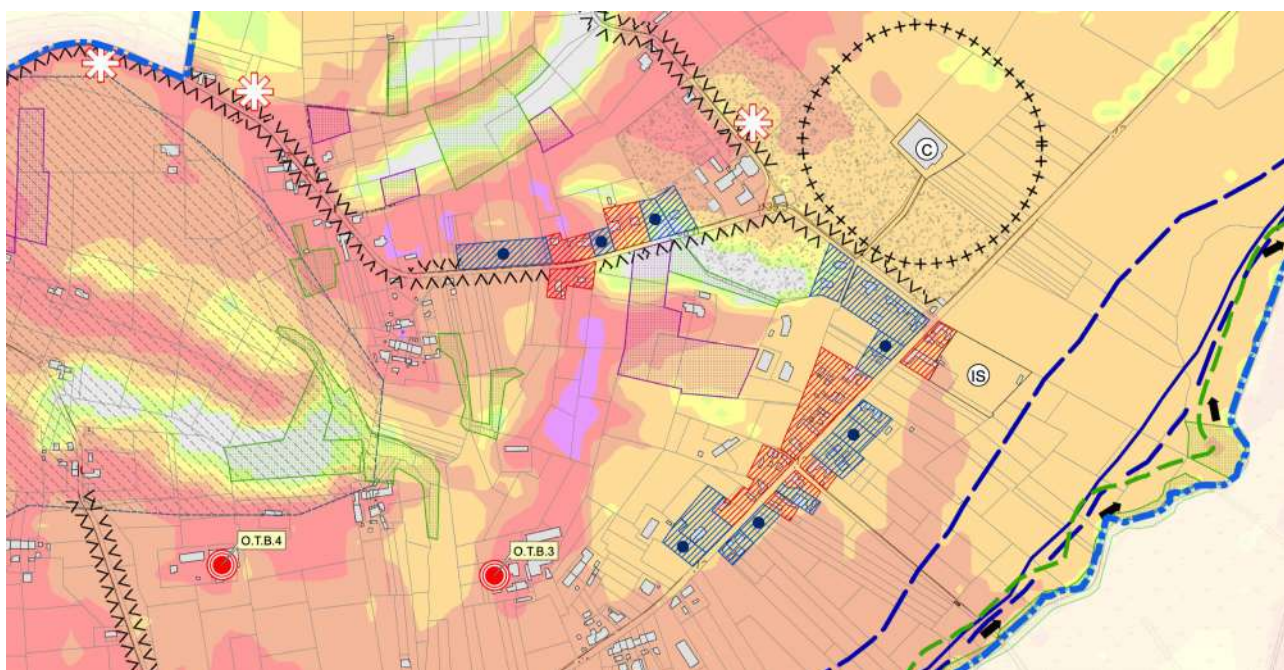


Figure 33: Estratto della Tavola 4 - Tavola di raffronto

Come si può notare, la maggior parte di esse risultano essere, a tutti gli effetti, dei meri completamenti del tessuto edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quelli posti lungo la SP 50, che rappresenta in ogni caso un'arteria extraurbana di discreta rilevanza e traffico. Tali ambiti pertanto possono ritenersi non rilevanti per l'analisi di coerenza paesaggistica oggetto della presente Variante. Si può invece ritenere che, per quanto riguarda l'ampia area non attuata sulla estrema propaggine ovest di Strada San Martino, essa possa configurarsi come una criticità del Piano Regolatore vigente, alla luce delle analisi sin qui riportate. Essa infatti è situata in un ambito coltivato a seminativi, lungo una viabilità minore segnalata come panoramica, in un contesto che la Carta della Sensibilità visiva segnala come rilevante.





*Figure 34: Vista dell'area di nuovo impianto in Frazione Roncaglia, strada San Martino*

Tale area è risultata, anche in sede di Tavolo Tecnico preliminare con gli Enti sovraordinati, quella comportante maggiori criticità. Si può pertanto ritenere appropriato valutare, nelle future revisioni del Piano Regolatore Generale Comunale, l'opportunità di stralciare la previsione vigente, al fine di ridurre la pressione antropica su un'area paesaggisticamente sensibile e ancora con funzioni prettamente agricole.

#### **4.5 MODIFICHE APPORTATE ALLE MORFOLOGIE INSEDIATIVE**

Nella redazione della Tavola 2 relativa allo Stato Insediativo, sono state calate sul territorio le morfologie insediative mappate dal Piano Paesaggistico Regionale. Ciò premesso, anche in base a quanto previsto dalle Linee Guida per la redazione della presente Analisi, e a seguito di quanto emerso dal Tavolo Tecnico preliminare, si è operata una serie di modifiche agli areali regionali al fine di rendere tali classificazioni morfologiche aderenti alla consistenza edilizia attuale e allo stato di fatto insediativo. Nel presente capitolo sono riportate le quattro macroaree insediate interne alle aree Buffer del Sito UNESCO: tali aree sono quelle che hanno subito maggiori adeguamenti rispetto alle morfologie insediative del PPR e saranno di seguito descritte.

Dal punto di vista grafico, si sottolinea che in rigato sono tematizzate le morfologie così come sono state modificate nell'ambito di redazione della presente Variante, in colore pieno le morfologie insediative del PPR, mentre la linea blu tratteggiata rappresenta il perimetro dell'area oggetto di studio, ovvero le Buffer Zone del Sito UNESCO. Sono stati inoltre riportati, in verde, i perimetri relativi alle aree boscate: in verde pieno quelle mappate dalla Carta Forestale (aggiornamento del 2016) e in verde rigato quelle mappate dal PRGC a seguito di indagine sul territorio come "aree a prevalente copertura boscata".

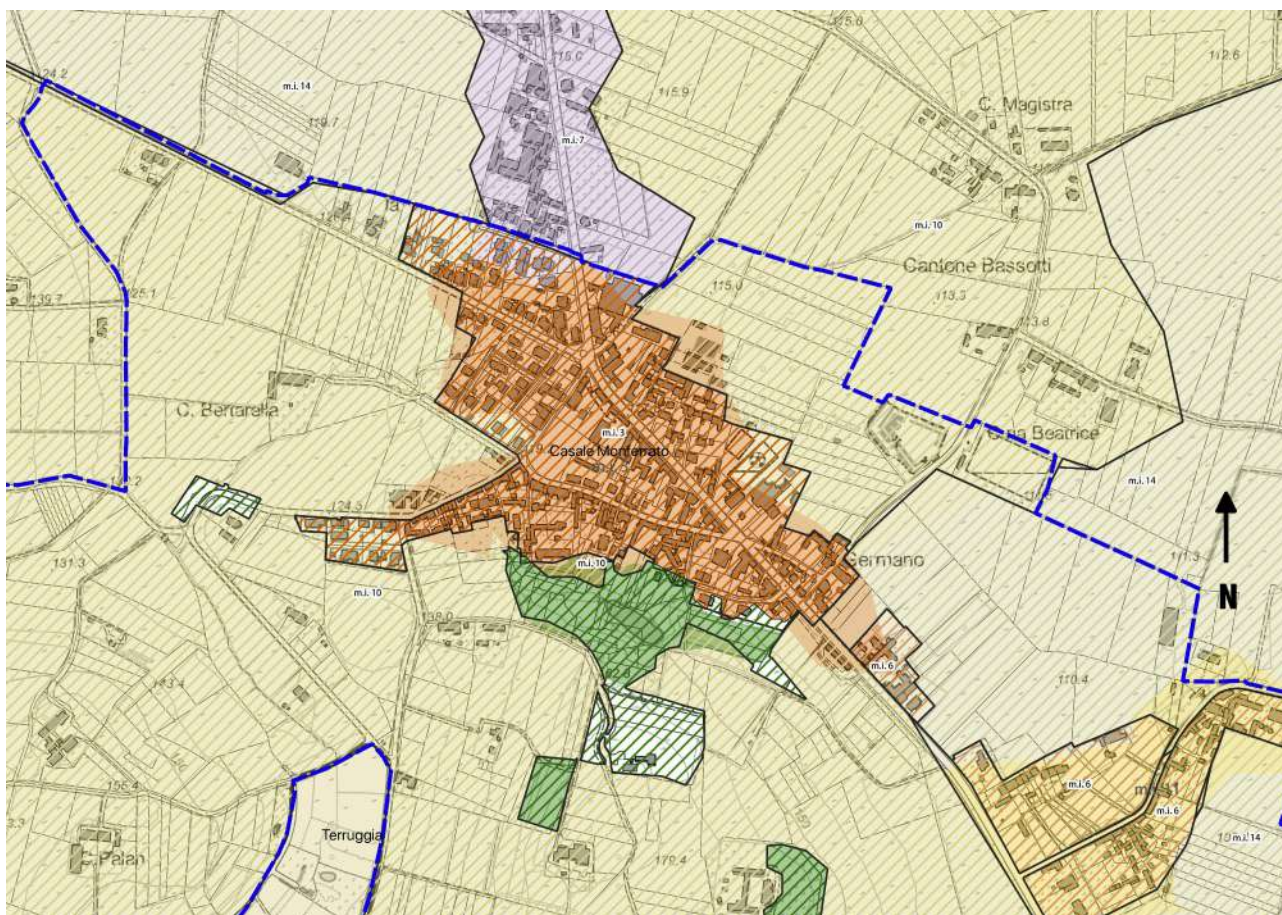


Figure 35: Sovrapposizione delle morfologie insediative del PPR e quelle inserite negli elaborati della Variante UNESCO - area di San Germano. In blu il perimetro delle Buffer Zone UNESCO.

Nell'ambito del nucleo frazionale di San Germano si è ripерimetrata principalmente la morfologia insediativa n. 3, ovvero quella concernente tessuti urbani esterni ai centri, parte degli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, così come descritti e normati all'art. 35 delle N.d.A. del PPR. Tale perimetrazione ha ricompreso alcuni lotti edificati che, anche sulla base degli algoritmi e della scala di dettaglio del PPR, non erano stati ricompresi negli areali. Si è proceduto ricomprendendo gli areali che costituiscono le pertinenze degli edifici della Frazione. Nella porzione nord, al confine dell'area buffer, è stata ricondotta alla m.i.3 residenziale una porzione che erroneamente il PPR classificava come m.i.7 ovvero "insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme". In ultimo, grazie all'analisi con una scala di maggior dettaglio rispetto al PPR, si segnala come la Variante abbia individuato lungo la Strada Alessandria di un agglomerato edificato classificabile come m.i.6 "insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali" in luogo di un generico m.i. 14 "aree rurali di pianura".



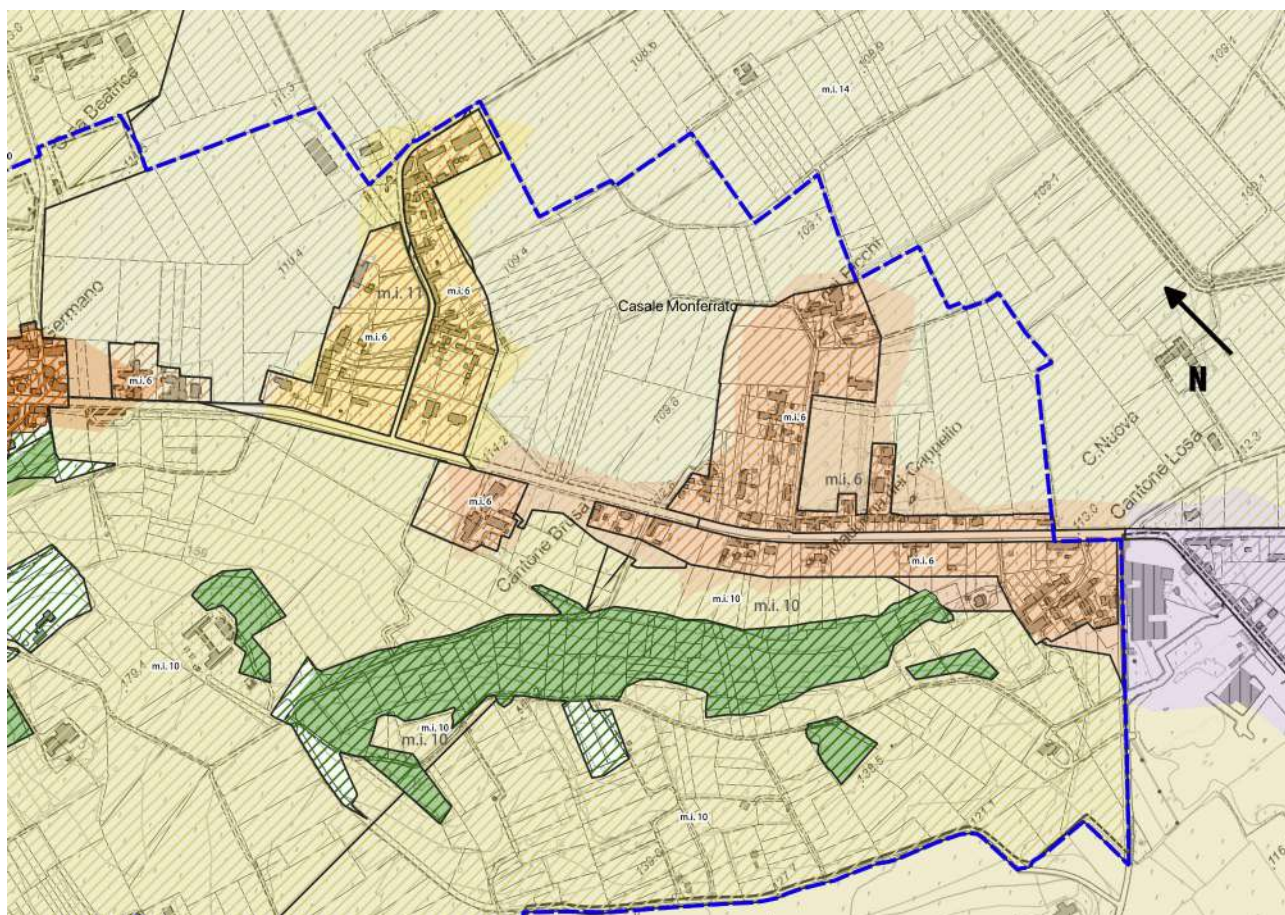


Figure 36: Sovrapposizione delle morfologie insediative del PPR e quelle inserite negli elaborati della Variante UNESCO - area lungo la SP31

Nel proseguire verso sud, lungo Strada Alessandria (SP 31), sono state operate alcune modifiche, ripermendo le morfologie insediative sulla base delle pertinenze degli edifici esistenti. Per la maggior parte degli areali è stata confermata la morfologia indicata dal PPR, ovvero la m.i.6 la quale viene identificata come parte di “aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita” e nella fattispecie “insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali”, come descritto e normato all’art. 38 delle N.d.A. del PPR. Si segnala, invece, la modifica di classificazione dell’aggregato edificato lungo la SP 56: il PPR identifica quell’area come m.i. 11 ovvero “le aree dell’insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l’infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l’agricoltura, l’allevamento o la gestione forestale, con marginale presenza di usi diversi” e nella fattispecie “sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna” (art. 40 delle N.d.A. del PPR). Alla luce di una radicale modifica di destinazione d’uso prevalente verso quella di tipo residenziale, si è ritenuto più consono ricomprendere tali aree all’interno della sopra menzionata morfologia insediativa 6.

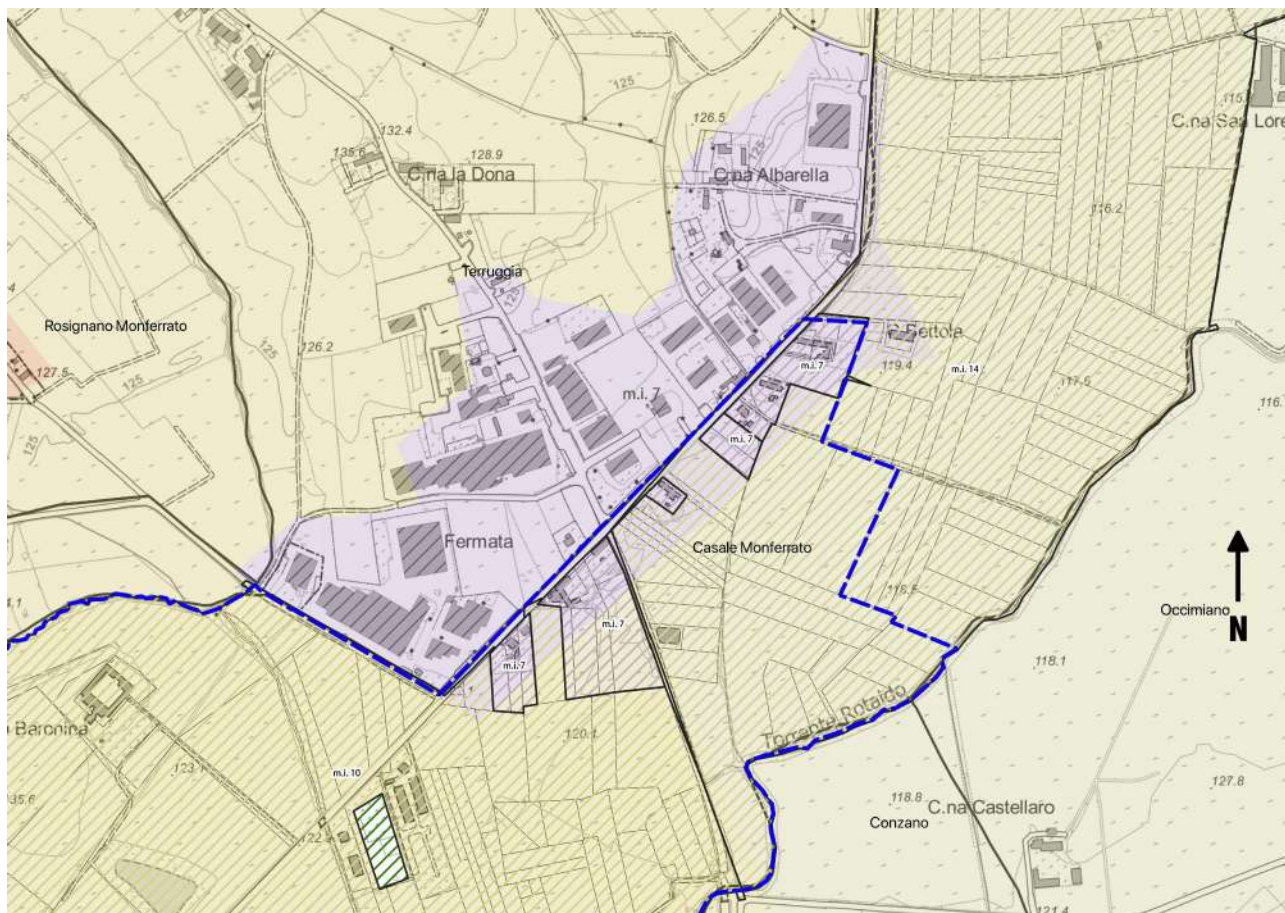


Figure 37: Sovrapposizione delle morfologie insediative del PPR e quelle inserite negli elaborati della Variante UNESCO - area lungo la SP50

Nell'area buffer a sud del territorio comunale casalese, posta lungo la SP 50, sono state operate alcune modifiche volte a ricondurre la morfologia individuata dal PPR, ovvero la m.i. 7, alle pertinenze dei pochi edifici insediati lungo la strada. Si sottolinea come il carico insediativo e le destinazioni d'uso non residenziali siano quasi del tutto all'interno del vicino Comune di Terruggia.



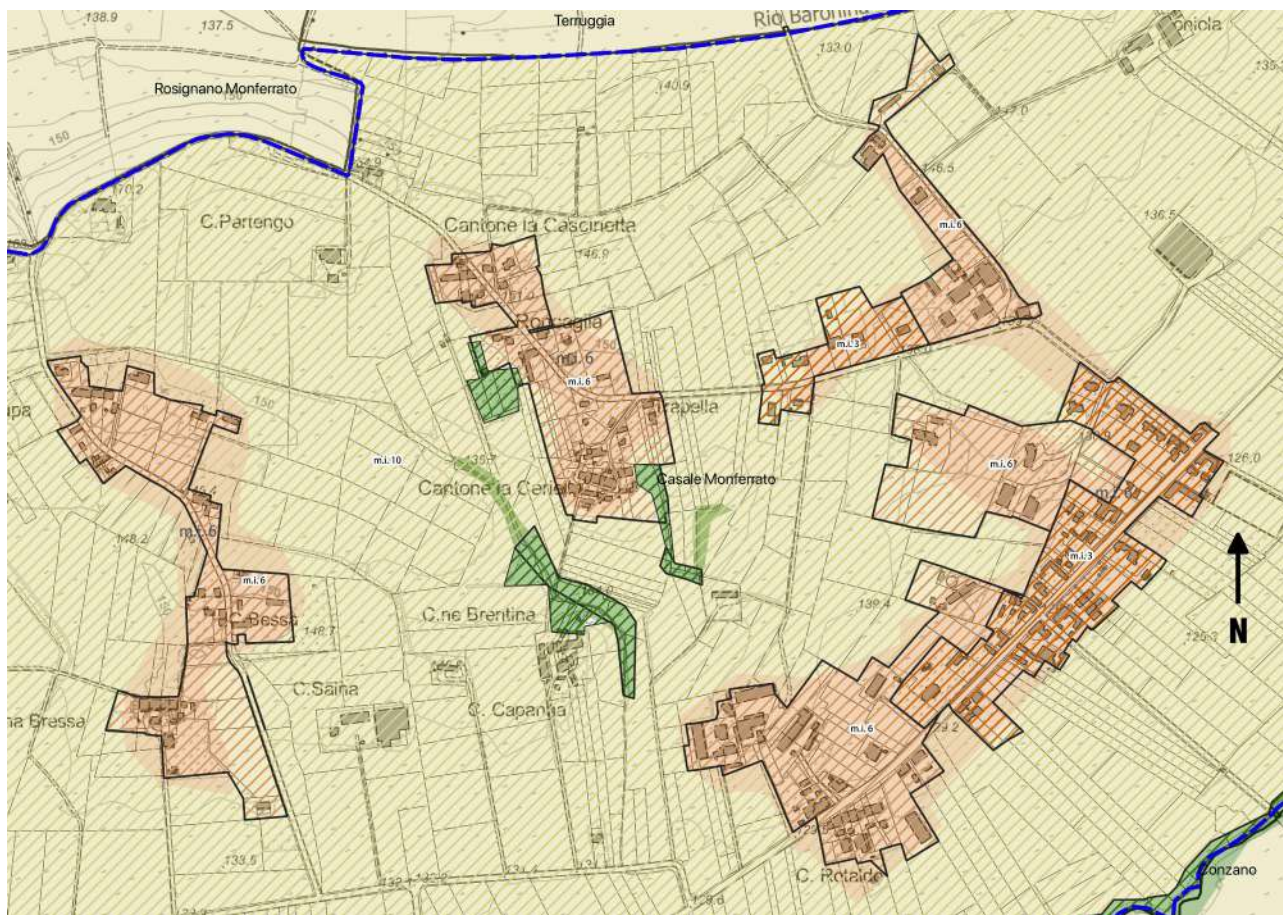


Figure 38: Sovrapposizione delle morfologie insediative del PPR e quelle inserite negli elaborati della Variante UNESCO - area di Roncaglia

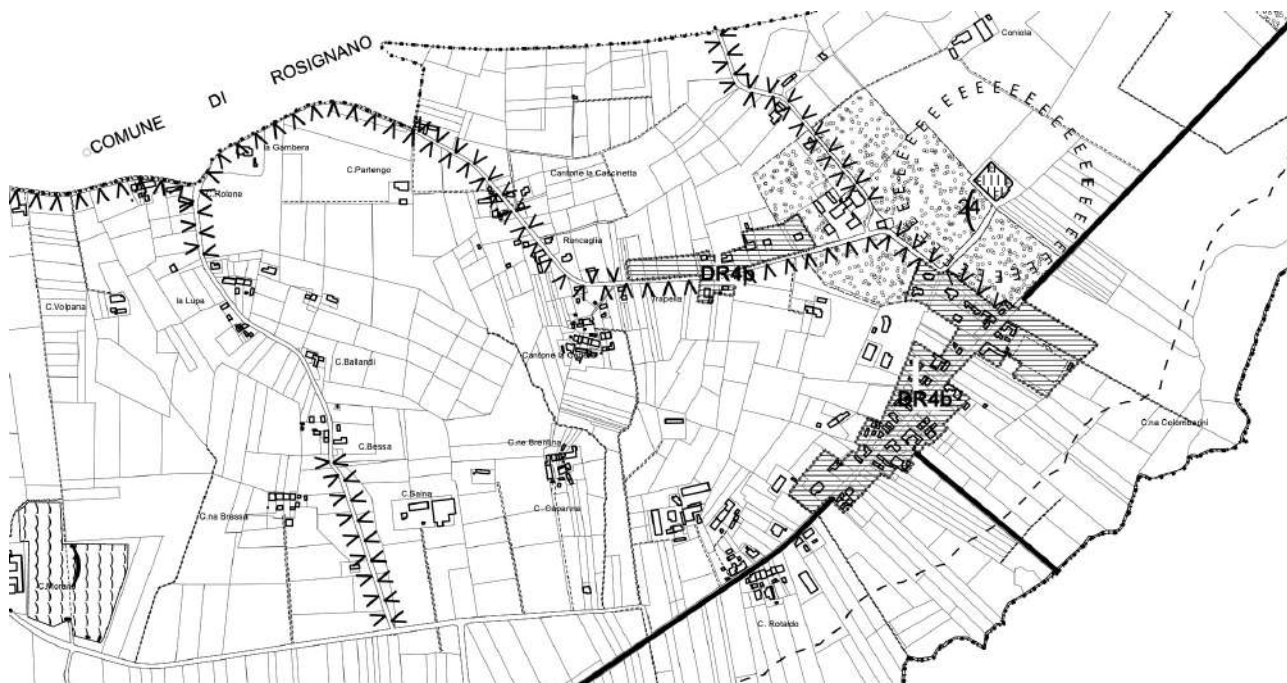


Figure 39: Estratto della Tavola 3b2 del PRGC con l'evidenza del Distretto DR4b

Per quanto concerne gli agglomerati edificati della Frazione di Roncaglia, il PPR identifica tali nuclei come m.i. 6, ovvero “aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita” e nella

fattispecie “insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali”, come descritto e normato all’art. 38 delle N.d.A. del PPR. Si è operata una generale ripерimetrazione di tali areali, sulla base del catasto e delle pertinenze degli edifici esistenti. Si segnala però come si è ritenuto, sulla base dello stato di fatto e della storicità dell’insediamento del nucleo frazionale di Roncaglia, di distinguere le aree che il PRGC ricomprende all’interno dei distretti residenziali da quelle esterne, con destinazione agricola/residenziale, individuando due porzioni da classificare come m.i. 3, ovvero quella concernente tessuti urbani esterni ai centri, parte degli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, così come descritti e normati all’art. 35 delle N.d.A. del PPR.

## **5. SCHEDA DI INDAGINE**



## ***I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO***

COMUNE DI	Casale Monferrato	ID	006039_2b_001
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
BUFFER ZONE: cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo 2.b, pag.50			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso		Cascina Faletta	
Tipologia del manufatto/complesso		Azienda vitivinicola, attività agrituristiche di ristorazione e ospitalità turistico ricettiva	
NCT foglio n.	70	Mappale n.	227, 228, 229, 231, 233
Indirizzo	Regione Mandoletta	n.	81
Superficie dell'area (m²)	29.350		
Superficie coperta (m²)	1.301		
Piani fuori terra (n.)	2/3		
Tipologia edilizia	Fabbricato residenziale e produttivo agricolo		
Utilizzo attuale	Azienda vitivinicola con annessa attività agrituristiche di ristorazione e ospitalità turistico ricettiva		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



#### STATO DI FATTO

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

OTTIMO

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

OTTIMO

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

I manufatti esistenti, pur non avendo particolare pregio dal punto di vista storico-architettonico, risultano di interesse storico - testimoniale in quanto presentano elementi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale legato all'utilizzo di materiali di finitura esterna tipici della tradizione locale di questa parte del Monferrato Casalese. In particolare l'utilizzo della "Pietra da Cantoni" e del mattone lavorati faccia a vista contribuiscono a dare all'intero complesso edilizio una forte connotazione cromatica e formale.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Gli elementi di interesse sono identificabili nella tessitura dei paramenti murari perimetrali che grazie all'utilizzo della "Pietra da Cantoni" e del mattone, lavorati faccia a vista, riproducono una "texture" propria dei complessi edilizi tradizionali creando degli effetti molto speciali anche grazie alla delicatezza dei cromatismi, molto neutri, palesati dai materiali che li connotano.

**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	L'ambito ricade in zona di particolare interesse ambientale ai sensi dell'art. 142 comma 1° lett.c) del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Nessun vincolo

**RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area	Ee:aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77
-----------------------	--

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE	
Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	Mantenere quelli disciplinati dalle disposizioni vigenti
Prescrizioni particolari	I progetti che prevedono modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici e delle relative coperture e quelli di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da valutazione con idonea rappresentazione delle visuali dei punti panoramici che consentano una percezione dal territorio collinare. Questi dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della CLP così come gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia integrale, di nuova costruzione anche di completamento o all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Non consentire di variare il rapporto degli edifici con il contesto dell'intorno, l'impostazione strutturale e i caratteri costruttivi dei singoli edifici e dell'ambito nel suo complesso. Per gli interventi di recupero dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie tradizionali o altri con essi compatibili. Inoltre, dovranno essere rispettate le regole aggregative di composizione dell'ambito anche nel caso di ampliamenti e realizzazione di nuovi edifici, rispettandone il rapporto con il contesto fisico e ambientale.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Nessun elemento
Prescrizioni del piano colore	Nessun elemento
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	

## ***I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO***

COMUNE DI	Casale Monferrato	ID	006039_2b_002
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		<b>2.b</b>	

### **TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE**

*BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50*

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	<b>Cascina Il Baraccone</b>		
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Azienda vitivinicola, attività agrituristiche di ristorazione e ospitalità turistico ricettiva</i>		
NCT foglio n.	70	Mappale n.	79
Indirizzo	Strada Pozzo Sant'Evasio	n.	14
Superficie dell'area (m²)	<b>14.530</b>		
Superficie coperta (m²)	<b>931</b>		
Piani fuori terra (n.)	2/3		
Tipologia edilizia	Fabbricato residenziale e produttivo agricolo		
Utilizzo attuale	Azienda vitivinicola		


Planimetria Catastale





Rilievo fotografico



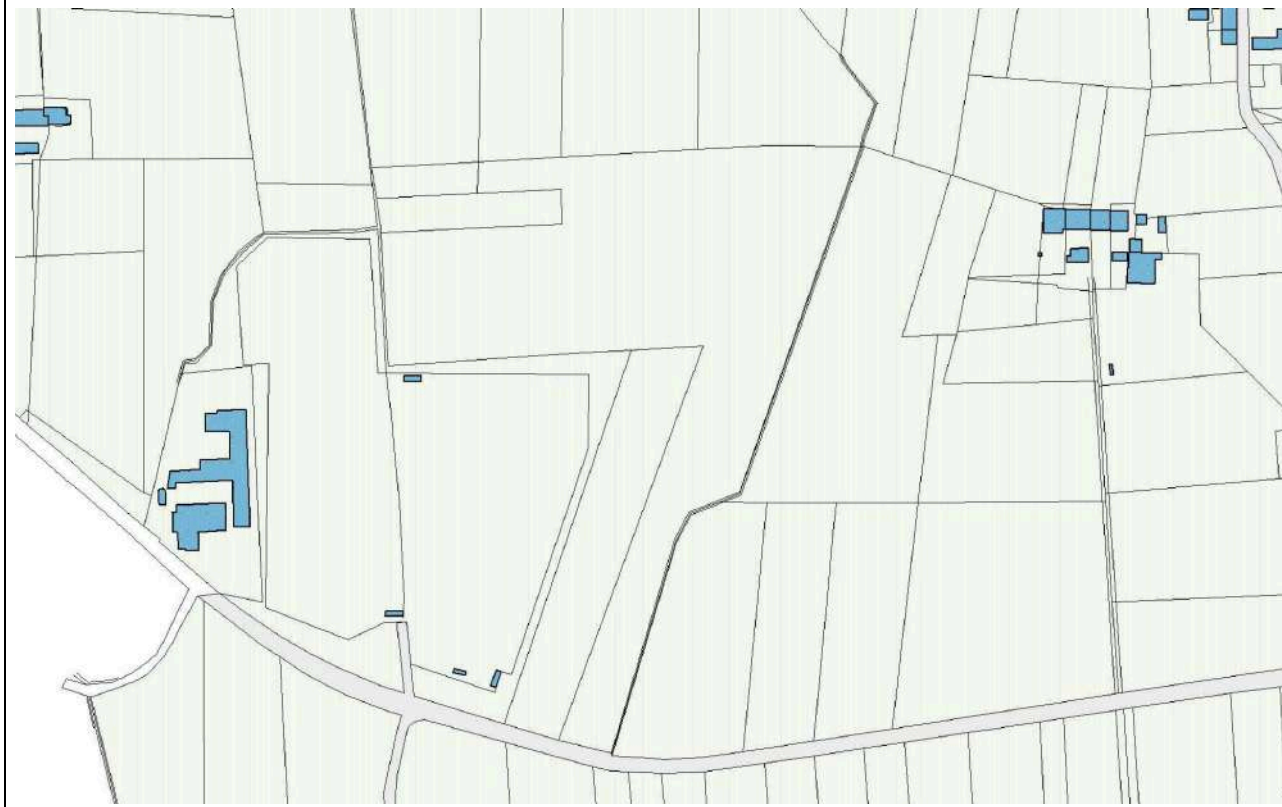
STATO DI FATTO	
CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	MEDIOCRE
STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO	BUONO
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI</b> Il complesso agricolo è composto da edifici in linea a corpi contrapposti, siti sul crinale del rilievo collinare posto a sud-ovest dell'abitato di Casale Monferrato. L'aspetto di primaria importanza che questi assume dal punto di vista paesaggistico ambientale, è dovuto alla ripresa visiva a 360 che consente di avere.	
ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	
-	
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Nessun vincolo
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Nessun vincolo
<b>RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b> Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE	
Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	Mantenere quelli disciplinati dalle disposizioni vigenti
Prescrizioni particolari	I progetti che prevedono modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici e delle relative coperture e quelli di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da valutazione con idonea rappresentazione delle visuali dei punti panoramici che consentano una percezione dal territorio collinare. Questi dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della CLP così come gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia integrale, di nuova costruzione anche di completamento o all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Non consentire di variare il rapporto degli edifici con il contesto dell'intorno, l'impostazione strutturale e i caratteri costruttivi dei singoli edifici e dell'ambito nel suo complesso. Per gli interventi di recupero dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie tradizionali o altri con essi compatibili. Inoltre, dovranno essere rispettate le regole aggregative di composizione dell'ambito anche nel caso di ampliamenti e realizzazione di nuovi edifici, rispettandone il rapporto con il contesto fisico e ambientale.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Nessun elemento
Prescrizioni del piano colore	Nessun elemento
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	

## ***I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO***

COMUNE DI	CASALE MONFERRATO	ID	006039_OTA_001	
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		Obiettivo Trasversale A		
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE				
BUFFER ZONE: cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo Trasversale A, pag.58				
DENOMINAZIONE dell'area		Strada San Martino – località Cascina Morano		
Tipologia dell'area agricola/naturale		Parco fotovoltaico		
NCT foglio n.	102		Mappale n.	255
Indirizzo	Strada San Martino		n.	
Superficie dell'area (m²)	37.970			
Tipologia originale	Area agricola			
Utilizzo attuale	Parco fotovoltaico			

Planimetria Catastale





# Rilievo fotografico



## STATO DI FATTO

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

OTTIMO

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

MEDIOCRE

## NOTE: STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Area pedecollinare coltivata a seminativo.

## ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Gli elementi di detrazione e disturbo paesaggistico sono determinati dalla presenza degli inseguitori solari (98 trackers) e dalle relative cabine di consegna.

## VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Nessun vincolo.

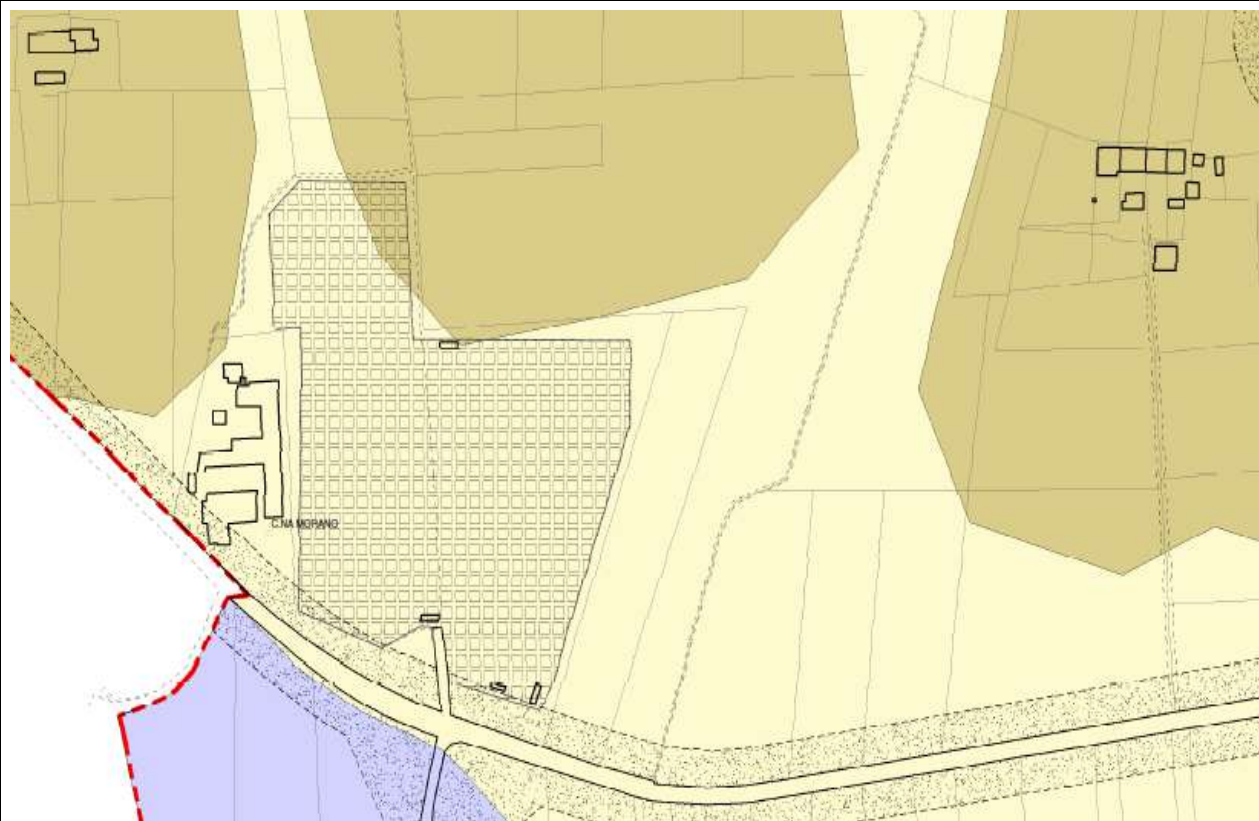
VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Nessun vincolo.



## RAPPORTO TRA L'AREA SCHEDATA E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento dell'area/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Aree di sottocategoria E occupate da impianto fotovoltaico non integrato.

### INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### Tipologie di interventi ammessi

Prescrizioni particolari e interventi ammessi

Non si prevedono particolari prescrizioni in quanto nella determinazione della Provincia di Alessandria DDAA2 -74 – 2010 con la quale si autorizzava la realizzazione del parco fotovoltaico venivano dettate le sotto riportate prescrizioni: *“Andrà messa a dimora una fitta siepe vegetale arboreo - arbustiva sempreverde, di altezza almeno pari a quella massima raggiunta dai pannelli, lungo il perimetro dell'impianto non coperto da vegetazione naturale, necessaria a minimizzare l'interferenza visiva dell'impianto e a garantire l'armonizzazione con il territorio circostante;*  
*La piantumazione della cortina vegetale dovrà essere effettuata almeno contestualmente all'inizio dei lavori . Al fine di migliorare ulteriormente l'inserimento paesaggistico, la cortina arborea da piantumarsi dovrà interrompere la geometricità perimetrale dell'area di impianto, andando ad assumere una forma più consona al paesaggio circostante, eliminando la spigolosità dei vertici. Andranno introdotte specie arbustive non solo per il mascheramento delle cabine di consegna, ma anche tra le file dei pannelli stessi;*  
*La scelta delle specie vegetali e la disposizione delle stesse dovranno essere concordate con gli Uffici Provinciali preposti.”*  
Si prescrive la piantumazione sopra descritta in caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria.

Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero

Vedi quanto sopra detto. Si suggerisce di valutare attentamente l'eventuale richiesta di nuova autorizzazione o di rinnovo della stessa.

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

<b>COMUNE DI</b>	CASALE MONFERRATO	<b>ID</b>	006039_OTB_001
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>Obiettivo Trasversale B</b>	

**MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)**

*Cfr. "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59*

<b>DENOMINAZIONE</b> dell'area/manufatto/fabbricato	<b>Cascina Palan</b>		
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato	<i>Fabbricato produttivo agricolo – deposito attrezzi agricoli</i>		
NCT foglio n.	71	Mappale n.	323
Indirizzo	Regione Mandoletta	n.	17
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	<b>570</b>		
Piani fuori terra (n.)	<b>1</b>		
Tipologia originale	Fabbricato agricolo		
Utilizzo attuale	Fabbricato agricolo		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



#### STATO DI FATTO

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

OTTIMO

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

MEDIOCRE

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

Costruzione in cemento armato prefabbricato, tetto a falde con pendenza ridotta e manto di copertura in lastre in latero-cemento di colore grigio.

#### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Costruzione fuori scala non coerente con il complesso edilizio agricolo preesistente. Finestre a nastro, partizioni perimetrali e struttura portante in calcestruzzo.

#### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Nessun vincolo.

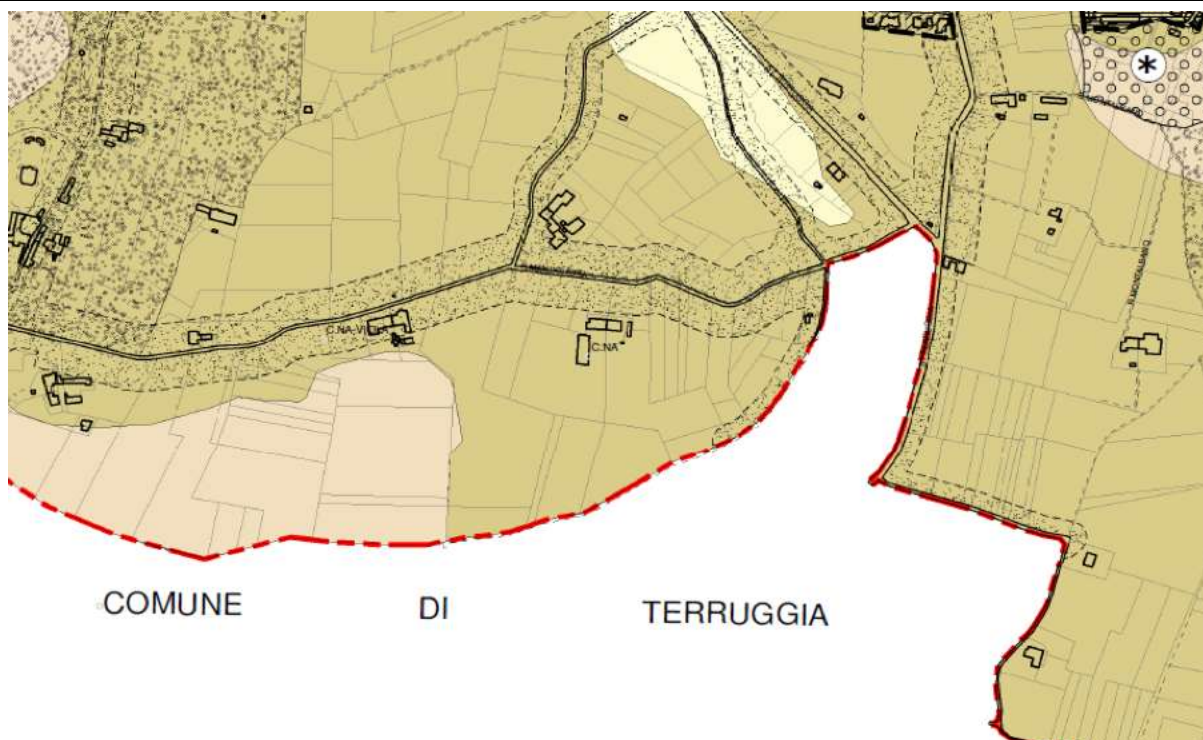
VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Nessun vincolo.

#### RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO

**VIGENTE**

Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

Quelli disciplinati dalle disposizioni vigenti.

Prescrizioni particolari

I progetti che prevedono modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici e delle relative coperture e quelli di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da valutazione con idonea rappresentazione delle visuali dei punti panoramici che consentano una percezione dal territorio collinare. Questi dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della CLP così come gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia integrale, di nuova costruzione anche di completamento o all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica.

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione

1. Schermare l'elemento detrattore attraverso il posizionamento di quinte arboree di adeguate dimensioni;
2. Mitigare l'impatto visivo del manufatto detrattore attraverso l'impiego di coloriture idonee, campionate dalle tinte presenti sugli edifici esistenti;
3. Rimuovere le superfetazioni e gli elementi di finitura (intonaci, coloriture, serramenti, coperture) incompatibili con caratteristiche tipologiche o morfologiche del manufatto edilizio.

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione

Nessun elemento.

Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero

Intervento volto al camouflagge del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale



## INDICAZIONI PROGETTUALI *(da introdurre solo quando ritenuto necessario)*



### Legenda:



interventi di mitigazione su  
prospetti e copertura



messa a dimora di alberate  
per mascheramento del  
manufatto



intervento di mitigazione su prospetto e/o coperture:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria è richiesto il mascheramento dei prospetti dell'edificio e del muro di sostegno con una colorazione rilevata sugli edifici esistenti se ritenuta valida, in mancanza di questa si procederà in analogia utilizzando quella maggiormente diffusa su edifici coevi e con le stesse caratteristiche morfotipologiche, nonché della sostituzione del manto di copertura con altro in coppi o in lastre in metallo ad “effetto coppo”.

piantumazione di quinte arboree-arbustive:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria si richiede di provvedere al camouflage del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale. Per consentire un miglior risultato dal punto di vista paesaggistico, sarebbe opportuno utilizzare piante con altezze diverse che “in proporzione” con le strutture architettoniche esistenti, determinino zone d'ombra capaci di incrementare l'effetto schermante delle stesse.

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

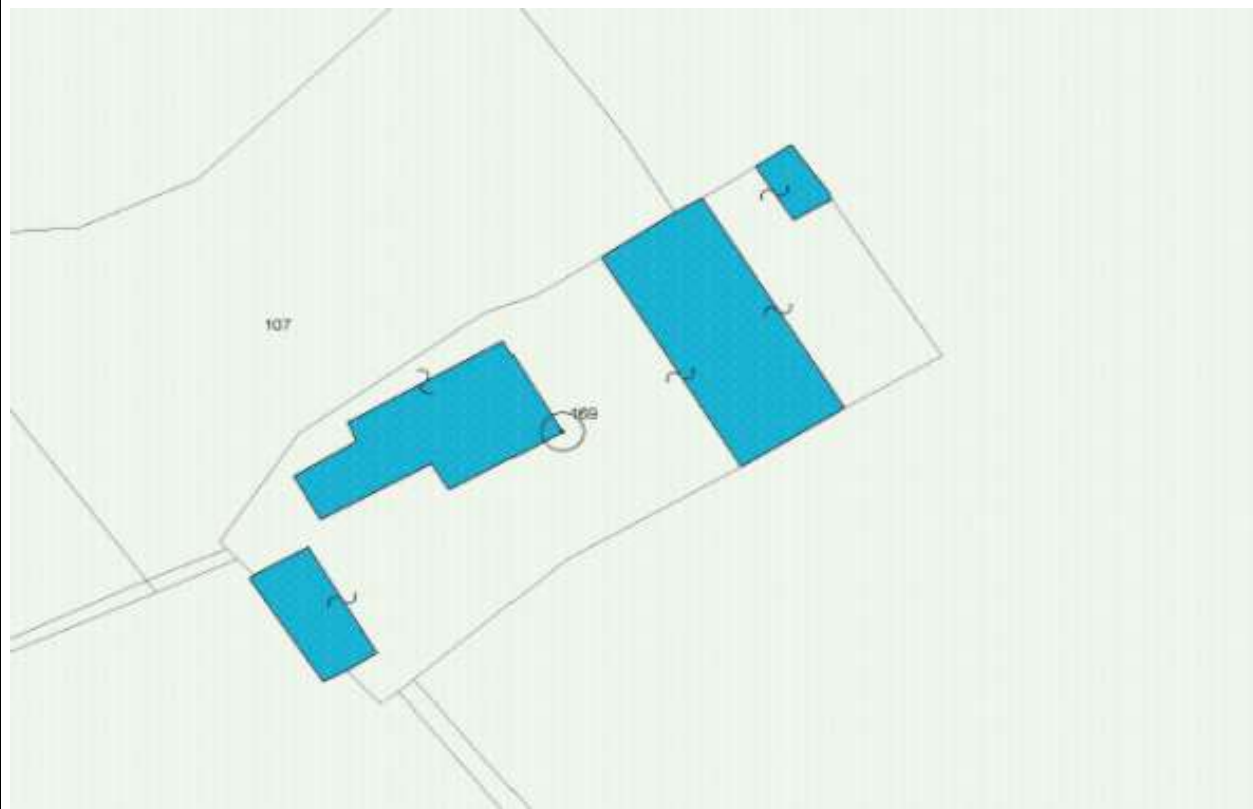
<b>COMUNE DI</b>	CASALE MONFERRATO	<b>ID</b>	006039_OTB_002
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>Obiettivo Trasversale B</b>	

**MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)**

*Cfr. "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59*

<b>DENOMINAZIONE</b> dell'area/manufatto/fabbricato	<b>Cascina Coniola</b>		
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato	<i>Fabbricato produttivo agricolo – deposito attrezzi agricoli</i>		
NCT foglio n.	99	Mappale n.	169
Indirizzo	Strada provinciale 50	n.	3
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	<b>740</b>		
Piani fuori terra (n.)	<b>1</b>		
Tipologia originale	Fabbricato agricolo		
Utilizzo attuale	Fabbricato agricolo		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



#### STATO DI FATTO

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

OTTIMO

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

MEDIOCRE

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

Costruzione in cemento armato prefabbricato, tetto a falde con pendenza ridotta e manto di copertura in lastre in latero-cemento di colore rosso.

#### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Costruzione fuori scala non coerente con il complesso edilizio agricolo preesistente con struttura portante in calcestruzzo.

#### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Nessun vincolo.

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Nessun vincolo.

# **RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

## **INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE** **Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

Quelli disciplinati dalle disposizioni vigenti.

Prescrizioni particolari

I progetti che prevedono modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici e delle relative coperture e quelli di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da valutazione con idonea rappresentazione delle visuali dei punti panoramici che consentano una percezione dal territorio collinare. Questi dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della CLP così come gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia integrale, di nuova costruzione anche di completamento o all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica.

## **INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione

1. Schermare l'elemento detrattore attraverso il posizionamento di quinte arboree di adeguate dimensioni;
2. Mitigare l'impatto visivo del manufatto detrattore attraverso l'impiego di coloriture idonee, campionate dalle tinte presenti sugli edifici esistenti;
3. Rimuovere le superfetazioni e gli elementi di finitura (intonaci, coloriture, serramenti, coperture) incompatibili con caratteristiche tipologiche o morfologiche del manufatto edilizio.

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione

Nessun elemento.

Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero

Intervento volto al camouflagge del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale



## INDICAZIONI PROGETTUALI *(da introdurre solo quando ritenuto necessario)*



### Legenda:



interventi di mitigazione su  
prospetti e copertura



messa a dimora di alberate  
per mascheramento del  
manufatto



intervento di mitigazione su prospetto e/o coperture:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria è richiesto il mascheramento dei prospetti dell'edificio e del muro di sostegno con una colorazione rilevata sugli edifici esistenti se ritenuta valida, in mancanza di questa si procederà in analogia utilizzando quella maggiormente diffusa su edifici coevi e con le stesse caratteristiche morfotipologiche, nonché della sostituzione del manto di copertura con altro in coppi o in lastre in metallo ad “effetto coppo”.

piantumazione di quinte arboree-arbustive:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria si richiede di provvedere al camouflage del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale. Per consentire un miglior risultato dal punto di vista paesaggistico, sarebbe opportuno utilizzare piante con altezze diverse che “in proporzione” con le strutture architettoniche esistenti, determinino zone d'ombra capaci di incrementare l'effetto schermante delle stesse.

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

<b>COMUNE DI</b>	CASALE MONFERRATO	<b>ID</b>	006039_OTB_003
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>Obiettivo Trasversale B</b>	

**MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)**

*Cfr. "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59*

<b>DENOMINAZIONE</b> dell'area/manufatto/fabbricato	<b>Cascina S.P. 50 n. 61</b>		
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato	<i>Fabbricato produttivo agricolo – deposito attrezzi agricoli</i>		
NCT foglio n.	100	Mappale n.	415, 343, 345
Indirizzo	Strada provinciale 50	n.	61
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	<b>685</b>		
Piani fuori terra (n.)	<b>1</b>		
Tipologia originale	Fabbricato agricolo		
Utilizzo attuale	Fabbricato agricolo		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



#### STATO DI FATTO

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

OTTIMO

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

MEDIOCRE

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

Costruzione in cemento armato prefabbricato poggianti su terrapieno delimitato da muri di sostegno in calcestruzzo, tetto a falde con pendenza ridotta e manto di copertura in lastre in latero-cemento di colore grigio.

#### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Costruzione fuori scala non coerente con il complesso edilizio agricolo preesistente. Finestre a nastro, partizioni perimetrali e struttura portante in calcestruzzo.

#### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Nessun vincolo.

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Nessun vincolo.

# **RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

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

### **Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

Quelli disciplinati dalle disposizioni vigenti.

Prescrizioni particolari

I progetti che prevedono modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici e delle relative coperture e quelli di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da valutazione con idonea rappresentazione delle visuali dei punti panoramici che consentano una percezione dal territorio collinare. Questi dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della CLP così come gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia integrale, di nuova costruzione anche di completamento o all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica.

## **INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione

1. Schermare l'elemento detrattore attraverso il posizionamento di quinte arboree di adeguate dimensioni;
2. Mitigare l'impatto visivo del manufatto detrattore attraverso l'impiego di coloriture idonee, campionate dalle tinte presenti sugli edifici esistenti;
3. Rimuovere le superfetazioni e gli elementi di finitura (intonaci, coloriture, serramenti, coperture) incompatibili con caratteristiche tipologiche o morfologiche del manufatto edilizio.

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione

Nessun elemento.

Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero

Intervento volto al camouflage del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale



## INDICAZIONI PROGETTUALI *(da introdurre solo quando ritenuto necessario)*



### Legenda:



interventi di mitigazione su  
prospetti e copertura



messa a dimora di alberate  
per mascheramento del  
manufatto



intervento di mitigazione su prospetto e/o coperture:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria è richiesto il mascheramento dei prospetti dell'edificio e del muro di sostegno con una colorazione rilevata sugli edifici esistenti se ritenuta valida, in mancanza di questa si procederà in analogia utilizzando quella maggiormente diffusa su edifici coevi e con le stesse caratteristiche morfotipologiche, nonché della sostituzione del manto di copertura con altro in coppi o in lastre in metallo ad “effetto coppo”.

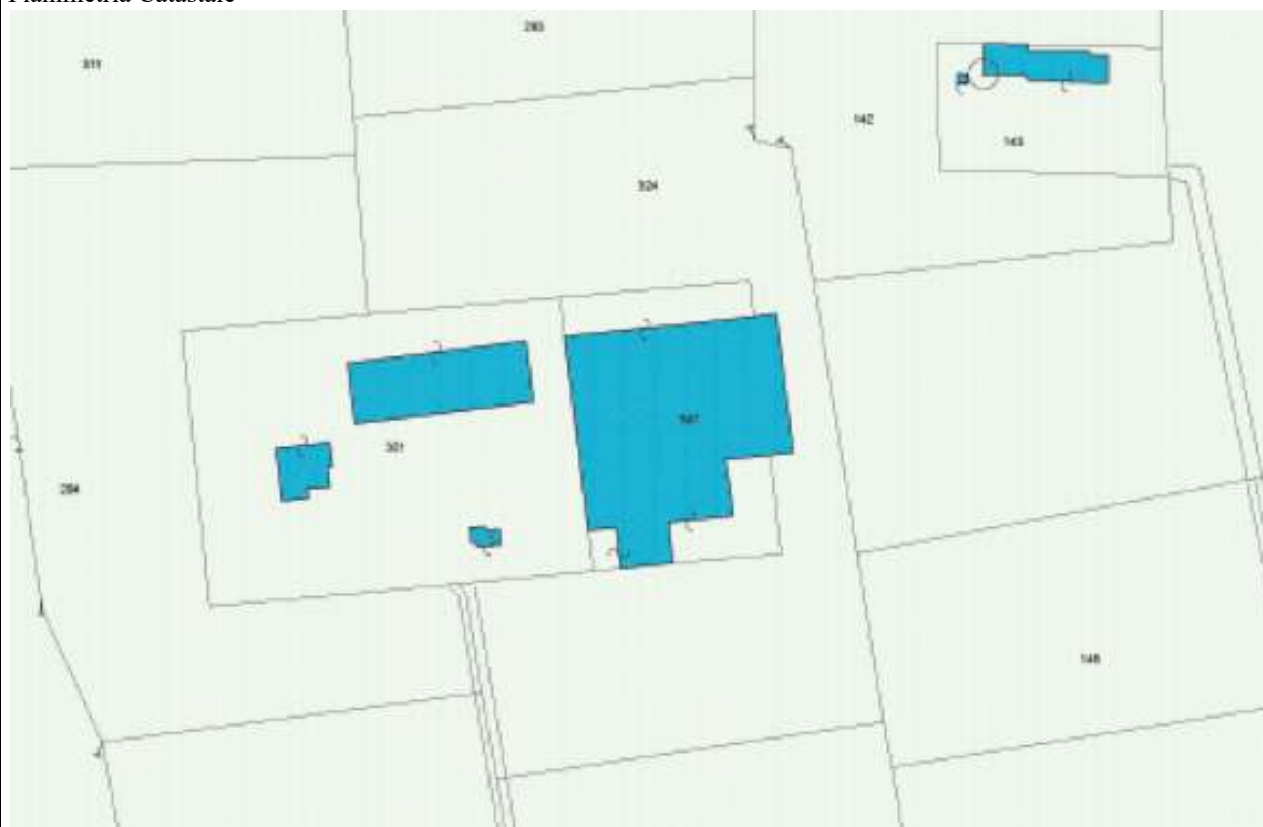
piantumazione di quinte arboree-arbustive:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria si richiede di provvedere al camouflage del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale. Per consentire un miglior risultato dal punto di vista paesaggistico, sarebbe opportuno utilizzare piante con altezze diverse che “in proporzione” con le strutture architettoniche esistenti, determinino zone d'ombra capaci di incrementare l'effetto schermante delle stesse.

## I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	CASALE MONFERRATO	ID	006039_OTB_004
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		Obiettivo Trasversale B	
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)			
Cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo Trasversale B, pag.58-59			
DENOMINAZIONE dell'area/manufatto/fabbricato		Cascina Saina	
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato		Fabbricato produttivo agricolo – deposito attrezzi agricoli	
NCT foglio n.	101	Mappale n.	307, 304
Indirizzo	Strada San Martino	n.	130
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	1.845		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia originale	Fabbricato agricolo		
Utilizzo attuale	Fabbricato agricolo		

### Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



#### STATO DI FATTO

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

OTTIMO

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

MEDIOCRE

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

Costruzione in cemento armato prefabbricato poggianti su terrapieno delimitato da muri di sostegno in calcestruzzo, tetto a falde con pendenza ridotta e manto di copertura in lastre in latero-cemento di colore grigio.

#### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Costruzione fuori scala non corente con il complesso edilizio agricolo preesistente. Finestre a nastro, partizioni perimetrali e struttura portante in calcestruzzo.

#### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Nessun vincolo.

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Nessun vincolo.

#### RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO

**VIGENTE**

Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

Quelli disciplinati dalle disposizioni vigenti.

Prescrizioni particolari

I progetti che prevedono modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici e delle relative coperture e quelli di nuova costruzione dovranno essere accompagnati da valutazione con idonea rappresentazione delle visuali dei punti panoramici che consentano una percezione dal territorio collinare. Questi dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della CLP così come gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia integrale, di nuova costruzione anche di completamento o all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica.

**INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione

1. Schermare l'elemento detrattore attraverso il posizionamento di quinte arboree di adeguate dimensioni;
2. Mitigare l'impatto visivo del manufatto detrattore attraverso l'impiego di coloriture idonee, campionate dalle tinte presenti sugli edifici esistenti;
3. Rimuovere le superfetazioni e gli elementi di finitura (intonaci, coloriture, serramenti, coperture) incompatibili con caratteristiche tipologiche o morfologiche del manufatto edilizio.

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione

Nessun elemento.

Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero

Intervento volto al camouflage del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale



## INDICAZIONI PROGETTUALI *(da introdurre solo quando ritenuto necessario)*



### Legenda:



interventi di mitigazione su  
prospetti e copertura



messa a dimora di alberate  
per mascheramento del  
manufatto



intervento di mitigazione su prospetto e/o coperture:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria è richiesto il mascheramento dei prospetti dell'edificio e del muro di sostegno con una colorazione rilevata sugli edifici esistenti se ritenuta valida, in mancanza di questa si procederà in analogia utilizzando quella maggiormente diffusa su edifici coevi e con le stesse caratteristiche morfotipologiche, nonché della sostituzione del manto di copertura con altro in coppi o in lastre in metallo ad “effetto coppo”.

piantumazione di quinte arboree-arbustive:

In caso di interventi eccedenti la Manutenzione Ordinaria si richiede di provvedere al camouflage del manufatto con la messa a dimora, apparentemente casuale, delle piante in modo da rendere molto naturale l'insieme, evitando così la sensazione di giardino costruito tipica degli spazi a verde residenziale. Per consentire un miglior risultato dal punto di vista paesaggistico, sarebbe opportuno utilizzare piante con altezze diverse che “in proporzione” con le strutture architettoniche esistenti, determinino zone d'ombra capaci di incrementare l'effetto schermante delle stesse.