

Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 26-2131

**Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".  
Approvazione delle Linee guida per l'adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO.**

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Premesso che:

- la candidatura del sito "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", ha ufficialmente avuto avvio il 1° giugno 2006 con la sua iscrizione nella "tentative list italiana" del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO da parte del gruppo di lavoro interministeriale permanente per il Patrimonio Mondiale, sulla base di un progetto già in discussione nei territori fin dal 2003;
- l'avvio operativo dei lavori è avvenuto con la sottoscrizione, l'11 febbraio 2008, di un Protocollo di Intesa fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Piemonte e le Province di Alessandria, Asti e Cuneo finalizzato alla individuazione dei siti di eccezionale valore da iscrivere al Patrimonio UNESCO e alla redazione del Dossier di candidatura e del relativo Piano di gestione;
- l'Intesa è stata seguita da due anni di lavoro durante i quali il progetto di candidatura è stato sviluppato per tappe successive, secondo un percorso di condivisione tecnico-politica con i territori coinvolti che ha portato alla definizione dei suoi contenuti con l'approvazione da parte della Giunta regionale della deliberazione n. 87-13582 del 16 marzo 2010. Con tale atto sono state adottate: le perimetrazioni delle aree di eccellenza (core zone) e delle aree tampone (buffer zone), la relazione di sintesi del progetto di candidatura, gli indirizzi normativi da applicarsi ai territori delle aree di eccellenza (core zone), il supporto tecnico ed economico ai Comuni per agevolare il recepimento all'interno degli strumenti di pianificazione di livello comunale delle normative di tutela dei territori interessati. La DGR è stata poi seguita da un documento tecnico esplicativo, assunto con Determinazione Dirigenziale n. 460 del 20 luglio 2010 che ha fornito agli uffici le indicazioni per l'istruttoria delle varianti ai piani regolatori dei comuni interessati alla candidatura;
- nel corso del 2010 i Comuni inseriti nelle aree di eccellenza hanno attivato i procedimenti di adeguamento dei propri piani regolatori alla DGR n. 87-13582 del 16 marzo 2010. E' stata così completamente realizzata la rete di tutela del sito richiesta dall'UNESCO;
- nel 10 gennaio 2011 è stata istituita l'Associazione per il patrimonio dei paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato, con finalità di sostegno e promozione del progetto di candidatura, i cui soci fondatori sono Regione Piemonte e Province di Alessandria, Asti e Cuneo;
- il 21 gennaio 2011 il Dossier di candidatura è stato consegnato a Parigi all'UNESCO che, nel febbraio 2011, ha avviato la fase di valutazione e, nella prima settimana di ottobre 2011, un esperto di ICOMOS, organo tecnico dell'UNESCO, ha visitato i territori della candidatura. La Commissione ICOMOS ha richiesto due volte approfondimenti e, nel maggio 2012, ha espresso il parere tecnico nel quale ha riconosciuto il valore eccezionale dei territori, ma ha proposto il rinvio della candidatura con parere di "Deferral" (rinvio pesante), formulando rilievi e richieste di approfondimento;
- il parere ICOMOS è stato confermato in sede di Comitato per il Patrimonio mondiale dell'UNESCO svoltosi nel giugno 2012 a San Pietroburgo nella Decisione 36COM8B.32;

- il rinvio ha richiesto una riconsiderazione generale del Dossier sia in termini di individuazione delle aree da candidare sia nella visione dell'intero progetto che, partito da un'impostazione più attenta al paesaggio, ha dovuto essere riconsiderato sotto aspetti più propri della viticoltura e della qualità dei vini. In questo senso ai lavori di revisione del Dossier, oltre ai rappresentanti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, dall'estate 2012 hanno partecipato attivamente anche i rappresentanti del Ministero per le Politiche Agricole e Forestali;
- le indicazioni di ICOMOS e i numerosi incontri con gli esperti dei Ministeri competenti hanno portato alla ridefinizione delle perimetrazioni delle core zone e delle buffer zone, riducendo il numero delle core zone, modificandone le denominazioni e riducendo la superficie della buffer zone;
- la candidatura così revisionata, è stata presentata all'UNESCO a Parigi il 30 gennaio 2013 che, nel febbraio 2013, ha avviato la fase di valutazione. Nella prima settimana di settembre 2013 un esperto di ICOMOS ha nuovamente visitato i territori della candidatura, con particolare attenzione alle aree oggetto di revisione;
- Il 30 settembre 2013 la Giunta Regionale con Deliberazione n. 34-6436, su richiesta dell'esperto ICOMOS, ha fornito alcune specificazioni sulla protezione della buffer zone;
- la Commissione ICOMOS ha richiesto un chiarimento nel febbraio 2014 e, nel maggio 2014, ha espresso il parere tecnico favorevole al riconoscimento del sito a Patrimonio Mondiale;
- Il Comitato per il Patrimonio Mondiale dell'UNESCO il 22 giugno 2014 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. Il sito comprende 29 comuni in core zone, ora chiamate componenti del sito seriale:
  - Componente 1 "La Langa del Barolo"
  - Componente 2 "Il Castello di Grinzane Cavour"
  - Componente 3 "Le Colline del Barbaresco"
  - Componente 4 "Nizza Monferrato e il Barbera"
  - Componente 5 "Canelli e l'Asti spumante"
  - Componente 6 "Il Monferrato degli Infernot"
 La buffer zone interessa inoltre il territorio di 100 comuni; complessivamente tra core e buffer zone sono interessati i territori di 101 comuni (di cui 1 solo in core zone, 28 in core e buffer zone e 72 solo in buffer zone);
- la Giunta regionale, con deliberazione n. 25-1158 del 9 marzo 2015, ha preso atto che l'avvenuto riconoscimento del sito comporta la necessità di dare avvio alle attività di conservazione, tutela e valorizzazione del sito stesso e del valore eccezionale riconosciutogli dall'Unesco con la decisione del 22 giugno 2014, ha individuato negli Assessorati alla Tutela del Territorio, all'Agricoltura e alla Cultura le competenze per la definizione in modo congiunto delle iniziative da sviluppare per le attività citate, ha demandato alle Direzioni Risorse finanziarie e Patrimonio la costituzione di un Tavolo di lavoro interdirezionale che attui le indicazioni formulate dagli Assessori regionali competenti, proponendo le soluzioni tecniche più opportune;
- Il Tavolo di lavoro è composto dai Direttori della Direzioni Ambiente, Governo e Tutela del Territorio (DA16000), Agricoltura (DA17000) e Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport (DA20000) che, con appositi provvedimenti, hanno individuato i Settori, i dirigenti e i funzionari che ne fanno parte in base alle competenze delle proprie Direzioni di appartenenza individuate dalla suddetta Deliberazione.

Considerato che:

- gli Stati membri dell'UNESCO hanno adottato nel 1972 la Convenzione per il Patrimonio Mondiale con l'obiettivo di individuare, tutelare, conservare, valorizzare e trasmettere il patrimonio mondiale alle future generazioni. L'iscrizione di un sito nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO determina il suo riconoscimento quale *bene di valore inestimabile e insostituibile*, non solo per ciascuna nazione, ma per l'umanità intera. La perdita o il deterioramento di uno qualsiasi di tali beni comporta l'impoverimento del patrimonio di tutti i popoli del mondo. Nel caso in cui l'eccezionale valore universale che ha giustificato l'iscrizione del bene nella Lista del patrimonio mondiale venga a mancare, il Comitato Mondiale può cancellare il bene dalla Lista. Pertanto, è necessario salvaguardare e mantenere nel tempo l'Eccezionale Valore Universale del sito che 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.”*.  
Inoltre, in base ai Criteri UNESCO III e V, in relazione ai quali è avvenuto il riconoscimento, i paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato sono stati riconosciuti in quanto costituiscono un paesaggio armonico di grande qualità estetica che comprende una molteplicità di elementi e manufatti testimonianza della propria storia e delle pratiche professionali di eccellenza, tale da rappresentare un archetipo di paesaggio vitivinicolo europeo;
- a tali fini di tutela, conservazione e valorizzazione del sito e dei suoi valori riconosciuti ci si deve anche avvalere delle indicazioni delle Linee Guida Operative per l'attuazione della Convenzione per la tutela del patrimonio mondiale culturale e naturale che hanno lo scopo di facilitare l'attuazione della Convenzione stessa. Queste assegnano allo Stato e alle Amministrazioni pubbliche precise responsabilità sulla tutela e salvaguardia del sito ed in particolare devono:
  - assicurare la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale e naturale,
  - adottare linee politiche volte a dare al patrimonio una funzione nella vita della comunità,
  - integrare la tutela del patrimonio nell'ambito dei programmi di pianificazione,
  - mettere in opera servizi di tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio,
  - avviare studi scientifici e tecnici per individuare le azioni necessarie a neutralizzare i pericoli ai quali è esposto il patrimonio,
  - adottare le necessarie misure giuridiche, scientifiche, tecniche, amministrative e finanziarie per tutelare il patrimonio,
  - non adottare misure che possano direttamente o indirettamente danneggiare il proprio patrimonio,
  - fornire informazioni al Comitato per il patrimonio mondiale riguardo all'applicazione della Convenzione per il patrimonio mondiale e allo stato di conservazione dei beni;
- le attività svolte sull'area del sito e sulle aree di protezione dello stesso sono correntemente soggette a verifica da parte dell'UNESCO ogni sei anni ma che, nei primi anni dall'avvenuta iscrizione, tale verifica avviene nel secondo anno.

Considerato altresì che:

- con il riconoscimento UNESCO e la definitiva inclusione del sito nel patrimonio mondiale, è opportuno aggiornare il livello della tutela oggi esistente sul territorio, armonizzando la disciplina urbanistico-edilizio-paesaggistica con quella agricola e integrando le indicazioni relative all'adeguamento dei piani regolatori, fornite dalla Giunta regionale con le deliberazioni precedentemente citate, in funzione dei contenuti definitivi della dichiarazione di eccezionale valore del sito e dei criteri su cui è stata fondata;
- con determinazione dirigenziale n. 634 del 26 novembre 2014, allo scopo di individuare una griglia di indicazioni da fornire ai Comuni mediante la predisposizione di specifiche Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco, è stato istituito un gruppo di lavoro intersettoriale costituito da funzionari della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio;
- con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 è stato adottato il Piano paesaggistico regionale, con in salvaguardia le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 delle Norme di attuazione, e che la prescrizione di cui al comma 6 dell'art. 33, "Luoghi ed elementi identitari", relativa alla tutela del Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte rinvia in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr ai contenuti di Linee guida operative, predisposte dalla Giunta regionale come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei Comuni ricadenti nel sito e nella sua zona di protezione, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente;
- è stata predisposta una bozza di Linee guida, allegata alla presente deliberazione; le indicazioni in esse proposte supportano i Comuni nella ricognizione dei valori del proprio territorio, ripercorrendolo e analizzandolo sotto i diversi aspetti: agricolo, naturalistico, culturale, percettivo e insediativo, allo scopo di identificare, sulla base dei risultati delle analisi, i diversi livelli di tutela da inserire nei Piani regolatori generali e nei Regolamenti edilizi, necessari a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei paesaggi vitivinicoli;
- tali Linee guida in aggiunta a quanto previsto dal PPR rappresentano una prima sperimentazione nelle more di approvazione del Piano paesaggistico regionale, non costituendo tuttavia l'adeguamento a esso, previsto dall'art. 145 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che dovrà avvenire entro i 24 mesi successivi alla sua approvazione;
- le Linee guida sono state condivise con i funzionari tecnici delle Province di Alessandria, Asti e Cuneo, nonché con l'amministrazione comunale di La Morra, sulla base del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra la Regione Piemonte e il Comune di La Morra in data 4 maggio 2015;
- le Linee guida saranno sperimentate in modo condiviso, oltre che con il Comune di La Morra che ha partecipato anche alla loro stesura, con l'Unione dei Comuni "Colline di Langa e del Barolo, con cui è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa il 10 giugno 2015, con il Comune di Costigliole d'Asti con cui è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa il 30 luglio 2015, con l'Unione dei Comuni "Comunità collinare Vigne e Vini" con cui è in fase di sottoscrizione il Protocollo di Intesa. Le sperimentazioni riguarderanno la costruzione dell'analisi paesaggistica e della carta della sensibilità visiva che costituirà uno degli elementi innovativi per la progettazione delle varianti ai piani regolatori e dei regolamenti

edilizi comunali nell'ottica di una gestione del territorio basata sulla salvaguardia dei valori del paesaggio del Sito UNESCO.

Viste

La deliberazione della Giunta regionale n. 87-13582 del 16 marzo 2010 “Determinazioni in merito al Progetto di candidatura UNESCO dei Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato”.

La determinazione dirigenziale n. 460 del 20 luglio 2010 “Presenza d'atto del documento tecnico per l'attuazione del progetto di candidatura UNESCO I Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato”.

La deliberazione della Giunta regionale n. 34-6436 del 30 settembre 2013 “Candidatura UNESCO “I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato”. Specificazioni sulla protezione della buffer zone”.

La Decisione n. 38 COM 8B.41 del 22 giugno 2014, con cui il Comitato per il Patrimonio Mondiale dell'UNESCO ha iscritto il sito “I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato” nella Lista del Patrimonio Mondiale.

La determinazione dirigenziale n. 634 del 26 novembre 2014 “Costituzione di un gruppo di lavoro intersettoriale per i temi relativi al sito “I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato” iscritto al Patrimonio Mondiale dell'UNESCO”.

La deliberazione della Giunta regionale n. 25-1158 del 9 marzo 2015 “I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato, Patrimonio mondiale UNESCO. Costituzione di un Tavolo di lavoro interdirezionale”.

La deliberazione della Giunta regionale n. 20-1442 del 18 maggio 2015 “Nuova adozione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) - L.r. 56/1977 e s.m.i.”.

Tutto ciò premesso;  
la Giunta Regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

*delibera*

- di approvare il documento “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco” di cui all' Allegato 1, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- di dare mandato alle Direzioni regionali competenti di supportare, in collaborazione con le amministrazioni interessate, i processi di aggiornamento e revisione degli strumenti urbanistici ed edilizi locali, secondo le indicazioni di cui all'Allegato 1;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.r. 22/2010.

(omissis)

Allegato

**SITO UNESCO  
I PAESAGGI VITIVINICOLI DEL PIEMONTE:  
LANGHE-ROERO E MONFERRATO**

**LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO DEI  
PIANI REGOLATORI E DEI REGOLAMENTI EDILIZI  
ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO**

**Assessorato all’Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile**

Assessore Alberto Valmaggia

**Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio**

Direttore Stefano Rigatelli

**Settore Territorio e Paesaggio**

Dirigente Giovanni Paludi

**Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est**

Dirigente Paola Magosso

**Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Ovest**

**Settore Sistema Informativo Territoriale e Ambientale**

Dirigente Giovanni Assandri

La redazione delle Linee guida, per gli aspetti relativi alle produzioni agrarie, è avvenuta in collaborazione con la **Direzione Agricoltura, Settore Produzioni Agrarie e Zootecniche**, Dirigente Moreno Soster.

## INDICE

Premessa	1
<b>1. CARATTERISTICHE DEL SITO</b>	<b>3</b>
1.1 I territori interessati e le motivazioni del riconoscimento	3
1.2 I paesaggi viticoli UNESCO e la valorizzazione del vino	10
1.3 La rete di tutela del sito e il suo aggiornamento: le attività necessarie	14
<b>2. LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE VARIANTI URBANISTICHE E DEI REGOLAMENTI EDILIZI</b>	<b>17</b>
2.1 Impostazione delle Linee guida	17
2.2 Le Sezioni	19
Sezione I - Core zone	23
Sezione II - Buffer zone	43
Sezione III – Tabella Sinottica per la trasposizione cartografica delle analisi paesaggistiche	61
Sezione IV – Adeguamento del Regolamento Edilizio: manualistica di riferimento ed elenco sintetico delle indicazioni normative	68
2.3 I contenuti e le procedure per le varianti urbanistiche di adeguamento	81
2.4 Pareri sugli interventi edilizi delle Commissioni locali per il paesaggio	84
2.5 Suggerimenti per la redazione dell’analisi di visibilità	86



## **Premessa**

Il riconoscimento da parte dell'UNESCO dei "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" quale patrimonio dell'umanità rappresenta un traguardo importante, fortemente voluto e condiviso dalle amministrazioni, dal territorio e dagli altri soggetti interessati. L'iscrizione nelle eccellenze mondiali costituisce uno strumento per garantire politiche di promozione e valorizzazione, ma non deve essere ignorata la necessità di continuare nella realizzazione di azioni finalizzate alla conservazione di quei valori che hanno decretato la singolarità del sito.

A partire dalla predisposizione del dossier di candidatura redatto in collaborazione con SiTI (Istituto superiore sui sistemi territoriali e per l'innovazione), la Regione, d'intesa con le Province, i Comuni e l'Associazione appositamente costituita (Associazione per il patrimonio dei paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato), ha promosso misure per garantire la tutela del sito, contemperando le esigenze di conservazione con quelle di sviluppo e promozione del territorio. Negli anni 2010 e 2013, con appositi provvedimenti della Giunta regionale, sono stati creati i presupposti per supportare il processo di riconoscimento a patrimonio dell'umanità, attraverso misure e indicazioni per la corretta gestione del territorio.

I Comuni il cui territorio ricade all'interno del sito (core zone) hanno provveduto a porre in atto a suo tempo le necessarie modifiche ai propri strumenti urbanistici, per supportare la candidatura attraverso misure concrete di conservazione dei valori. Per le zone di protezione (buffer zone), alcuni Comuni hanno seguito lo stesso percorso, e la deliberazione della Giunta regionale del 2013 ha costituito strumento di indirizzo per la tutela di tali ambiti.

A un anno dal riconoscimento del sito è necessario un aggiornamento delle indicazioni finora fornite. Al fine di garantire un'adeguata valorizzazione, tutela e promozione del territorio del sito e delle sue zone di protezione, occorre orientare il governo di quello che è e di quello che sarà. Di qui è scaturita la necessità di costruire un sistema di regole e principi, in continuità con quanto già fatto, per coinvolgere i territori nella definizione del proprio futuro, nella consapevolezza che il giusto equilibrio tra conservazione e sviluppo debba essere pianificato e concertato tra amministrazioni e soggetti interessati.

In questo contesto le presenti Linee guida costituiscono pertanto uno strumento rivolto agli enti preposti alla tutela del sito, finalizzato alla crescita della consapevolezza comune dei valori riconosciuti dall'UNESCO e a una comune intenzione di salvaguardia e di valorizzazione. Per fare questo occorre che la Regione, le Province, i Comuni ricadenti nel territorio del sito e della zona tampone di protezione e gli operatori locali condividano un percorso per la gestione e collaborino alla sua realizzazione. Tale azione può essere supportata altresì dai soggetti pubblici e privati che operano sul territorio, nonché dall'Associazione, con il ruolo di promozione anche delle altre iniziative che si stanno sviluppando sul territorio stesso.

Rispetto al sistema della pianificazione regionale, le Linee guida nascono in attuazione dell'articolo 33, comma 6, del Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015. Il Ppr riconosce l'area dei paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato quale luogo identitario del Piemonte meritevole

di essere salvaguardato nei suoi molteplici aspetti: mantenendo l'uso agrario delle terre, valorizzando il patrimonio storico, rurale e urbano e le trame insediative, conservando il valore scenico ed estetico del paesaggio e i rapporti visivi fra buffer e core zone, riqualificando le aree compromesse, garantendo un alto livello qualitativo degli interventi edilizi, tutelando i luoghi legati alla cultura del vino, quale insieme di spazi aperti e di costruzioni che storicamente e nella memoria collettiva hanno acquisito importanza e significato.

Le indicazioni proposte supportano quindi i Comuni nella ricognizione dei valori del proprio territorio, ripercorrendolo e analizzandolo sotto i diversi aspetti: agricolo, naturalistico, culturale, percettivo e insediativo, allo scopo di identificare, sulla base dei risultati delle analisi, i diversi livelli di tutela da inserire nei Piani regolatori generali e nei Regolamenti edilizi, necessari a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei paesaggi vitivinicoli.

In questo scenario, i vigneti sono l'elemento materiale e visivo, unitamente agli edifici e ai luoghi ricollegabili alla produzione enologica e alla sua cultura, che caratterizzano e identificano l'area territoriale riconosciuta dall'UNESCO. Pertanto, gli orientamenti forniti, volti a un'adeguata tutela del bene collettivo (il paesaggio e la cultura vitivinicola) e al suo mantenimento nel tempo, prendono in considerazione anche aspetti di natura vitivinicola.

Le Linee guida rappresentano in tal senso, in aggiunta a quanto contenuto nel Piano paesaggistico regionale, una prima sperimentazione dell'attuazione del Piano stesso, non costituendo tuttavia l'adeguamento a esso, previsto dall'art. 145 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che dovrà avvenire entro i 24 mesi successivi alla sua approvazione, durante i quali i Comuni conformeranno i propri strumenti di pianificazione al complesso delle previsioni del Piano paesaggistico.

Questa fase risulta di rilevante importanza per la conservazione dei valori del sito, in quanto le indicazioni contenute nelle Linee guida costituiscono elemento prioritario per agevolare la corretta gestione del territorio, contemperando, al contempo, le esigenze di tutela e quelle di promozione, con la finalità di consentire la valorizzazione delle eccellenze, la soluzione delle criticità e la permanenza delle invarianti territoriali e culturali che hanno consentito il riconoscimento dell'eccezionalità dei territori delle colline centrali del Piemonte dedicati alla produzione vinicola.

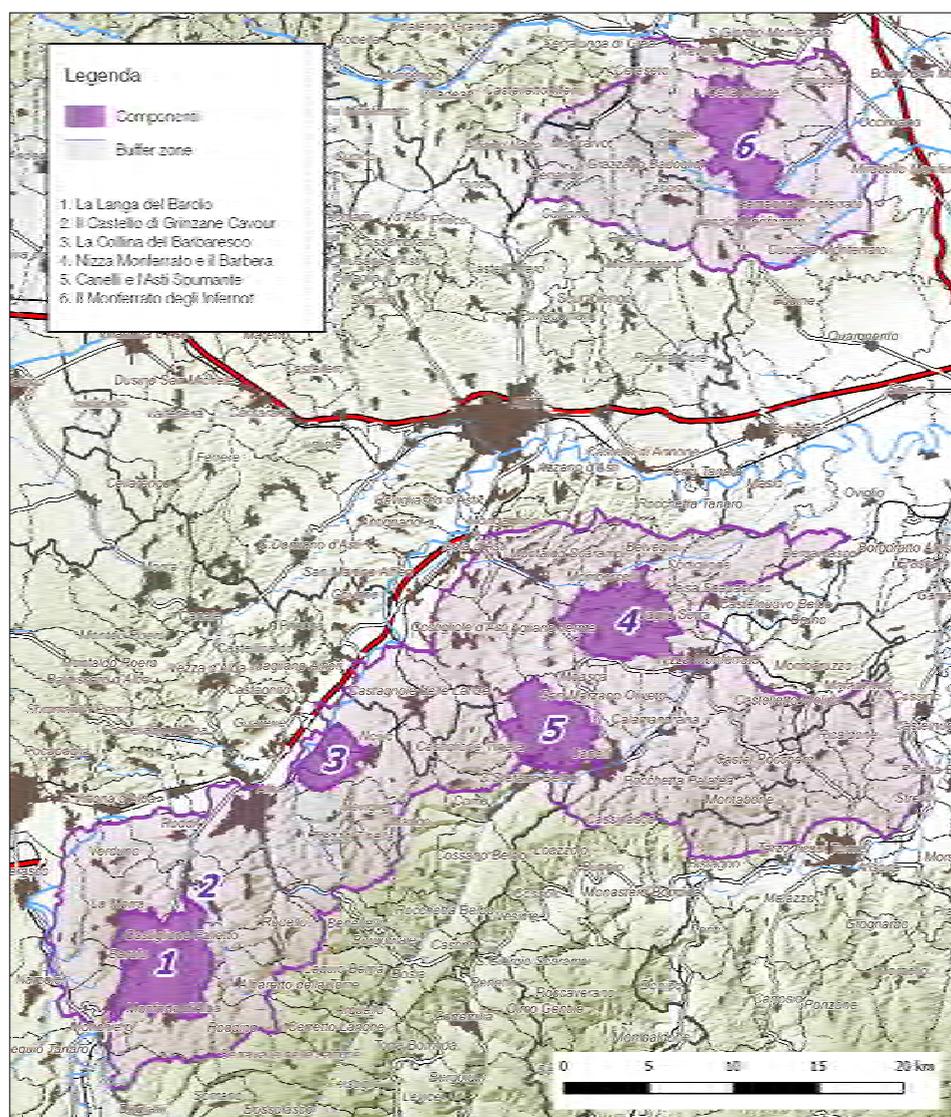
## 1. CARATTERISTICHE DEL SITO

### 1.1 I territori interessati e le motivazioni del riconoscimento

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.

Il sito è formato 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", ed è protetto da una vasta zona tampone.

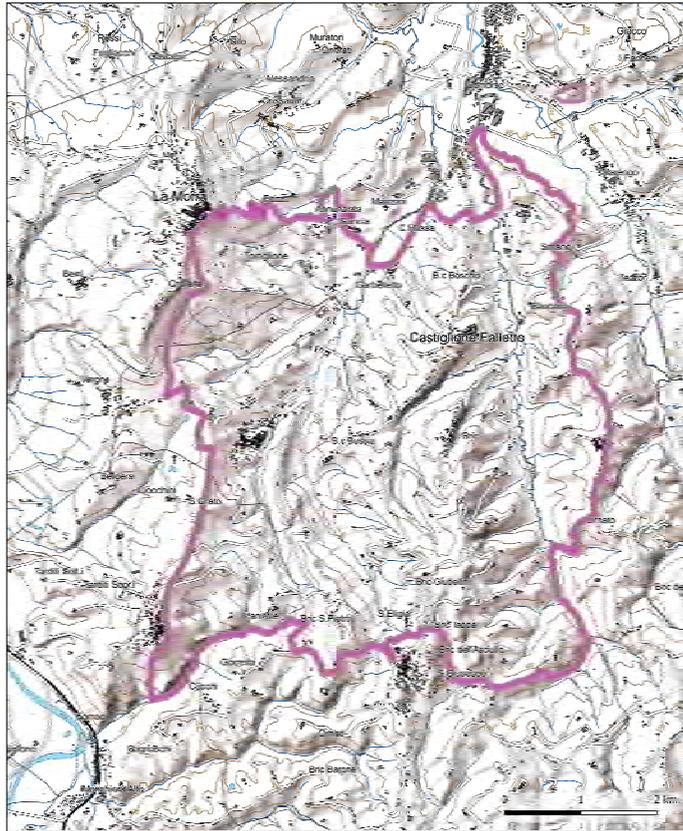
Le sei componenti che costituiscono il sito (core zone) interessano in modo totale o parziale i territori di 29 Comuni. Allo stesso modo, la zona tampone (buffer zone) interessa i territori di 100 Comuni. Complessivamente, tra componenti e zona tampone, sono interessati i territori di 101 Comuni<sup>1</sup>.



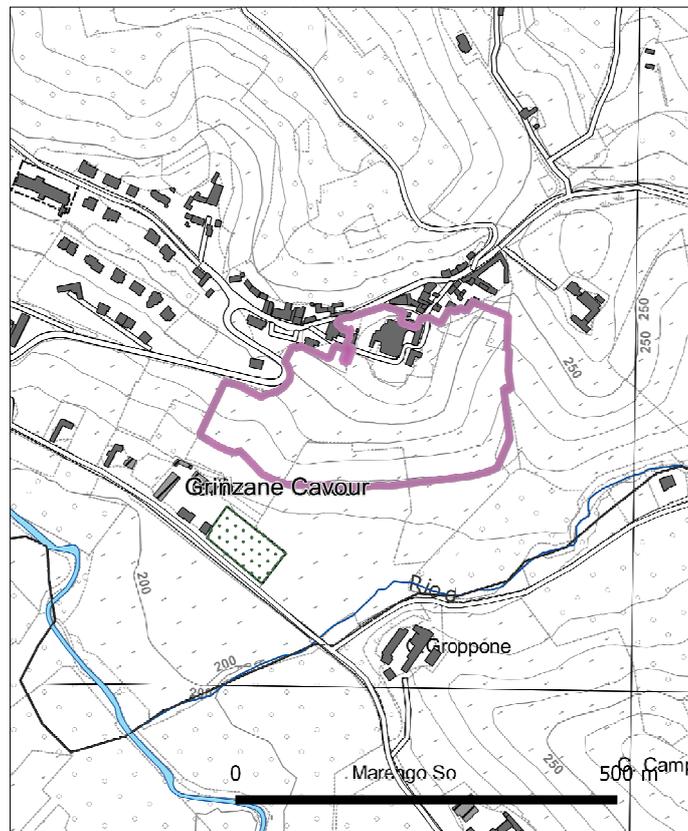
<sup>1</sup> Nel seguito del documento le componenti sono denominate "core zone" per non ingenerare confusione con le componenti del Piano paesaggistico regionale citate nelle presenti Linee guida.

**29 comuni in core zone o divisi tra core e buffer - 72 comuni in buffer zone, completamente o in parte**

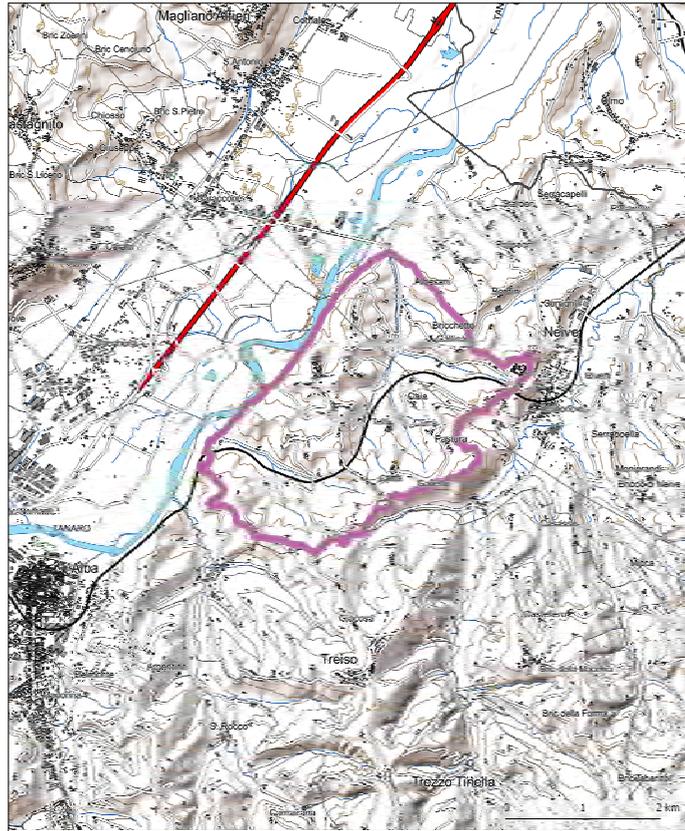
Comp.	buffer	Comuni in core zone	Prov.	buffer	Comuni	Prov.	Buffer	Comuni	Prov.
1	1	Barolo	CN	1	Acqui Terme	AL	1	Vigliano d'Asti	AT
1	1	Castiglione Falletto	CN	1	Alice Bel Colle	AL	1	Alba	CN
1	1	Diano d'Alba	CN	1	Bergamasco	AL	1	Castiglione Tinella	CN
1	1	La Morra	CN	1	Bistagno	AL	1	Cherasco	CN
1	1	Monforte d'Alba	CN	1	Cassine	AL	1	Dogliani	CN
1	1	Novello	CN	1	Masio	AL	1	Mango	CN
1	1	Serralunga d'Alba	CN	1	Occimiano	AL	1	Monchiero	CN
2	1	Grinzane Cavour	CN	1	Ricaldone	AL	1	Montelupo Albese	CN
3	1	Barbaresco	CN	1	Strevi	AL	1	Monticello d'Alba	CN
3	1	Neive	CN	1	Terzo	AL	1	Narzole	CN
4	1	Agliano	AT	1	ASTI	AT	1	Naviglie	CN
4	1	Castelnuovo Calcea	AT	1	Belveglio	AT	1	Roddi	CN
4	1	Mombercelli	AT	1	Calamandrana	AT	1	Roddino	CN
4	1	Montegrosso d'Asti	AT	1	Cassinasco	AT	1	Rodello	CN
4	1	Nizza M.to	AT	1	Castagnole Lanze	AT	1	S.Vittoria d'Alba	CN
4	1	Vaglio Serra	AT	1	Castel Boglione	AT	1	Sinio	CN
4	1	Vinchio	AT	1	Castel Rocchero	AT	1	Treiso	CN
5	1	Calosso	AT	1	Castelletto Molina	AT	1	Trezzo Tinella	CN
5	1	Canelli	AT	1	Castelnuovo Belbo	AT	1	Verduno	CN
5	1	S.Stefano Belbo	CN	1	Coazzolo	AT	2	Altavilla M.to	AL
6	2	Camagna M.to	AL	1	Cortiglione	AT	2	Casale M.to	AL
6	2	Cella Monte	AL	1	Costigliole d'Asti	AT	2	Castelletto Merli	AL
6	2	Frassinello M.to	AL	1	Fontanile	AT	2	Cereseto	AL
6	2	Olivola	AL	1	Incisa Scapaccino	AT	2	Conzano	AL
6	2	Ottiglio	AL	1	Isola d'Asti	AT	2	Cuccaro M.to	AL
6	2	Ozzano M.to	AL	1	Maranzana	AT	2	Fubine	AL
6	2	Rosignano M.to	AL	1	Moasca	AT	2	Lu	AL
6	2	Sala M.to	AL	1	Mombaruzzo	AT	2	Ponzano M.to	AL
6	2	Vignale M.to	AL	1	Mongardino	AT	2	Serralunga di Crea	AL
<hr/> <i>Totale 29</i> <hr/>				1	Montabone	AT	2	Terruggia	AL
				1	Montaldo Scarampi	AT	2	Treville	AL
				1	Quaranti	AT	2	Casorzo	AT
				1	Rocca d'Arazzo	AT	2	Grana	AT
				1	Rocchetta Palafea	AT	2	Grazzano Badoglio	AT
				1	Rocchetta Tanaro	AT	2	Moncalvo	AT
				1	S.Marzano Oliveto	AT	2	Penango	AT
				<hr/> <i>(continua) -&gt;</i>			<hr/> <i>Totale 72</i> <hr/>		



**Componente 1 - La Langa del Barolo**



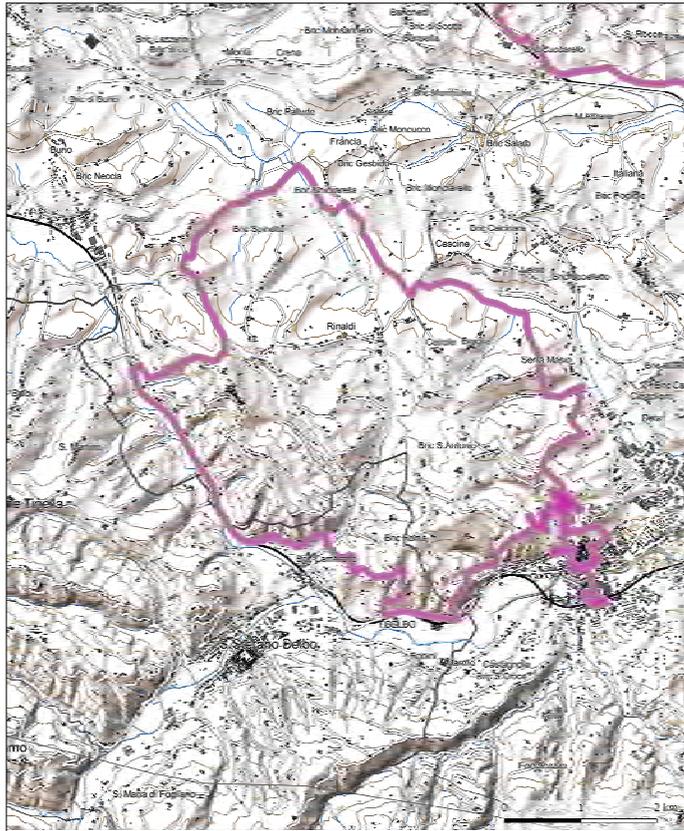
**Componente 2 - Il Castello di Grinzane Cavour**



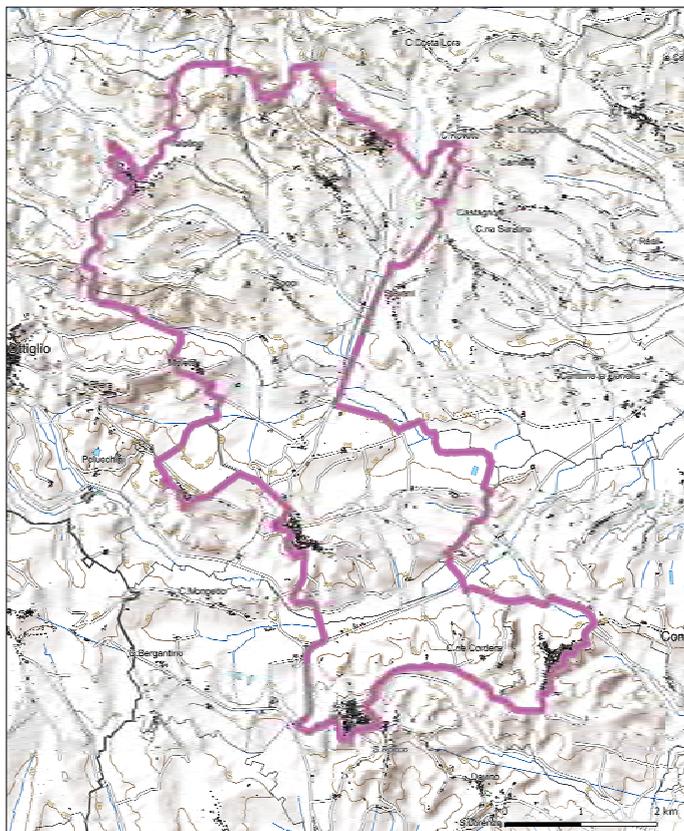
**Componente 3 - Le Colline del Barbaresco**



**Componente 4 - Nizza Monferrato e il Barbera**



**Componente 5 - Canelli e l'Asti spumante**



**Componente 6 - Il Monferrato degli Infernot**

Il riconoscimento del sito è avvenuto sulla base di:

- constatazione della presenza del valore di Integrità;
- constatazione della presenza del valore di Autenticità;
- Criterio UNESCO III: "I paesaggi culturali vitivinicoli del Piemonte rappresentano una eccezionale testimonianza vivente delle tradizioni di viticoltura e vinificazione che vantano una lunga storia e che sono state continuamente sviluppate e adattate fino ad oggi. Essi testimoniano l'esistenza di un contesto sociale, rurale e urbano estremamente organico e di un apparato economico sostenibile. I paesaggi vitivinicoli del Piemonte sono comprensivi di una armoniosa molteplicità di manufatti testimonianza della propria storia e delle pratiche professionali";
- Criterio UNESCO V: "I vigneti di Langhe-Roero e Monferrato costituiscono un esempio eccezionale di interazione dell'uomo con il suo ambiente naturale. Grazie ad una lunga e lenta evoluzione delle tecniche e dell'esperienza sulla viticoltura, è stato realizzato il miglior adattamento possibile dei vitigni alle specifiche caratteristiche del suolo e del clima, posto in relazione, a sua volta legato all'abilità professionale acquisita nel campo della vinificazione, fino a diventare un punto di riferimento internazionale. Il paesaggio vitivinicolo esprime, inoltre, una grande qualità estetica, tale da rappresentare un archetipo di paesaggio vitivinicolo europeo".

La Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale sintetizza in questo modo tali elementi: "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 riconoscimento è avvenuto anche sulla base della presenza di una rete di tutela, realizzata ai vari livelli di governo attraverso gli strumenti di pianificazione del territorio, in particolare i Piani regolatori comunali, ritenuta sufficiente ad assicurare la salvaguardia del sito.

Gli Stati membri dell'UNESCO hanno adottato nel 1972 la Convenzione per il Patrimonio Mondiale, con l'obiettivo di individuare, tutelare, conservare, valorizzare e trasmettere il patrimonio mondiale alle future generazioni.

L'iscrizione di un sito nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO determina il suo riconoscimento quale bene di valore inestimabile e insostituibile, non solo per ciascuna nazione, ma per l'umanità intera. Nel caso in cui l'eccezionale valore universale che ha giustificato l'iscrizione del bene nella Lista del Patrimonio Mondiale venga a mancare, il

Comitato Mondiale può cancellare il bene dalla Lista; pertanto è necessario salvaguardare e mantenere nel tempo l'Eccezionale Valore Universale del sito.

Le Linee Guida Operative per l'attuazione della Convenzione, predisposte dall'UNESCO con il fine di facilitare l'attuazione della Convenzione stessa, delineano i principi in base ai quali gli Stati devono improntare le politiche di tutela e salvaguardia del Patrimonio mondiale. Sono assegnate allo Stato e ai Gestori dei siti precise responsabilità sulla tutela e sulla salvaguardia dei siti stessi, che devono:

- assicurare la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale e naturale;
- adottare linee politiche volte a dare al patrimonio una funzione nella vita della comunità;
- integrare la tutela del patrimonio nell'ambito dei programmi di pianificazione;
- mettere in opera servizi di tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio;
- avviare studi scientifici e tecnici per individuare le azioni necessarie a neutralizzare i pericoli ai quali è esposto il patrimonio;
- adottare le necessarie misure giuridiche, scientifiche, tecniche, amministrative e finanziarie per tutelare il patrimonio;
- non adottare misure che possano direttamente o indirettamente danneggiare il patrimonio;
- fornire informazioni al Comitato per il patrimonio mondiale riguardo all'applicazione della Convenzione per il patrimonio mondiale e allo stato di conservazione dei beni.

Dalla Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale e dai Criteri assunti per l'iscrizione si desumono i valori del sito e, in base a essi, occorre individuare gli obiettivi per la loro tutela, salvaguardia e trasmissione alle generazioni future.

L'avvenuto riconoscimento del sito, quindi, comporta la necessità di dare avvio ad alcune attività volte alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del sito stesso e del suo valore eccezionale riconosciuto, per cui le Amministrazioni responsabili devono adoperarsi per adottare tutte le misure necessarie atte a scongiurare il verificarsi dei rischi individuati di perdita o deterioramento di tali beni.

Tutte le attività svolte sull'area del sito e sulle zone di protezione sono soggette a verifica da parte dell'UNESCO ogni sei anni; nei primi anni dall'avvenuta iscrizione, tale verifica è effettuata nel secondo anno. Occorre quindi un'attenzione precisa e continuativa alle politiche da assumere e alle attività da svolgere.

Una delle attività prioritarie per la corretta gestione del sito e per la salvaguardia dei suoi valori è l'implementazione e l'aggiornamento della rete di tutela.

## 1.2 I paesaggi viticoli UNESCO e la valorizzazione del vino

I vigneti, come già rilevato, sono l'elemento visivo, unitamente agli edifici e ai manufatti, ricollegabile alla produzione enologica e alla sua cultura, che caratterizza e rende immediatamente percepibile l'area territoriale riconosciuta dall'UNESCO. Non si può prescindere quindi dal fornire alcuni orientamenti volti a un'adeguata tutela del bene collettivo (il paesaggio e la cultura vitivinicola) e al suo mantenimento nel tempo, avendo ben presente che la viticoltura è un settore economico agricolo e, in quanto tale, ha una specifica normativa di settore di origine comunitaria e deve confrontarsi con il mercato.

### La normativa tecnica di settore

La viticoltura piemontese interessata dal riconoscimento UNESCO è di elevata qualità e sostenuta da forme di tutela e certificazione legate all'origine del prodotto: le denominazioni d'origine protette o DOP. Questo significa che il settore vitivinicolo è già dotato di una normativa tecnica molto stringente che prevede una serie di vincoli cogenti per l'azienda vitivinicola, tra cui:

- la possibilità di coltivare solamente i vitigni idonei alla coltivazione nella Regione Piemonte e iscritti nel Registro Nazionale delle varietà di vite per uve da vino, e non un qualunque vitigno; è fatto salvo il caso di attività di ricerca e sperimentazione, che tuttavia non consentono l'uso commerciale del prodotto ottenuto;
- l'obbligo, qualora aderisca a un regime di qualità legato all'origine quale la DOP, di sottostare alle regole contenute nello specifico disciplinare di produzione, che definiscono l'area di produzione, i vitigni utilizzabili e gli eventuali rapporti tra loro nella composizione dell'uvaggio, le tecniche agronomiche ed enologiche consentite, le modalità di affinamento e di confezionamento, le modalità di designazione e presentazione, le caratteristiche al consumo del vino;
- il controllo da parte di un Organismo terzo che verifica la corretta adozione del disciplinare di produzione, applicando eventuali interventi correttivi e segnalando le non conformità alle Autorità pubbliche, che devono assicurare la qualità e la conformità delle produzioni agro-alimentari.

I disciplinari di produzione regolano quindi in maniera approfondita l'attività vitivinicola realizzata nei territori UNESCO, non limitandosi alle componenti e alle buffer zone, ma espandendo la loro portata anche alle zone al di fuori dei perimetri riconosciuti. Eventuali modifiche al disciplinare, coerenti con la *governance* della denominazione, sono di competenza dei Consorzi di tutela - in quanto organismi di rappresentanza dei produttori - che gestiscono e tutelano il marchio collettivo. Il controllo dei vigneti è quindi ampiamente assicurato dalla vigente normativa tecnica di settore.

### Il mercato del vino piemontese

L'altro elemento da considerare è il mercato. A livello mondiale, nel 2014, le situazioni produttiva (270 milioni di hl - Mhl) e dei consumi di vino (240 Mhl + 30 Mhl per usi industriali) sono stabili e in equilibrio; ma, se i consumi si riducono nei Paesi tradizionali produttori (Francia, Italia, Spagna), sono in crescita in altre parti del mondo (USA, Cina, Australia). I vini europei continuano a essere i leader del mercato globale, con una tendenza in crescita nell'arco degli ultimi 12 anni. I vini dei nuovi Paesi

competitori<sup>2</sup> hanno avuto una rapida evoluzione in volume e in valore a cavallo del millennio, ma dal 2007 segnano una riduzione della loro presenza sui vini imbottigliati, mentre stanno crescendo sui vini sfusi. Sul mercato del vino imbottigliato, l'Italia è al primo posto per volumi, mentre la Francia lo è in termini di valore. Da rilevare, tuttavia, che il nostro Paese sta continuando a crescere in volume ma anche in valore, dimostrando di saper conciliare esigenze di volumi per operare su un mercato globale, accompagnate da una qualità crescente e riconosciuta – nel prezzo – dal consumatore. L'Italia esporta circa 20 Mhl per un valore di oltre 5 miliardi di euro, con una crescita di volume del 10% e di valore del 43% nel periodo 2008/2013. Nel 2010 vi è stato il "sorpasso" dell'export verso i Paesi terzi rispetto al mercato europeo, che è sempre stato il tradizionale sbocco delle nostre produzioni enologiche, senza dimenticare che il mercato italiano – pur con la perdurante crisi che ha condizionato i consumi – rimane comunque molto importante. Nell'export, il Piemonte si colloca al terzo posto tra le Regioni italiane per volume (3,5 Mhl, dietro a Veneto ed Emilia Romagna) e al secondo posto per valore di vino esportato (circa 1 miliardo di euro, dietro al Veneto). I suoi principali mercati europei sono Germania, Svizzera e Gran Bretagna, mentre tra i Paesi terzi spiccano USA e Sud-Est asiatico.

Le produzioni vitivinicole dell'area UNESCO sono per la maggior parte inserite in regimi di qualità legati all'origine; per scelta politica, il Piemonte ha adottato solamente la DOP, rinunciando finora alla IGP. Basandosi su questo approccio culturale e normativo alla qualificazione e alla valorizzazione del vino, la produzione enologica piemontese si è affermata sul mercato interno italiano ed europeo che è maggiormente sensibile a queste forme di tutela del consumatore. Tuttavia, da una ventina di anni, le nostre aziende hanno avviato anche una maggiore penetrazione sui mercati dei Paesi extraeuropei, imponendosi soprattutto per la qualità tecnica e l'originalità varietale dei vini piemontesi. Questa fase di allargamento dei mercati ha comportato un'evoluzione delle superfici vitate regionali che, pur in una generale riduzione dell'ettarato, ha visto una maggiore concentrazione e crescita delle coltivazioni in alcune aree territoriali più vocate e legate ai vini di maggiore successo. Peraltro si è progressivamente diffuso l'interesse del consumatore non solamente per il vino, ma anche per le caratteristiche dell'azienda che lo produce o per l'ambiente naturale e culturale che è lo scenario in cui nasce quel vino. Il crescente turismo del vino e la comunicazione dei media, che sempre più si impone con lo schema "vino-ambiente-cultura", sono i sintomi di una trasformazione della viticoltura da puro settore produttivo a occasione di riscoperta di un vissuto sociale, di una storia e di una relazione con il territorio che sono molto interessanti per il consumatore; elementi di valore immateriale del vino che possono accrescere il valore della bottiglia, ma che devono essere quotidianamente e onestamente perseguiti in vigna e in cantina. Diventa infatti indispensabile assicurare la coerenza dell'offerta del vino – in termini di qualità e prezzo – con la qualità del territorio che lo produce e con la necessaria capacità di accoglienza del consumatore, che vuole verificare "in vigna" o "in cantina" l'autenticità del prodotto che trova in bottiglia e per il quale è disposto a pagare un determinato prezzo.

---

<sup>2</sup> USA, Australia, Nuova Zelanda, Sud Africa, Argentina, Cile sono Paesi con una lunga tradizione produttiva, ma che hanno avviato una politica commerciale aggressiva del mercato globale del vino a partire dagli anni novanta del secolo scorso.

### La tutela del paesaggio, elemento di competitività e di valorizzazione del vino

I paesaggi UNESCO producono vini assai diversi, normalmente a DOP, caratterizzati da crescenti livelli qualitativi e di prezzo, con sempre maggiore attenzione ai mercati internazionali. Tuttavia il mercato globale del vino è molto segmentato e il Piemonte deve cercare di essere competitivo giocando sulla differenziazione produttiva (abbiamo 58 DOP, ognuna delle quali al suo interno ha ulteriori tipologie; per esempio la DOP Piemonte, che è una delle più grandi – in quanto denominazione di ricaduta -, prevede la produzione di 68 differenti tipologie di vino) e sul prezzo, offrendo comunque una garanzia sulla qualità del prodotto e dell'ambiente che lo produce. In questo senso, i territori UNESCO rappresentano una grande opportunità per un'elevazione della qualità del paesaggio, che diventa componente essenziale della valorizzazione del vino, coniugandola con le necessità operative delle aziende che devono comunque essere competitive sul mercato.

Infine, occorre considerare che i paesaggi vitivinicoli riconosciuti dall'UNESCO non coprono l'intero vigneto del Piemonte, ma ne sono una significativa rappresentazione. A partire da questo nucleo territoriale, è opportuno sviluppare politiche di valorizzazione del vino piemontese che coinvolgano anche i rimanenti territori regionali interessati alla coltura, in una logica di promozione unitaria del *brand* Piemonte che è piuttosto forte sul mercato globale enologico, e che quindi deve essere gestito con attenzione, coerenza e continuità a favore di tutti i nostri vini.

## LE DOP DEI VINI NELLE COMPONENTI UNESCO

Componenti del sito	Superfici a vite [ha]	Denominazioni dei vini - DOP	d'origine protetta
1 - La Langa del Barolo	1.940	Barolo Alba Barbera d'Alba Dolcetto d'Alba Dolcetto di Diano d'Alba Nebbiolo d'Alba Verduno Pelaverga Langhe Piemonte	
2 - Il Castello di Grinzane Cavour	5	Barolo Alba Barbera d'Alba Dolcetto d'Alba Nebbiolo d'Alba Langhe Piemonte	
3 - Le Colline del Barbaresco	582	Barbaresco Alba Barbera d'Alba Dolcetto d'Alba Langhe Piemonte	
4 - Nizza Monferrato e il Barbera	880	Barbera d'Asti Barbera del Monferrato Superiore Barbera del Monferrato Asti Cortese Alto Monferrato Dolcetto d'Asti Freisa d'Asti Grignolino d'Asti Monferrato Piemonte	
5 - Canelli e l'Asti spumante	1.234	Asti Barbera d'Asti Barbera del Monferrato Superiore Barbera del Monferrato Cortese Alto Monferrato Dolcetto d'Asti Freisa d'Asti Langhe Monferrato Piemonte	
6 - Il Monferrato degli Infernot	640	Barbera del Monferrato Superiore Barbera del Monferrato Grignolino del Monferrato Casalese Monferrato Piemonte	

### **1.3 La rete di tutela del sito e il suo aggiornamento: le attività necessarie**

La rete di tutela del sito è costituita dagli strumenti della pianificazione territoriale e paesaggistica a scala regionale e provinciale e dalla pianificazione urbanistica alla scala comunale, in coerenza con le indicazioni della regolamentazione della materia agricola.

Le prime indicazioni per la formazione della rete di tutela alla scala comunale, la cui presenza era necessaria per poter presentare la candidatura, sono state approvate dalla Giunta regionale con Deliberazione n. 87-13582 del 16 marzo 2010. Con tale atto sono stati individuati gli indirizzi normativi da applicarsi ai territori delle core zone.

La Deliberazione è stata seguita da un documento tecnico esplicativo, assunto con Determinazione Dirigenziale n. 460 del 20 luglio 2010, che ha fornito agli uffici regionali e provinciali le indicazioni per l'istruttoria delle varianti ai piani regolatori dei comuni interessati dalla candidatura.

Negli anni successivi, sulla base di tali indicazioni, tutti i Comuni il cui territorio ricade all'interno delle componenti del sito hanno adottato una variante urbanistica di adeguamento che, di fatto, ha determinato una limitazione alle nuove edificazioni e alla realizzazione degli interventi che potevano compromettere il buon esito della candidatura.

L'insieme di queste varianti e le indicazioni di protezione per la buffer zone espresse nella Deliberazione e nella Determinazione sopra riportate hanno costituito la rete di tutela che l'UNESCO ha ritenuto sufficiente alla salvaguardia del sito e della sua zona di protezione.

Successivamente, con Deliberazione della Giunta regionale n. 34-6436 del 30 settembre 2013, sono state fornite specifiche indicazioni per la salvaguardia del territorio della zona di protezione del sito, completando in tal modo la rete di tutela.

Adesso, con il riconoscimento UNESCO e la definitiva inclusione del sito nel patrimonio mondiale, è necessario riformulare le prime indicazioni, richiamate sopra e fornite a supporto della candidatura, in funzione dei contenuti definitivi della dichiarazione di eccezionale valore del sito e dei criteri su cui è stata fondata, armonizzando la disciplina urbanistico-edilizio-paesaggistica con quella agricola; le stesse amministrazioni comunali interessate, preoccupate di garantire ai propri territori un'adeguata tutela, hanno richiesto all'amministrazione regionale nuovi indirizzi e supporti operativi, con particolare attenzione anche ai territori ricompresi nelle buffer zone.

In relazione all'aggiornamento della rete di tutela, la prima attività svolta, curata dalla Direzione Ambiente, Governo e tutela del territorio, ha riguardato la trasposizione alla scala di dettaglio dei perimetri di core e buffer zone, al fine di fornire un contributo tecnico unitario e di facilitare il loro trasferimento nei piani regolatori comunali.

L'individuazione delle core zone è stata ricavata, a seconda dei tratti, sulla base dei confini comunali (Istat 2011), della BDTRE – Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti (in particolare su strade, ferrovie, corsi d'acqua, ecc.), delle ortoimmagini disponibili, delle particelle catastali e delle indicazioni già presenti nel Dossier di Candidatura.

La perimetrazione delle buffer zone, che derivano dall'accorpamento di 30 Unità di Paesaggio del Piano paesaggistico regionale, è stata disegnata sulla base delle medesime informazioni geografiche.

La scala di acquisizione varia quindi in funzione della fonte utilizzata, da una definizione di maggior dettaglio, nel caso delle particelle catastali (1:2.000), fino a un massimo di 1:10.000 per quanto riguarda la BDTRE o le ortoimmagini.

Le perimetrazioni sono disponibili sul sito della Direzione Ambiente, Governo e tutela del territorio in formato pdf e in shapefile sul GeoPortale della Regione Piemonte.

Una seconda attività è relativa alla redazione delle presenti Linee guida finalizzate alla redazione delle varianti ai piani regolatori e ai regolamenti edilizi comunali dei territori del sito e della zona tampone.



## **2. LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE VARIANTI URBANISTICHE E DEI REGOLAMENTI EDILIZI**

### **2.1 Impostazione delle Linee guida**

Le presenti Linee guida sono finalizzate a supportare i Comuni nella revisione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi, che costituiscono i principali strumenti di governo delle trasformazioni territoriali, urbanistiche e paesaggistiche alla scala locale.

Attraverso le Linee guida si propone alle amministrazioni un percorso progettuale che consenta, partendo dai valori riconosciuti sia dall'UNESCO sia dal Piano paesaggistico regionale, di costruire la rete della tutela e della valorizzazione del sito.

Le indicazioni fornite riguardano sia le parti di territorio ricomprese nelle core zone (in tal caso costituendo modifica e integrazione della D.G.R. n. 87-13582 del 16 marzo 2010), sia le aree che ricadono nelle buffer zone, approfondendo e specificando i contenuti della D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013, ed è auspicabile che possano essere applicate, più in generale, a tutto il territorio comunale, quindi anche alle aree escluse dal riconoscimento UNESCO. Ciò è importante per definire una disciplina di tutela omogenea e uniforme, che leghi tutti i territori e vada a coprire tutti gli aspetti interessati.

Per la definizione degli obiettivi da raggiungere, si è partiti dalla consapevolezza che un sito iscritto nel patrimonio mondiale rappresenta un bene di valore universale inestimabile e insostituibile per l'umanità intera; è necessario pertanto mantenere inalterate l'integrità e l'autenticità riconosciute dalla dichiarazione, arginando i fattori di rischio che nel tempo potrebbero comportare la distruzione dei valori e la conseguente cancellazione del sito stesso dalla Lista del Patrimonio Mondiale.

Il Paragrafo 2.2 riporta le analisi e i contenuti necessari per l'adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi, articolati in quattro Sezioni:

- la Sezione I riguarda il territorio del sito (core zone);
- la Sezione II riguarda il territorio dell'area tampone di protezione (buffer zone);
- la Sezione III sintetizza in una Tabella i contenuti delle analisi paesaggistiche da sviluppare a supporto della variante urbanistica di adeguamento;
- la Sezione IV fornisce indicazioni per l'adeguamento del Regolamento Edilizio.

Le quattro Sezioni costituiscono la parte tecnica di maggior rilievo all'interno delle Linee guida, in quanto contengono le indicazioni per la formulazione degli studi propedeutici alla predisposizione delle varianti, nonché le indicazioni per la stesura delle norme di tutela relative ai territori interessati (core e buffer zone). In esse sono anche descritti gli elementi da censire e da rappresentare nelle tavole di analisi e le modalità per il reperimento delle informazioni. Rispetto alle indicazioni relative agli interventi edilizi, nell'ultima sezione, sono suggerite disposizioni e indirizzi per l'integrazione dei regolamenti edilizi locali.

Il Paragrafo 2.3 illustra i contenuti e gli elaborati necessari per la predisposizione delle varianti urbanistiche, nonché il percorso individuato per la formazione e approvazione delle varianti stesse.

Il Paragrafo 2.4 è relativo al ruolo delle Commissioni locali per il paesaggio e della Commissione regionale 91*bis* per garantire il corretto inserimento degli interventi edilizi nelle buffer e nelle core zone.

Il Paragrafo 2.5 fornisce le indicazioni tecniche di livello informatico in base alle quali è possibile condurre una prima analisi di visibilità finalizzata alla predisposizione della "carta della sensibilità visiva".

## 2.2 Le Sezioni

Come già accennato nel precedente paragrafo, le Sezioni contengono le indicazioni tecniche per la formulazione degli studi e delle normative da inserire negli strumenti urbanistici e in quelli regolamentari.

La Sezione I, relativa alla core zone, contiene la motivazione della dichiarazione e i criteri UNESCO del riconoscimento; riporta inoltre i fattori di rischio e gli obiettivi generali di tutela da questi derivanti.

Sulla base dei contenuti della dichiarazione UNESCO, sono infatti stati definiti sette obiettivi ricollegabili in gran parte ai contenuti già trattati nelle precedenti deliberazioni regionali, a cui sono state aggiunte tematiche più specifiche relative alla tutela dei paesaggi del vino e, per le buffer zone trattate nella Sezione II, alla tutela degli assi di accesso alle core zone.

Gli obiettivi di tutela così individuati sono stati incrociati con gli obiettivi del Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015<sup>3</sup> e verificati con le indicazioni del Piano territoriale regionale (Ptr), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

Ppr e Ptr costituiscono gli strumenti alla scala regionale che l'UNESCO ha riconosciuto come le basi della rete di tutela, realizzata poi concretamente attraverso la pianificazione comunale.

Già le prime delibere regionali di indirizzo per l'area dell'allora progetto di candidatura richiama i contenuti del Ppr, anche in considerazione della conseguente necessità di adeguamento, dopo la sua approvazione, da parte degli strumenti urbanistici comunali.

Le previsioni del Piano territoriale regionale, vigenti e non richiamate puntualmente all'interno delle Linee guida, costituiscono specifico riferimento per la predisposizione delle varianti, in special modo gli articoli contenuti nelle Parti III e IV delle Norme di attuazione.

Gli obiettivi da applicare nella revisione dei Prg vengono formulati mettendo in relazione gli obiettivi generali di tutela individuati con le quattro componenti rispetto alle quali il Ppr articola il paesaggio:

- componente naturalistico-ambientale;
- componente storico-culturale;
- componente percettivo-identitaria;
- componente morfologico-insediativa.

Gli obiettivi sono declinati quindi in sotto-obiettivi, da cui discendono le indicazioni per l'adeguamento dei Prg. L'obiettivo trasversale e i relativi sotto-obiettivi non sono inseriti

---

<sup>3</sup> A seguito dell'adozione del Ppr, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono entrate in salvaguardia le prescrizioni contenute negli articoli delle Norme di attuazione riguardanti i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice. Rispetto a tali beni, pertanto, non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 26, 33, 39 contenute nelle NdA e con le prescrizioni d'uso contenute nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte (nello specifico, relative ai beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 157 del Codice ricadenti nei territori delle core e delle buffer zone).

in nessuna delle componenti del Ppr, in quanto sia la mitigazione e la riqualificazione degli impatti pregressi sia la riqualificazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al sito si riferiscono a tutte le componenti del paesaggio, andando di volta in volta a interessare gli aspetti naturalistici e ambientali, la percezione e l'identità dei luoghi, la configurazione morfologica e l'assetto insediativo sia storico sia di nuovo impianto.

Per ogni componente, declinata nei propri obiettivi e sotto-obiettivi, sono riportate in una serie di schede le analisi paesaggistiche e le indicazioni che i Comuni dovranno utilizzare nella revisione dei propri strumenti urbanistico-edilizi.

La colonna a sinistra indica quali studi e analisi paesaggistiche sono necessari per dare risposta agli obiettivi individuati, sulla base dei quali verificare la strumentazione urbanistica vigente e puntualizzare le indicazioni generali e quelle per le prescrizioni.

Vi sono segnalati anche i riferimenti puntuali alle tavole e alle norme del Ppr maggiormente interessate dall'obiettivo analizzato. Il rimando ai dati conoscitivi del Ppr, disponibili in formato shapefile nel GeoPortale regionale, intende supportare il lavoro delle amministrazioni e diventare traccia e riferimento per condurre gli approfondimenti e le specificazioni necessarie nelle diverse realtà locali.

La maggior parte delle analisi richieste sono già effettuate abitualmente negli studi per la redazione dei Piani regolatori, altri approfondimenti sono utili affinché i Comuni possano specificare e graduare indicazioni e prescrizioni che risulterebbero altrimenti troppo generiche e poco contestualizzate.

Elemento innovativo è rappresentato dalla redazione delle analisi di visibilità e della carta della sensibilità visiva; è opportuno che le analisi e l'elaborazione di tale carta non siano limitate ai confini amministrativi comunali ma siano estese all'intero territorio del sito e della sua area di protezione.

La colonna a destra individua le indicazioni generali e le verifiche da effettuare anche sugli strumenti urbanistici già vigenti, le indicazioni per le prescrizioni da trasferire nelle normative dei Prg e gli indirizzi per integrare i regolamenti edilizi.

Le indicazioni generali hanno valenza di indirizzo e dovranno essere elaborate e introdotte, ove necessario, all'interno degli strumenti urbanistici, verificandone la coerenza con le previsioni di piano ed eventualmente modificandole (ad esempio provvedendo allo stralcio o alla riduzione delle aree di elevato impatto non compatibili con le indicazioni stesse). In alcuni casi si chiede di censire e schedare singoli manufatti o aree per le quali si ritiene necessario, sulla base di quanto emerso dalle analisi paesaggistiche, definire nel dettaglio le modalità di intervento ed eventualmente gli interventi di riqualificazione.

In alcuni casi questi aspetti potrebbero essere più opportunamente trattati e approfonditi all'interno dei Regolamenti edilizi, al fine di garantire la qualità dell'edificato.

Le indicazioni per le prescrizioni costituiscono la base normativa minima da trasferire nel Piano regolatore generale.

Il Comune, nel dare attuazione alle Linee guida mediante l'adeguamento del Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento potrà modificare le proprie normative e previsioni, a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

Le analisi conoscitive andranno effettuate tenendo conto del reale stato di fatto del territorio comunale, a prescindere dalla zonizzazione urbanistica vigente; le indicazioni e le prescrizioni dovranno successivamente essere calate sulla zonizzazione del Prg, graduandone i contenuti in funzione delle specifiche necessità di tutela, che andranno valutate in base ai risultati delle analisi paesaggistiche.

Da qui discende, anche per le buffer zone, la richiesta di basare la revisione dei Prg su analisi paesaggistiche approfondite che, preferibilmente, interessino tutto il territorio comunale. Ad esempio, sulla base dei risultati delle analisi, si potranno identificare parti delle buffer zone che, per caratteristiche di visibilità e rapporto visivo diretto con le core zone, necessitano di una tutela pari alle core stesse.

La Sezione II, relativa alle buffer zone, presenta una struttura analoga a quella della Sezione I, eccetto che per la parte iniziale riguardante la motivazione della dichiarazione e i criteri UNESCO del riconoscimento.

La Sezione III è costituita da una Tabella sinottica, di supporto al reperimento dei dati utili alla realizzazione delle analisi paesaggistiche sopra descritte.

La Tabella riporta i tematismi da rappresentare e le fonti dalle quali è possibile attingere le informazioni, indicando anche in quali casi è necessario svolgere indagini sul territorio. Le denominazioni degli Elementi di analisi a cui riferirsi nella redazione delle tavole di analisi della variante di adeguamento sono coerenti con i temi del Piano paesaggistico regionale, ove presenti, con lo scopo di perseguire l'uniformità e la confrontabilità anche tra gli elaborati dei diversi Comuni.

Nella Tabella sono riportati gli elementi da analizzare, così come richiamati dai singoli obiettivi; l'applicazione dello schema alle diverse realtà comunali potrà consentire talvolta di escludere alcuni degli elementi di analisi richiamati, nel caso non siano presenti nell'ambito indagato.

Dall'analisi alla scala comunale potrà quindi derivare una riduzione ovvero un ampliamento delle voci da indagare e, in funzione del numero di queste ultime, potranno essere definite le cartografie indispensabili alla variante.

Gli elaborati cartografici dovranno essere prodotti in scale generalmente comprese tra 1:2.000 e 1:10.000, in funzione dei tematismi illustrati e in coerenza con le tavole e gli elaborati già previsti dal piano regolatore. La definizione puntuale delle scale opportune potrà essere operata nell'ambito dei Tavoli di lavoro preliminari, di cui al successivo paragrafo 6, anche in funzione delle diverse caratteristiche dei territori e delle problematiche indagate.

Nella Sezione IV sono fornite alcune indicazioni per la revisione del Regolamento Edilizio.

Nella prima parte è elencata la Manualistica di riferimento predisposta, a partire dal 1998, dalla Regione, da altri enti territoriali e dai GAL (Gruppi di azione locale), già utilizzata da alcuni Comuni nei propri regolamenti edilizi.

Nella seconda parte, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, allo scopo di agevolare le amministrazioni comunali nella consultazione del materiale elencato, si fornisce un Elenco sintetico di indicazioni che i Comuni rielaboreranno in base alle

specificità del proprio territorio, approfondendo le tematiche eventualmente non trattate (non sono ad esempio state riportate indicazioni sulle murature in pietra da cantone, non approfondite dagli studi sopra citati) e adattando le indicazioni in relazione ai diversi ambiti interessati.

Le suddette indicazioni sono state tratte principalmente dai volumi prodotti dal GAL Langhe e Roero Leader a partire dal 2006 e riguardano gli interventi edilizi su manufatti dell'architettura rurale tipizzanti parte degli ambiti UNESCO. Si tratta di indicazioni che, seppure riferite a un ambito territoriale specifico (quello del GAL Langhe Roero Leader), sono generalizzabili e ben si adattano a tutti gli interventi da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dei territori interessati dal sito UNESCO e dalle rispettive aree tampone.

Al fine di costruire una "linea comune di tutela" sul territorio del sito UNESCO, i Comuni sono tenuti a inserire, all'interno dei propri regolamenti edilizi comunali, i contenuti minimi della suddetta elaborazione.

In merito agli edifici industriali/commerciali, è anche possibile riferirsi alle Linee guida prodotte dallo studio "Valorizzazione del paesaggio di Langa", realizzato dall'Unione dei Comuni di Langa e del Barolo nell'ambito del progetto finanziato dalla Regione Piemonte con la L.r. 14/2008 "Norme per la valorizzazione del paesaggio". Tali Linee guida riguardano la mitigazione dell'impatto dei capannoni industriali esistenti, intervenendo unicamente sull'involucro esterno e sulle aree circostanti, come primo approccio a un auspicato intervento sui manufatti di tipo più strutturale.

Non sono state invece inserite indicazioni relative alla progettazione di eventuali nuove costruzioni, per le quali si rimanda agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, predisposti dalla Regione nel 2010 (D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - B.U.R. n. 15 del 15/04/2010).

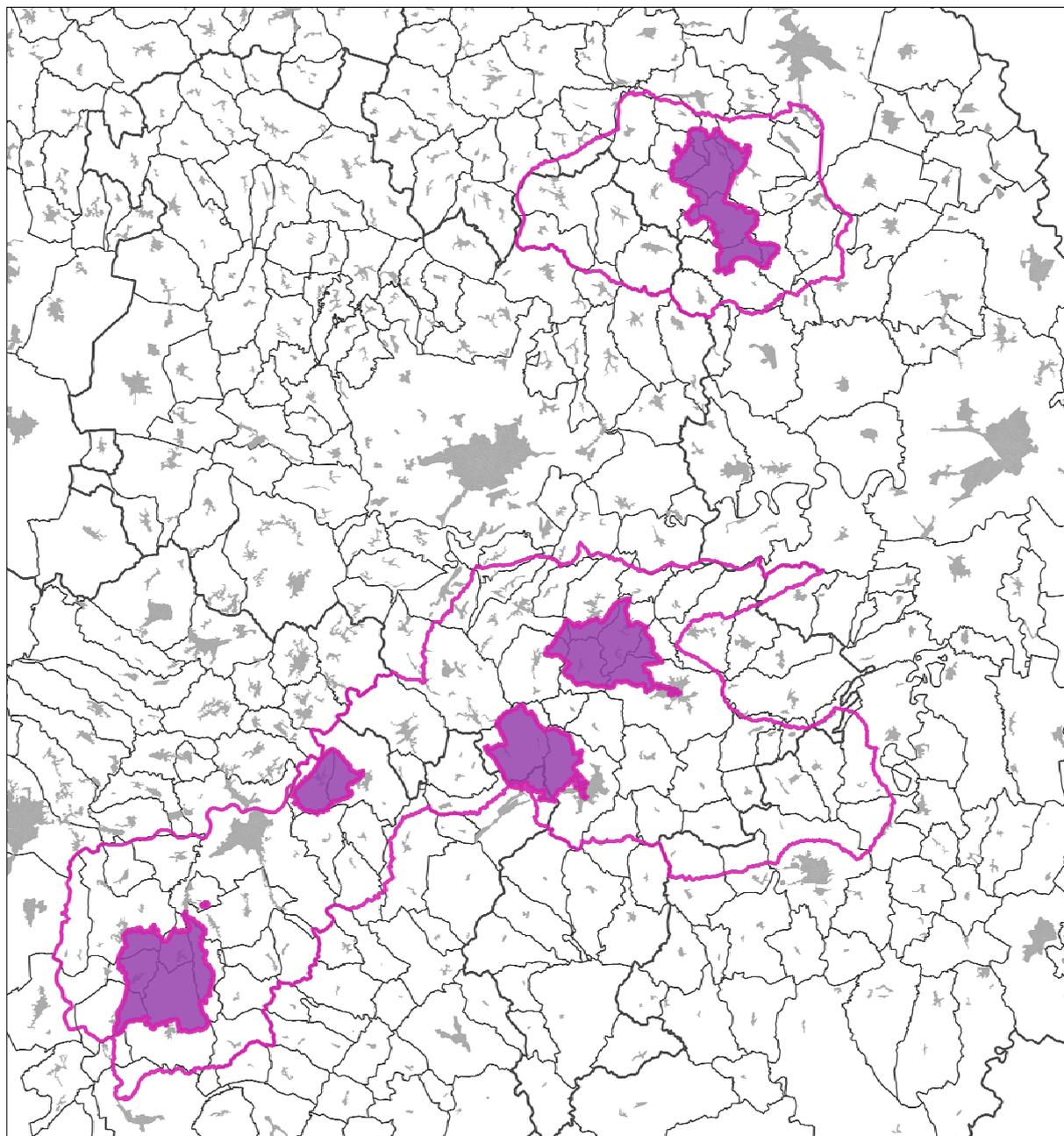
La realizzazione di interventi di architettura contemporanea connotata da caratteri non riconducibili ai canoni tradizionali dovrà essere valutata in modo approfondito e singolarmente, sotto gli aspetti della qualità architettonica e dell'inserimento nel contesto, in base ai risultati dell'analisi paesaggistica; nel caso di opere pubbliche è sempre auspicabile il ricorso a concorsi di idee e progettazione, anche in relazione alla citata L.r. 14/2008.

La normativa del Piano regolatore e quella del Regolamento Edilizio devono essere coerenti fra loro, per cui sarà necessario armonizzare le indicazioni di entrambi gli strumenti.

Per questo motivo all'interno degli obiettivi della Sezione I e della Sezione II sono indicati, ove opportuno, gli specifici manuali a cui riferirsi per la rielaborazione e l'approfondimento delle indicazioni dell'Elenco sintetico.

## SEZIONE I – Core zone

La presente sezione contiene le indicazioni relative ai Comuni facenti parte delle sei componenti del sito.



## VALORI, OBIETTIVI E CRITERI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLA CORE ZONE

Il Comitato per il Patrimonio Mondiale dell'Umanità il 22 giugno 2014 ha espresso la decisione n. 38COM 8B.41 e ha iscritto il sito piemontese nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità in base ai Criteri III e V, sintetizzati nella Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale. Il sito seriale è composto da sei componenti (core zone): 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, poste all'interno di due ampie zone di protezione (buffer zone). Dalla Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale e dai Criteri assunti per l'Iscrizione si desumono i valori del sito e si individuano gli obiettivi per la loro tutela, salvaguardia e trasmissione alle generazioni future.

---

### Dichiarazione di Eccezionale Valore Universale

I paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato in Piemonte consistono in una selezione di cinque distinte aree vitivinicole e un castello, i cui nomi evocano una profonda e antica perizia nell'interazione tra l'uomo e il suo ambiente. Essi riflettono 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 vi si sono progressivamente adeguati. 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 e magazzini per l'invecchiamento e la distribuzione commerciale del vino, in piccoli centri e più grandi città ai margini dei vigneti. L'eccezionalità del sito seriale consiste nella sua armonia nonché nell'equilibrio tra le qualità estetiche dei suoi paesaggi e la varietà architettonica e storica degli elementi costruiti, associati alle attività di produzione del vino e alla presenza di un'autentica e antica arte della vinificazione.

---

### Criterio (III)

I paesaggi culturali vitivinicoli del Piemonte rappresentano un'eccezionale testimonianza vivente delle tradizioni di viticoltura e vinificazione che vantano una lunga storia e che sono state continuamente sviluppate e adattate fino a oggi. Essi testimoniano l'esistenza di un contesto sociale, rurale e urbano estremamente organico e di un apparato economico sostenibile.

I paesaggi vitivinicoli del Piemonte sono comprensivi di un'armoniosa molteplicità di manufatti, testimonianza della propria storia e delle pratiche professionali.

---

### Criterio (V)

I vigneti di Langhe-Roero e Monferrato costituiscono un esempio eccezionale di interazione dell'uomo con il suo ambiente naturale.

Grazie a una lunga e lenta evoluzione delle tecniche e dell'esperienza sulla viticoltura, è stato realizzato il migliore adattamento possibile dei vitigni alle specifiche caratteristiche del suolo e del clima, poste in relazione con l'abilità professionale acquisita nel campo della vinificazione, fino a diventare un punto di riferimento internazionale.

Il paesaggio vitivinicolo esprime, inoltre, una grande qualità estetica, tale da rappresentare un archetipo di paesaggio vitivinicolo europeo.

---

### Integrità

L'integrità del sito seriale è soddisfacente, in quanto contiene tutti gli elementi necessari per la piena espressione dei suoi valori. Considerate nel loro insieme, le sue cinque componenti esprimono appieno la complessità culturale, residenziale, architettonica, ambientale e produttiva di questo territorio caratterizzato dalla coltura della vite e dalla produzione del vino. Esso testimonia un insieme di tradizioni secolari che sono state via via costruite. L'integrità del sito seriale è stata pienamente giustificata, e tutti i processi tecnici e sociali connessi con la produzione viticola e con la vinificazione, con un alto livello di competenza, sono adeguatamente rappresentati.

---

### Autenticità

L'autenticità degli elementi del paesaggio e dei molti elementi culturali del sito seriale è stata giustificata. L'uso dei suoli, le strutture costruite e l'organizzazione sociale di tutte le fasi del processo di vinificazione, dalla cura dei vigneti e la vendemmia alla vinificazione, sono espressione di continuità di antiche pratiche e competenze tali da costituire autentici insieme in ogni componente del sito seriale. Il paesaggio vitivinicolo piemontese è senza dubbio uno dei più armoniosi e più coerenti con l'ideale di un paesaggio rurale e vitivinicolo "scenico", accentuato dalle dolci colline che creano molti scenari e panorami caratterizzati da soffuse sfumature di colore.

## Linee guida operative per l'attuazione della convenzione sul patrimonio mondiale

Le Linee Guida Operative per l'attuazione della Convenzione sul patrimonio mondiale sono lo strumento di indirizzo del Comitato per il patrimonio mondiale atto a facilitare l'attuazione della Convenzione per la tutela del patrimonio mondiale culturale e naturale; sono destinate agli Stati membri, alle dirigenze dei siti UNESCO e a tutti gli enti e i partner coinvolti nella tutela dei beni del patrimonio mondiale. Le Linee Guida Operative, oltre a individuare contenuti e procedure per la presentazione dei progetti di candidatura, forniscono indirizzi per la tutela e la conservazione dei siti, nella consapevolezza che un sito del patrimonio mondiale rappresenta un bene di valore inestimabile e insostituibile, non solo per ciascuna nazione, ma per l'umanità intera. La perdita o il deterioramento di uno qualsiasi di tali beni comporta l'impoverimento del patrimonio di tutti i popoli del mondo; nel caso in cui l'eccezionale valore universale che ha giustificato l'iscrizione del bene nella Lista del patrimonio mondiale venga a mancare, il Comitato Mondiale può cancellare il bene dalla Lista stessa. Devono essere pertanto individuati i fattori di rischio che potrebbero determinare tale cancellazione. Le amministrazioni responsabili si adoperano per adottare tutte le misure necessarie atte a scongiurare il compiersi dei rischi individuati. Le Linee Guida individuano dei Fattori di Rischio accertato e dei Fattori di Rischio potenziale.

---

### Fattori di rischio per i beni culturali

Il **Rischio accertato** consiste nel deterioramento significativo dei materiali, della struttura e/o delle caratteristiche ornamentali, nel deterioramento significativo della coerenza architettonica e urbanistica, nel deterioramento significativo dello spazio urbano o rurale, o dell'ambiente naturale, nella perdita significativa dell'autenticità storica, con grave snaturazione della significatività culturale.

Il **Rischio potenziale** consiste nella modifica dello stato giuridico del bene che riduce il livello di tutela, nella mancanza di una linea politica di conservazione, in effetti pericolosi del piano di assetto regionale, in effetti pericolosi della pianificazione urbana, in effetti di un conflitto armato in atto imminente, in cambiamenti graduali dovuti a fattori geologici, climatici e altri fattori ambientali.

---

### Obiettivi generali da perseguire nella revisione dei Prg

- **Obiettivo 1:** mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica culturale locale in equilibrio con le componenti naturali.
  - **Obiettivo 2:** tutela dei luoghi del vino: vigneti e forme di coltivazione tradizionali; manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione - edifici, cascine, *ciabot*, cantine, ecc.; luoghi e spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino.
  - **Obiettivo 3:** conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, rurale e urbano e delle trame insediative.
  - **Obiettivo 4:** tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone.
  - **Obiettivo 5:** mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.
  - **Obiettivo 6:** contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi.
  - **Obiettivo trasversale:** mitigazione di eventuali impatti pregressi e riqualificazione delle aree e dei manufatti.
-

## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELLA REVISIONE DEI PRG

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>COMPONENTE NATURALISTICO-AMBIENTALE</b></p>	<p><b>OBIETTIVO 1</b> Mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica culturale locale, in equilibrio con le componenti naturali.</p>	<p><b>1.a)</b> Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo.  <b>1.b)</b> Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali.  <b>1.c)</b> Tutela e valorizzazione delle aree boscate.  <b>1.d)</b> Tutela delle aree protette e delle altre aree di conservazione della biodiversità.  <b>1.e)</b> Tutela di aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>COMPONENTE STORICO-CULTURALE</b></p>	<p><b>OBIETTIVO 2</b> Tutela dei luoghi del vino quale insieme di spazi aperti e di costruzioni legati alla cultura del vino: vigneti e forme di coltivazione tradizionali; manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione (edifici, cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.); luoghi e spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino.</p> <p><b>OBIETTIVO 3</b> Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, rurale e urbano e delle trame insediative.</p>	<p><b>2.a)</b> Tutela del vigneto e delle forme di coltivazione tradizionali.  <b>2.b)</b> Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione.  <b>2.c)</b> Tutela dei luoghi e degli spazi pubblici legati alla commercializzazione dell'uva e del vino.</p> <p><b>3.a)</b> Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative.  <b>3.b)</b> Mantenimento delle tracce delle maglie dell'appoderamento storico e dei relativi elementi di connessione funzionale.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>COMPONENTE PERCETTIVO-IDENTITARIA</b></p>	<p><b>OBIETTIVO 4</b> Tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone.</p> <p><b>OBIETTIVO 5</b> Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.</p>	<p><b>4.a)</b> Conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi tra core zone e buffer zone.  <b>4.b)</b> Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture.</p> <p><b>5.a)</b> Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>COMPONENTE MORFOLOGICO- INSEDIATIVA</b></p>	<p><b>OBIETTIVO 6</b> Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi.</p>	<p><b>6.a)</b> Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano.  <b>6.b)</b> Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali.</p>
<p><b>OBIETTIVO TRASVERSALE</b> Mitigazione di eventuali impatti pregressi e riqualificazione delle aree e dei manufatti.</p>		<p><b>a)</b> Mitigazione e riqualificazione di aree agricole e naturali compromesse.  <b>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).</p>

**OBIETTIVO 1  
MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO E VITIVINICOLO DEL TERRITORIO IN  
CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE STORICA CULTURALE LOCALE, IN EQUILIBRIO CON  
LE COMPONENTI NATURALI**

**1.a) MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO DELLE TERRE E SALVAGUARDIA DELLA RISORSA  
SUOLO**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione  
cartografica, riferimenti cartografici e  
normativi del Ppr**

Caratterizzazione del mosaico culturale e specificazione dei tipi di coltura esistenti sulle effettive aree agricole (indipendentemente dalle destinazioni del Prg).

Cfr. anche le analisi richieste per l'obiettivo 2a.

**Tavola P4, Articolo 20 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale:  
indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni  
regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI**

Occorre garantire la conservazione attiva delle coltivazioni, con particolare riferimento al vigneto, in equilibrio con le componenti naturali, migliorandone la connessione ecologica con gli elementi di naturalità presenti, quali boschi, siepi, filari, macchie boscate e corsi d'acqua.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con il mantenimento dell'uso agrario delle terre e la salvaguardia della risorsa suolo.

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Negli ambiti individuati:

- a.** non sono consentite trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata;
- b.** non sono consentite alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e alle opere a esso collegate;
- c.** non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali a biomasse (si confrontino le D.G.R. n. 3-1183 del 14/10/2010 e n. 6-3315 del 30/01/2012, relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energie);
- d.** non è consentita l'apertura o l'ampliamento di impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, attività estrattive e depositi di sostanze pericolose, o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334;
- e.** non è consentita l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali;
- f.** non è consentita l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico-naturalistica.

## 1.b) TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO; PROTEZIONE DEL SUOLO DALL'IMPERMEABILIZZAZIONE, DALL'EROSIONE E DA FORME DI DEGRADO LEGATE ALLE MODALITÀ CULTURALI

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Analizzare la configurazione geo-morfologica e i caratteri idrogeologici del territorio.

Rappresentare in cartografia, in scala idonea, il reticolo idrografico superficiale, le aree franose, il sistema dei pozzi e delle sorgenti avvalendosi delle indagini geologiche del piano e, ove disponibili, delle analisi effettuate per l'adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico.

#### Tavola P4, Articolo 14 NdA Ppr

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole;
- b. limitare gli interventi di trasformazione del suolo che comportino impermeabilizzazione;
- c. lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del PAI e del PTA, conservare le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua e zone umide; limitare gli interventi trasformativi che possano danneggiare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

- a. Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.
- b. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.
- c. Le trasformazioni che interessano i corsi d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.
- d. Gli interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti devono essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.
- e. I condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.
- f. Non è consentita la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica.

## 1.c) TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE BOScate

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Analizzare e rappresentare in cartografia il patrimonio boschivo esistente a partire dai dati contenuti nella Carta forestale, delimitando i boschi o le formazioni a carattere boschivo che rivestono valore paesaggistico per i seguenti aspetti: unicità nel contesto, funzione di schermo visivo o quinta scenografica, ecc.

**Tavole P2, P4, Articolo 16 NdA Ppr**

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre valorizzare e mantenere in essere le aree boscate e le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del territorio.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con il valore paesaggistico del bosco.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

All'interno dei boschi di valore paesaggistico delimitati sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile;
- b. gli interventi di manutenzione e riqualificazione sulle infrastrutture esistenti;
- c. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino abbattimento di soggetti arborei;
- d. gli interventi selvicolturali di gestione del patrimonio forestale e quelli relativi alle infrastrutture connesse funzionali alla sua salvaguardia e valorizzazione.

## 1.d) TUTELA DELLE AREE PROTETTE E DELLE ALTRE AREE DI CONSERVAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Rappresentare in cartografia le aree naturali protette e le altre aree di conservazione della biodiversità (aree contigue, siti della Rete Natura 2000, zone di salvaguardia, corridoi ecologici), sulla base della L.r. 19/2009.

**Tavole P2, P4, P5, Articoli 18, 42 NdA Ppr**

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. prestare particolare attenzione alle aree agricole che connettono le aree di naturalità con altri beni di interesse naturalistico, quali boschi e corsi d'acqua, promuovendo pratiche colturali compatibili;
- b. migliorare il funzionamento della rete ecologica, anche mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete.

## 1.e) TUTELA DI AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Censire e rappresentare in cartografia geositi, singolarità geologiche, aree umide (comprendenti anche canneti, stagni, paludi e fontanili), alberi monumentali ed eventuali ulteriori elementi di interesse geomorfologico e naturalistico costituenti una rarità nel contesto regionale, che sono chiaramente distinguibili nel contesto per posizione nel paesaggio, relazione con altri elementi morfologici, tipo di copertura vegetale, ruolo svolto nella rete ecologica.

**Tavole P2, P4, Articolo 17 NdA Ppr**

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. salvaguardare i caratteri specifici e di leggibilità di ciascuna area o elemento, con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni, anche mediante restrizioni della fruizione;
- b. assicurare un adeguato regime di tutela e conservazione delle aree umide, al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;
- c. assicurare la protezione e la valorizzazione degli alberi monumentali.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Sono vietate le alterazioni delle aree censite che ne compromettano l'esistenza e la fruibilità.

## COMPONENTE STORICO-CULTURALE

### OBIETTIVO 2

## TUTELA DEI LUOGHI DEL VINO: VIGNETI, MANUFATTI, LUOGHI E SPAZI PUBBLICI

### 2.a) TUTELA DEL VIGNETO E DELLE FORME DI COLTIVAZIONE TRADIZIONALI

#### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Censire i vigneti, sia quelli che hanno acquisito Denominazione d'Origine, sia quelli non ricompresi in essa (anche attraverso il supporto dei dati forniti da Regione Piemonte - Agricoltura). Effettuare il censimento di altre coltivazioni tradizionali che fanno parte del paesaggio agrario vitivinicolo storico.

Rappresentare in cartografia i risultati dell'analisi.

#### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. mantenere la caratterizzazione del sito come paesaggio vitato;
- b. salvaguardare il valore agronomico dei vigneti e delle altre colture presenti nel sito nonché dei vitigni storicamente allevati; in particolare la viticoltura è strettamente regolamentata mediante le Norme tecniche contenute nei rispettivi disciplinari di produzione dei vini a Denominazioni di Origine;
- c. migliorare la sostenibilità ambientale delle colture attraverso l'adesione a specifici regimi di qualità, ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali;
- d. ridurre l'impatto visivo della paleria, attraverso la scelta di materiali e cromie che garantiscano un buon inserimento nel paesaggio.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

Inserire anche nel Regolamento di Polizia Rurale i contenuti relativi alla paleria riportati al punto d. delle successive Indicazioni per le prescrizioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a. Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, che rappresentano un valore paesaggistico-culturale fondamentale del sito. È da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, è necessario prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.
- b. Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nel sito, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.
- c. Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.
- d. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure in cemento pigmentato con cromie e forme tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti e di pali e di tutori intermedi in plastica. I pali di testata devono essere realizzati in legno.
- e. Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale-storica del paesaggio vitato.
- f. Non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali.

## **2.b) TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE**

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Censire i manufatti e/o i complessi legati alla coltivazione, alla produzione viticola e vinificazione che storicamente e nella memoria collettiva hanno acquisito importanza e significato: *ciabot*, cascine, aziende vitivinicole, industrie enologiche, cantine, *infernot*, enoteche private.

Rappresentare in cartografia i risultati dell'indagine.

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. salvaguardare il valore architettonico e documentario dei complessi e dei manufatti censiti e valorizzarne l'aspetto storico, culturale e sociale;
- b. incentivare interventi di recupero e valorizzazione.

Predisporre, per ogni manufatto censito, una scheda che espliciti lo stato di fatto e gli interventi consentiti.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Per i complessi e i manufatti censiti di valore storico e documentario:

- a. non è consentita la demolizione e la modifica della destinazione d'uso;
- b. non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

## 2.c) TUTELA DEI LUOGHI E SPAZI PUBBLICI LEGATI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DELL'UVA E DEL VINO

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Censire i luoghi e gli spazi pubblici legati alla produzione e alla commercializzazione dell'uva e del vino che storicamente e nella memoria collettiva hanno acquisito importanza e significato: cantine sociali, enoteche regionali, botteghe del vino comunali, piazze, nonché luoghi riconosciuti dalle comunità come identitari del "mondo del vino".

Rappresentare in cartografia i risultati dell'indagine.

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. salvaguardare il valore architettonico e documentario dei luoghi censiti e valorizzarne l'aspetto storico, culturale e sociale, tenendo conto del rapporto tra forma fisica e uso consolidato;
- b. incentivare interventi di recupero dei luoghi censiti che valorizzino la memoria dell'utilizzo tradizionale del luogo.

Predisporre, per ogni luogo o spazio pubblico censito, una scheda che espliciti lo stato di fatto e gli interventi consentiti.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi e degli spazi censiti.

#### INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

## OBIETTIVO 3 CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO RURALE E URBANO E DELLE TRAME INSEDIATIVE

### 3.a) CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE

#### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Analizzare le specificità insediative dei sistemi storico-territoriali e delle relazioni con la geomorfologia del territorio, distinguendo tra insediamenti di pianura e di sommità (accentrati, di crinale, lungo l'asse viario principale), con particolare attenzione alla presenza dell'impianto di età romana o medioevale.

Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM, a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia.

Individuare il patrimonio rurale storico (borgate rurali, singoli complessi e manufatti) caratterizzante i sistemi urbanistici e storico-territoriali, a partire dalle tecniche costruttive e dall'utilizzo di materiali propri della tradizione edilizia del territorio.

Censire gli edifici di valore storico-architettonico e documentario.

#### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. valorizzare e conservare la morfologia di impianto dei centri storici e gli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;
- b. tutelare gli spazi urbani, i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione agli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi);
- c. tutelare le specificità delle strutture edilizie storiche in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;
- d. favorire, negli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso l'eliminazione di strutture e corpi estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del

Individuare in cartografia i risultati dell'indagine e, in particolare, i manufatti oggetto di norme di tutela specifiche.

**Tavola P4, Articoli 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29 Nda Ppr**

- complesso, addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno;
- e. garantire e promuovere interventi di recupero coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, i caratteri morfologici, gli allineamenti, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, le tecniche costruttive, i materiali e i cromatismi tipici del posto, anche mediante la predisposizione di progetti unitari;
  - f. prevedere il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, con rispetto filologico dell'assetto storico;
  - g. garantire che le opere per le infrastrutture pubbliche, quali illuminazione, arredo urbano, segnaletica stradale e cartellonistica, siano pianificate preventivamente alla loro realizzazione, seguendo criteri di buone pratiche relative alla qualità di materiali ed estetica degli elementi e all'inserimento paesaggistico nel contesto;
  - h. prestare attenzione all'inserimento degli impianti di energia rinnovabile sulle coperture, individuando limiti dimensionali e tipologici, nonché localizzazioni privilegiate e prevedendo soluzioni non "incorniciate" e non riflettenti.

Predisporre una scheda per gli edifici di valore storico-architettonico e documentario censiti che espliciti lo stato di fatto e gli interventi consentiti.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Non è consentito:

- a. inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;
- b. installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- c. eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati, non motivata da reali esigenze di sicurezza;
- d. alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

**INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

### **3.b) MANTENIMENTO DELLE TRACCE DELLE MAGLIE DELL'APPODERAMENTO STORICO E DEI RELATIVI ELEMENTI DI CONNESSIONE FUNZIONALE**

#### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare le tracce delle maglie dell'appoderamento storico con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità minore, muri a secco in pietra o muri in laterizio tradizionali, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche).

Censire le strade significative per specifiche memorie storiche o percorsi devozionali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.) e la viabilità minore, compresi sentieri e mulattiere, con riferimento al loro ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali.

#### **Tavola P4, Articoli 22, 25 NdA Ppr**

#### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

##### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a.** mantenere la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola e dal sistema delle coltivazioni, nonché dagli elementi di connessione funzionale (viabilità minore, muri a secco in pietra o muri in laterizio tradizionali, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b.** tutelare e mantenere le opere storiche di regimazione delle acque;
- c.** garantire la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto paesaggistico e l'inserimento compatibile, per volumetria, utilizzo dei materiali, coloriture e collocazione con riferimento alle curve di livello, delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione paesaggistica;
- d.** con riferimento alla viabilità storica, assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, mantenere, e ripristinare ove possibile, i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle alberate;
- e.** negli interventi di sistemazione e consolidamento dei versanti su strada utilizzare tecniche di ingegneria naturalistica e materiali tradizionali, evitando murature in cemento a vista.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

##### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a.** Non sono consentiti interventi di trasformazione che compromettano la leggibilità delle tracce delle maglie dell'appoderamento storiche.
- b.** Non è consentita l'asfaltatura delle strade bianche.

##### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

**OBIETTIVO 4****TUTELA DEI CONTESTI DI VALORE SCENICO ED ESTETICO E DELLE VISUALI, CON PARTICOLARE ATTENZIONE AI RAPPORTI VISIVI FRA BUFFER ZONE E CORE ZONE****4.a) CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BELVEDERE E DELLE VISUALI DA PUNTI E STRADE PANORAMICHE, ASSI PROSPETTICI E FULCRI VISIVI, ANCHE CON RIFERIMENTO AL MANTENIMENTO DEI RAPPORTI VISIVI TRA CORE ZONE E BUFFER ZONE****Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare, censire e rappresentare in cartografia, anche mediante indagine conoscitiva sul campo, i punti privilegiati di osservazione del paesaggio (punti e percorsi panoramici, linee di crinale), le bellezze panoramiche e di dettaglio (fulcri e mete dell'osservazione).

Individuare le assialità prospettiche e le relazioni visive da salvaguardare. Individuare i profili paesaggistici.

Sulla base dell'individuazione degli elementi citati, elaborare l'analisi di visibilità.

Mediante tale analisi di visibilità (che utilizza modelli digitali del terreno), determinare la "carta della sensibilità visiva" del territorio dalla quale deve risultare quanto ogni punto del territorio sia visibile dall'insieme dei punti privilegiati di osservazione.

Sulla base della carta della sensibilità visiva, individuare eventuali aree, bacini visivi, fasce di rispetto dei crinali e della viabilità per le quali occorre individuare norme di inedificabilità e/o di corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

L'analisi deve estendersi preferibilmente a tutto il territorio comunale e, ove necessario, ai territori dei comuni contermini.

**Tavola P4, Articoli 30, 31, 32 NdA Ppr****Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio****INDICAZIONI GENERALI**

Occorre verificare la compatibilità delle previsioni del Prg in funzione della loro "sensibilità visiva" derivante dalla "carta della sensibilità visiva": più è alto il grado di visibilità di un'area, più andranno contenute le trasformazioni (ad esempio: inedificabilità, edificabilità condizionata alle modalità costruttive: altezze, disposizione dei fabbricati rispetto alle curve di livello, ecc.).

Occorre inoltre definire le misure di attenzione da osservare nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella gestione e manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

- a. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
- b. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico-documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano;
- c. ai criteri e alle modalità realizzative per aree di sosta attrezzate in punti panoramici, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Sulla base di quanto definito nella "carta della sensibilità visiva", nelle zone di relazione visiva tra core zone e buffer zone non sono consentiti interventi che possano interferire con:

- a. le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi;
- b. l'apertura visiva lungo i percorsi panoramici, con l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità lungo la viabilità panoramica (rotatorie, sovrappassi);
- c. le assialità prospettiche con i fulcri visivi, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
- d. l'emergenza del fulcro visivo;
- e. la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici;
- f. la relazione visiva tra core zone e buffer zone.

Ogni intervento trasformativo che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte.

Prescrizioni di carattere puntuale devono essere definite dal Comune in funzione della "carta della sensibilità visiva" del territorio.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Manualistica di riferimento: MIBACT- Regione Piemonte – DIST, Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

### **4.b) CORRETTO INSERIMENTO VISIVO DI EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE**

#### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare, censire e rappresentare in cartografia, anche mediante indagine conoscitiva sul campo, i punti privilegiati di osservazione del paesaggio (punti e percorsi panoramici, linee di crinale), le bellezze panoramiche e di dettaglio (fulcri e mete dell'osservazione).

Individuare le assialità prospettiche e le relazioni visive da salvaguardare. Individuare i profili paesaggistici.

Sulla base della carta di sensibilità visiva di cui al punto 4.a, individuare eventuali aree, bacini visivi, fasce di rispetto dei crinali e della viabilità per le quali occorre individuare norme di inedificabilità e/o di corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

#### **Tavola P4, Articoli 30, 31, 32 NdA Ppr**

#### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

##### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre garantire:

- a.** il mantenimento della leggibilità dei profili paesaggistici (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta);
- b.** il mantenimento della riconoscibilità dello *skyline* urbano e degli elementi caratterizzanti i profili dell'edificato (torri, campanili, edifici rappresentativi, ecc.) evitando effetti di occultamento, ponendo limiti di altezze per il nuovo edificato, regolamentando i caratteri delle coperture e degli elementi accessori alle coperture (antenne, ripetitori, ecc.);
- c.** l'impiego di coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo dei manufatti, attraverso la predisposizione/revisione di uno specifico piano del colore rispettoso delle tecniche tradizionali e delle cromie locali;
- d.** il mantenimento dell'integrità delle formazioni vegetazionali che connotano la scena, con particolare attenzione alla continuità della copertura boschiva e ai viali alberati di impianto storico;
- e.** il reintegro di siepi e filari campestri, con particolare attenzione agli effetti di quinta visiva.

Occorre evitare l'impatto negativo di pali, corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

##### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a.** Non sono consentite nuove edificazioni nelle fasce di rispetto dei crinali individuati.
- b.** Non è consentito, per i nuovi edifici e manufatti, superare in altezza la linea del profilo paesaggistico che chiude la vista (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta).
- c.** Nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non diversamente localizzabili, prevedere accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti.
- d.** Deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare,

qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.

- e. In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture appartenenti alla gamma delle terre.
- f. Le nuove reti energetiche e di comunicazione e quelle esistenti, se assoggettate a interventi di rifacimento o di potenziamento, devono essere interrate.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Manualistica di riferimento: MIBACT- Regione Piemonte – DIST, Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

## **OBIETTIVO 5 MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI**

### **5.a) MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI**

#### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Indagare e descrivere gli effetti di tessitura del paesaggio vitivinicolo tradizionale costituito da piccoli appezzamenti, anche sulla base del censimento dei vigneti di cui all'obiettivo 2.a.

#### **Tavola P4, Articolo 32 NdA Ppr**

#### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre mantenere:

- a. la trama del paesaggio vitivinicolo tradizionale e quella dei crinali e delle dorsali collinari, costituita da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano visivamente le demarcazioni fondiarie, nel rispetto dell'assetto originario dei versanti;
- b. la tessitura del paesaggio del profilo collinare, evitando consistenti movimenti di terra e l'inserimento di manufatti fuori scala;
- c. la presenza, a margine di tali appezzamenti, delle colture storicamente affiancate al vigneto, quali nocciolo e seminativi, dei canneti, dei salici e di altre specie funzionali alla coltura in atto.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a. Non sono consentiti interventi che modifichino la trama del paesaggio agrario, quali: consistenti movimenti di terra, inserimento di manufatti fuori scala rispetto alla tessitura del paesaggio, inserimento di infrastrutture non funzionali all'utilizzo agrario del sito.
- b. Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto (deroga fino a una larghezza massima della strada pari a 5 m).
- c. Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, di realizzazione di nuova viabilità e di parcheggi, ammessi se comportano ridotti movimenti di terra o sbancamenti o muri di sostegno, devono essere realizzati facendo ricorso prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

**OBIETTIVO 6  
CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI  
INTERVENTI EDILIZI****6.a) CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI  
INTERVENTI EDILIZI IN AMBITO URBANO****Analisi paesaggistica, rappresentazione  
cartografica, riferimenti cartografici e  
normativi del Ppr**

Confrontare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate nella Tav. P4 del Ppr (urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2, tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3, tessuti discontinui suburbani - m.i. 4, insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5) con le previsioni del Prg, anche con riferimento all'articolo 12 della L.r. 56/1977.

Individuare i bordi del costruito, le porte urbane e i varchi (spazi liberi tra aree edificate).

**Tavola P4, Articoli 34, 35, 36, 37 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale:  
indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni  
regolamento edilizio****INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa contenendo il consumo del suolo;
- b. incentivare il riutilizzo a fini residenziali delle strutture aperte esistenti, limitatamente ai volumi giù chiusi su tre lati;
- c. garantire che gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico tengano conto dei seguenti aspetti:
  - porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;
  - bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume), da consolidare attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;
- d. garantire che nelle nuove edificazioni siano utilizzate tipologie, materiali e cromie compatibili con i caratteri e i valori paesaggistici dell'ambito oggetto di intervento.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

**INDICAZIONI PRESCRITTIVE PER L'ATTUAZIONE DEI  
PRG VIGENTI E PER LA STESURA DELLE VARIANTI**

All'interno delle aree insediative esistenti, comprese nei piani regolatori vigenti alla data di adozione della D.G.R. 87-13582 del 16/03/2010, sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti:

- a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- c. ampliamenti dei fabbricati esistenti; tali ampliamenti devono configurarsi come integrazione del contesto edificato esistente sia come sagoma, sia come tipologia, sia come materiali costruttivi, anche prevedendo eventuali interventi di adeguamento delle strutture esistenti non pienamente compatibili e oggetto di ampliamento;
- d. nuovi interventi di completamento, esclusivamente nei lotti interclusi già parzialmente edificati su almeno due lati, ovvero se con funzione di delimitazione del bordo urbano, evitando ogni incremento o ampliamento del bordo edificato storicamente consolidato e la chiusura di varchi e di porte urbane.

Nelle varianti di adeguamento alla presente deliberazione sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamento

esclusivamente in lotti interclusi di aree già parzialmente edificate, urbanisticamente compromessi su almeno tre lati di cui almeno due edificati, con funzione di delimitazione del bordo urbano, evitando ogni incremento o ampliamento del bordo edificato storicamente consolidato e la chiusura di varchi e di porte urbane.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Manualistica di riferimento - Regione Piemonte, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia.

## **6.b) CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI**

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Confrontare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate nella Tav. P4 del Ppr (aree a dispersione insediativa, residenziali e specialistiche – m.i. 6, m.i. 7, insediamenti rurali – m.i. 10, 11, 13, 14) con le previsioni del Prg e con la reale situazione del territorio agricolo, delle borgate e delle case sparse con qualunque destinazione d'uso.

**Tavola P4, Articoli 34, 38, 40 NdA Ppr**

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a.** contrastare il fenomeno del consumo di suolo, definendo azioni volte a contenere ulteriori sviluppi dei processi insediativi anche a fini agricoli, preferendo il riutilizzo a fini residenziali delle strutture aperte esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati;
- b.** evitare la dispersione insediativa lungo le arterie stradali, anche attraverso l'inserimento di fasce di inedificabilità;
- c.** consentire la previsione di nuovi interventi edilizi solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di recupero e riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati; in tali casi gli interventi devono essere localizzati nelle aree interstiziali all'interno di contesti già edificati, ovvero in continuità con le aree edificate esistenti;
- d.** collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione/ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- e.** garantire il rispetto, nella realizzazione di interventi di manutenzione, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale, anche prevedendo eventuali interventi di adeguamento delle strutture esistenti non pienamente compatibili;
- f.** garantire la coerenza di tipologie e materiali delle eventuali nuove edificazioni ammesse con le preesistenze e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a.** Eventuali nuove edificazioni devono essere esclusivamente finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.
- b.** È consentito l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture esistenti. In tal caso i nuovi edifici agricoli devono essere coerenti con i materiali e con le tipologie proprie della tradizione

locale, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde di copertura e i materiali di finitura, privilegiando soluzioni ecocompatibili.

- c. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione o di ampliamento, strettamente necessari per gli adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
- d. Gli eventuali ampliamenti delle strutture esistenti o la realizzazione di nuovi manufatti non devono alterare per forma, posizione e colore la percezione visiva dei luoghi.
- e. Per la nuova edificazione a uso agricolo evitare l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista, prevedendo adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Manualistica di riferimento - Regione Piemonte, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia.

## **OBIETTIVO TRASVERSALE**

### **MITIGAZIONE DI EVENTUALI IMPATTI PREGRESSI E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI**

#### **a) MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE**

##### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Censire e schedare le aree agricole e naturali degradate o compromesse da interventi non compatibili.

Individuare in cartografia i risultati dell'indagine e le aree oggetto di riqualificazione per le quali si rimanda a norme specifiche.

##### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

###### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre promuovere la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi non compatibili (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc.), e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

Predisporre, per ogni area censita, una specifica scheda in cui sono esplicitate, oltre alla situazione di fatto e agli interventi consentiti, anche le misure di mitigazione e riqualificazione.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

###### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Il Comune, nel dare attuazione alle Linee guida mediante il Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento, potrà modificare le proprie normative e previsioni, a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

**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)**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

In base all'analisi di visibilità a supporto della "carta della sensibilità visiva", individuare gli elementi di detrazione e determinare la zona di influenza visiva degli stessi (porzione di territorio dal quale un elemento può essere visto), al fine di valutarne l'impatto sulla percezione del paesaggio e individuare le modalità di intervento.

Censire e individuare in cartografia gli elementi di detrazione/disturbo visivo (manufatti, edifici, aree, impianti, attrezzature tecnologiche, infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete).

**Tavola P4, Articoli 37, 39, 41 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI E VERIFICHE**

Occorre:

- a. riqualificare e/o mitigare le aree che contengono elementi di detrazione visiva, prioritariamente tenendo conto delle loro posizione in relazione alla carta della sensibilità visiva;
- b. prevedere, ove gli elementi detrattori siano costituiti da spazi pubblici, la riqualificazione attraverso progetti di qualità dell'arredo urbano, delle pavimentazioni, della cartellonistica e delle insegne.

Predisporre, per ogni elemento puntuale, lineare o areale censito, una specifica scheda in cui vengano esplicitate, oltre alla situazione di fatto e agli interventi consentiti, anche le misure di mitigazione e riqualificazione, fino alla previsione di rimozione e/o rilocalizzazione dell'elemento stesso (ad esempio: demolizioni totali o parziali, interventi strutturali sui manufatti, sostituzione di materiali incongrui, coloriture, mitigazione con quinte arboree e sistemazioni a verde, impiegando vegetazione autoctona per la schermatura e la ricucitura ambientale).

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza.

**INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

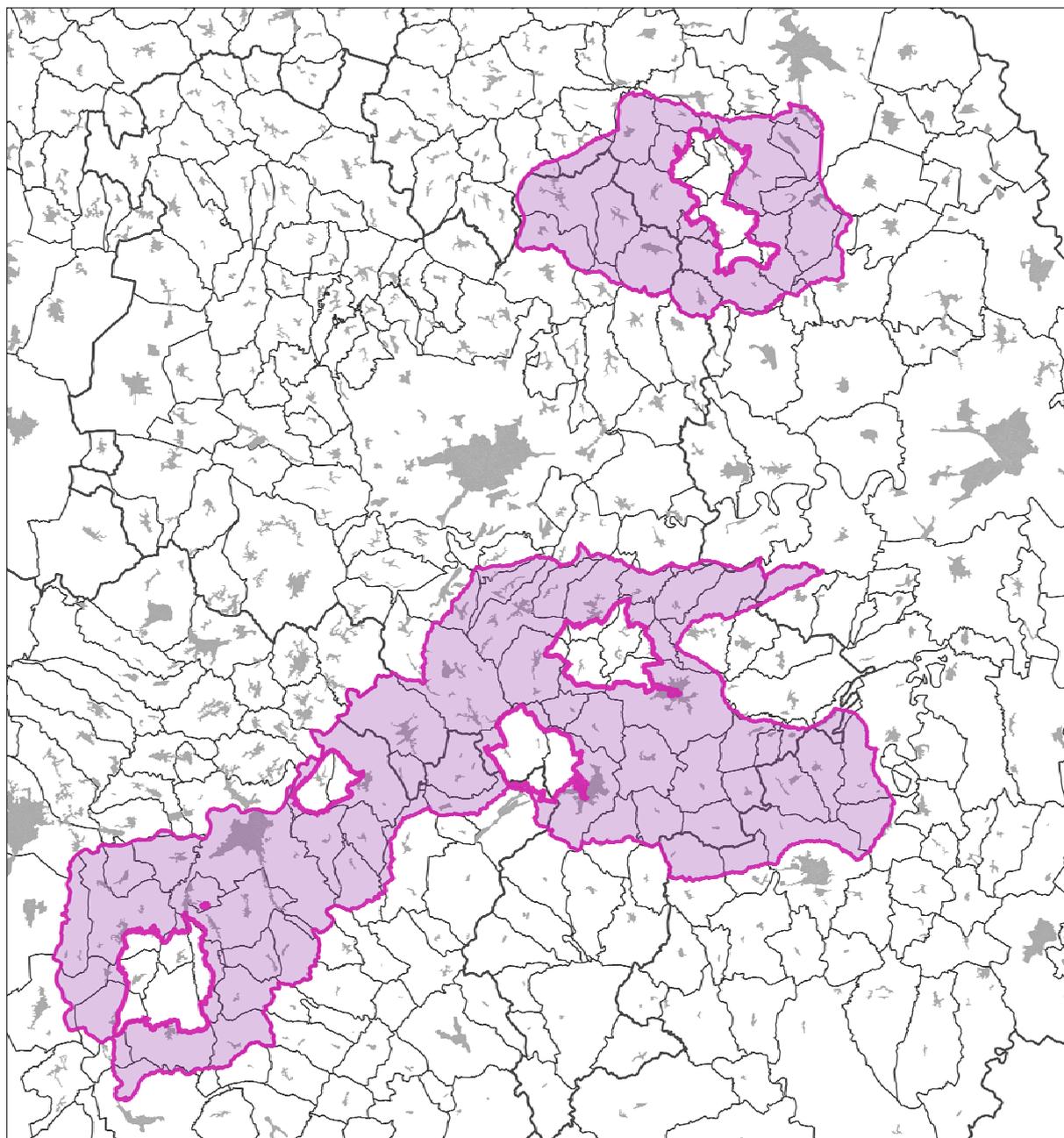
Cfr. Sezione IV - paragrafo 2.2.4 - Manualistica di riferimento:

- Regione Piemonte, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia;
- Regione Piemonte, Unione dei Comuni Colline di Langa e Barolo, a cura di Studio Land , Boglietti Associati, Linee guida per la mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali.



## SEZIONE II – Buffer zone

La presente sezione contiene le indicazioni relative ai Comuni facenti parte della zona tampone di protezione delle sei componenti del sito.



## OBIETTIVI E CRITERI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE BUFFER ZONE

La finalità della buffer zone è la protezione del sito UNESCO da possibili azioni che possano distruggere o rovinare i valori del bene iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale tali da determinarne la cancellazione dalla Lista del Patrimonio Mondiale.

Le Linee Guida operative per l'attuazione della Convenzione sul patrimonio mondiale individuano la buffer zone come l'area che circonda il sito, il cui utilizzo è sottoposto a restrizioni normative e consuetudini tali da fornire una tutela aggiuntiva del bene iscritto. Tra i rischi potenziali per un sito culturale sono indicati gli "effetti pericolosi della pianificazione urbana" e la "mancanza di una linea politica di conservazione".

In relazione ai rischi individuati e alle raccomandazioni dettate dalla Linee Guida operative, risulta necessario prevedere un sistema di tutele in grado di garantire, all'interno delle buffer zone, la permanenza dei valori riconosciuti dall'UNESCO.

La Regione Piemonte, con la D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013, ha raccomandato ai Comuni di porre la massima attenzione nella redazione delle Varianti ai Prg e nel rilascio dei provvedimenti edilizi con il fine di raggiungere due obiettivi ritenuti necessari: 1. garantire la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa, 2. garantire un alto livello qualitativo dell'edificato, sotto l'aspetto sia dell'inserimento nel contesto sia dei materiali da costruzione.

---

### Fattori di rischio per i beni culturali

Il **Rischio accertato** consiste nel deterioramento significativo dei materiali, della struttura e/o delle caratteristiche ornamentali, nel deterioramento significativo della coerenza architettonica e urbanistica, nel deterioramento significativo dello spazio urbano o rurale, o dell'ambiente naturale, nella perdita significativa dell'autenticità storica, con grave snaturazione della significatività culturale.

Il **Rischio potenziale** consiste nella modifica dello stato giuridico del bene che riduce il livello di tutela, nella mancanza di una linea politica di conservazione, in effetti pericolosi del piano di assetto regionale, in effetti pericolosi della pianificazione urbana, in effetti di un conflitto armato in atto imminente, in cambiamenti graduali dovuti a fattori geologici, climatici e altri fattori ambientali.

---

### Obiettivi generali da perseguire nella revisione dei Prg

- **Obiettivo 1:** mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica culturale locale in equilibrio con le componenti naturali.
  - **Obiettivo 2:** tutela dei luoghi del vino: vigneto e forme di coltivazione tradizionali; manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione - edifici, cascine, *ciabot*, cantine, ecc.; luoghi e spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino.
  - **Obiettivo 3:** conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico rurale-urbano e delle trame insediative.
  - **Obiettivo 4:** tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone.
  - **Obiettivo 5:** mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.
  - **Obiettivo 6:** contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi.
  - **Obiettivo trasversale:** mitigazione di eventuali impatti pregressi e riqualificazione delle aree e dei manufatti; riqualificazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al sito UNESCO.
-

## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELLA REVISIONE DEI PRG

COMPONENTE NATURALISTICO-AMBIENTALE	<p><b>OBIETTIVO 1</b> Mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica culturale locale, in equilibrio con le componenti naturali.</p>	<p><b>1.a)</b> Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo.  <b>1.b)</b> Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali.  <b>1.c)</b> Tutela e valorizzazione delle aree boscate.  <b>1.d)</b> Tutela delle aree protette e delle altre aree di conservazione della biodiversità.  <b>1.e)</b> Tutela di aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico.</p>
COMPONENTE STORICO-CULTURALE	<p><b>OBIETTIVO 2</b> Tutela dei luoghi del vino quale insieme di spazi aperti e di costruzioni legati alla cultura del vino: vigneti e forme di coltivazione tradizionali; manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione (edifici, cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.); luoghi e spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino.</p> <p><b>OBIETTIVO 3</b> Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, rurale e urbano e delle trame insediative.</p>	<p><b>2.a)</b> Tutela del vigneto e delle forme di coltivazione tradizionali.  <b>2.b)</b> Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione.  <b>2.c)</b> Tutela dei luoghi e spazi pubblici legati alla commercializzazione dell'uva e del vino.  <b>3.a)</b> Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative.  <b>3.b)</b> Mantenimento delle tracce delle maglie dell'appoderamento storico e dei relativi elementi di connessione funzionale.</p>
COMPONENTE PERCETTIVO-IDENTITARIA	<p><b>OBIETTIVO 4</b> Tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone.</p> <p><b>OBIETTIVO 5</b> Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.</p>	<p><b>4.a)</b> Conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi tra core zone e buffer zone.  <b>4.b)</b> Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture.  <b>5.a)</b> Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.</p>
COMPONENTE MORFOLOGICO- INSEDIATIVA	<p><b>OBIETTIVO 6</b> Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi.</p>	<p><b>6.a)</b> Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano.  <b>6.b)</b> Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali.</p>
<p><b>OBIETTIVO TRASVERSALE</b> Mitigazione di eventuali impatti pregressi e riqualificazione delle aree e dei manufatti; riqualificazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al sito UNESCO.</p>		<p><b>a)</b> Mitigazione e riqualificazione di aree agricole e naturali compromesse.  <b>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).  <b>c)</b> Riqualificazione e valorizzazione degli assi viari di accesso al sito.</p>

**OBIETTIVO 1  
MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO E VITIVINICOLO DEL TERRITORIO IN  
CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE STORICA CULTURALE LOCALE, IN EQUILIBRIO CON  
LE COMPONENTI NATURALI**

**1.a) MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO DELLE TERRE E SALVAGUARDIA DELLA RISORSA  
SUOLO**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione  
cartografica, riferimenti cartografici e  
normativi del Ppr**

Approfondire l'indagine sulle aree agricole esistenti indipendentemente dalle destinazioni del Prg, con caratterizzazione del mosaico culturale e specificazioni sui tipi di coltura esistenti.

Cfr. anche le analisi richieste per l'obiettivo 2.a.

**Tavola P4, Articolo 20 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale:  
indicazioni e verifiche, prescrizioni,  
integrazioni regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI**

Occorre garantire la conservazione attiva delle coltivazioni, con particolare riferimento al vigneto in equilibrio con le componenti naturali, migliorandone la connessione ecologica con gli elementi di naturalità presenti, quali boschi, siepi, filari, macchie boscate e corsi d'acqua.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con il mantenimento dell'uso agrario delle terre e la salvaguardia della risorsa suolo.

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

I campi fotovoltaici a terra e le centrali a biomasse (si confrontino le D.G.R. n. 3-1183 del 14.10.2010 e n. 6-3315 del 30.01.2012, relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energie), gli impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e le attività estrattive, i depositi di sostanze pericolose o gli impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334 devono essere valutati in base alla "carta della sensibilità visiva", descritta nell'obiettivo 4a), evitandone la realizzazione nelle aree ad alta sensibilità visiva.

**1.b) TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO; PROTEZIONE DEL SUOLO  
DALL'IMPERMEABILIZZAZIONE, DALL'EROSIONE E DA FORME DI DEGRADO LEGATE ALLE  
MODALITÀ CULTURALI**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione  
cartografica, riferimenti cartografici e  
normativi del Ppr**

Analizzare la configurazione geo-morfologica e i caratteri idrogeologici del territorio.

Rappresentare in cartografia, in scala idonea, il reticolo idrografico superficiale, le aree franose, il sistema dei pozzi e delle sorgenti, avvalendosi delle indagini geologiche del piano e, ove disponibili, delle analisi effettuate per l'adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico.

**Tavola P4, Articolo 14 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale:  
indicazioni e verifiche, prescrizioni,  
integrazioni regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole;
- b. limitare gli interventi di trasformazione del suolo che comportino impermeabilizzazione;

- c. lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del PAI e del PTA, conservare le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua e zone umide, limitare gli interventi trasformativi che possano danneggiare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con tali indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a. Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.
- b. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.
- c. Le trasformazioni che interessano i corsi d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.
- d. Gli interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti devono essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.
- e. I condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.

## **1.c) TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE BOScate**

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Analizzare e rappresentare in cartografia il patrimonio boschivo esistente sulla base del Piano Forestale regionale, delimitando i boschi o le formazioni a carattere boschivo che rivestono valore paesaggistico per i seguenti aspetti: unicità nel contesto, funzione di schermo visivo o quinta scenografica, ecc.

**Tavole P2, P4, Articolo 16 NdA Ppr**

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre valorizzare e mantenere in essere le aree boscate o le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del territorio.

In coerenza con tali indicazioni occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con il valore paesaggistico del bosco.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Il Comune, nel dare attuazione alle linee guida mediante il Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento, potrà modificare le proprie normative o previsioni a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

## 1.d) TUTELA DELLE AREE PROTETTE E DELLE ALTRE AREE DI CONSERVAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Rappresentare in cartografia le aree naturali protette e le altre aree di conservazione della biodiversità (aree contigue, siti della Rete Natura 2000, zone di salvaguardia, corridoi ecologici), sulla base della legge regionale 19/2009.

**Tavole P2, P4, P5, Articoli 18, 42 NdA Ppr**

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. prestare particolare attenzione alle aree agricole che connettono le aree di naturalità con altri beni di interesse naturalistico quali boschi e corsi d'acqua, promuovendo pratiche colturali compatibili;
- b. migliorare il funzionamento della rete ecologica, anche mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con tali indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete.

## 1.e) TUTELA DI AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Censire e rappresentare in cartografia geositi, singolarità geologiche, aree umide (comprendenti anche canneti, stagni, paludi e fontanili), alberi monumentali e tutti gli elementi di interesse geomorfologico e naturalistico costituenti una rarità nel contesto regionale, che sono chiaramente distinguibili nel contesto per posizione nel paesaggio, relazione con altri elementi morfologici, tipo di copertura vegetale, ruolo svolto nella rete ecologica.

**Tavole P2, P4, Articolo 17 NdA Ppr**

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. salvaguardare i caratteri specifici e di leggibilità di ciascuna area o elemento, con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni, anche mediante restrizioni della fruizione;
- b. assicurare un adeguato regime di tutela e conservazione delle aree umide, al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;
- c. assicurare la protezione e la valorizzazione degli alberi monumentali.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili tali indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Sono vietate le alterazioni delle aree censite che ne compromettano l'esistenza e la fruibilità.

**OBIETTIVO 2  
TUTELA DEI LUOGHI DEL VINO: VIGNETI, MANUFATTI, LUOGHI E SPAZI PUBBLICI**

**2.a) TUTELA DEL VIGNETO E DELLE FORME DI COLTIVAZIONE TRADIZIONALI**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Censire i vigneti, sia quelli che hanno acquisito Denominazione d'Origine, sia quelli non ricompresi in essa (anche attraverso il supporto dei dati forniti da Regione Piemonte - Agricoltura). Effettuare il censimento di altre coltivazioni tradizionali che fanno parte del paesaggio agrario vitivinicolo storico.

Rappresentare in cartografia i risultati dell'analisi.

**Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. mantenere la caratterizzazione del territorio della buffer zone come paesaggio vitato;
- b. salvaguardare il valore agronomico dei vigneti e delle altre colture presenti nonché dei vitigni storicamente allevati; in particolare, la viticoltura è strettamente regolamentata mediante le Norme tecniche contenute nei rispettivi disciplinari di produzione dei vini a Denominazioni di Origine;
- c. migliorare la sostenibilità ambientale delle colture attraverso l'adesione a specifici regimi di qualità, ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali;
- d. ridurre l'impatto visivo della paleria, attraverso la scelta di materiali e cromie che garantiscano un buon inserimento nel paesaggio.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

Inserire anche nel Regolamento di Polizia Rurale i contenuti relativi alla paleria riportati al punto d. delle successive Indicazioni per le prescrizioni.

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

- a. Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina che rappresentano un valore paesaggistico-culturale fondamentale del sito. È da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, è necessario prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.
- b. Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nell'area, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.
- c. Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.
- d. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure in cemento pigmentato con cromie tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti. I pali di testata devono essere realizzati in legno.
- e. Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale storica del paesaggio vitato.
- f. Non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

## 2.b) TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Censire i manufatti e/o i complessi legati alla coltivazione, alla produzione viticola e vinificazione che "storicamente" e nella memoria collettiva hanno acquisito importanza e significato: *ciabot*, cascine, aziende vitivinicole, industrie enologiche, cantine, *infernot*, enoteche private.

Rappresentare in cartografia i risultati dell'indagine.

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. salvaguardare il valore architettonico e documentario dei complessi e dei manufatti censiti e valorizzarne l'aspetto storico, culturale e sociale;
- b. incentivare interventi di recupero e valorizzazione;
- c. predisporre per ogni edificio o manufatto censito una scheda che espliciti lo stato di fatto e gli interventi consentiti.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Per i complessi e i manufatti censiti di valore storico e documentario:

- a. non è consentita la demolizione e la modifica della destinazione d'uso;
- b. non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.

#### INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

## 2.c) TUTELA DEI LUOGHI E SPAZI PUBBLICI LEGATI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DELL'UVA E DEL VINO

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Censire i luoghi e gli spazi pubblici legati alla produzione e alla commercializzazione dell'uva e del vino che storicamente e nella memoria collettiva hanno acquisito importanza e significato: cantine sociali, enoteche regionali, botteghe del vino comunali, piazze, nonché luoghi riconosciuti dalle comunità come identitari del "mondo del vino".

Rappresentare in cartografia i risultati dell'indagine.

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. salvaguardare il valore architettonico e documentario dei luoghi censiti e valorizzarne l'aspetto storico, culturale e sociale, tenendo conto del rapporto tra forma fisica e uso consolidato;
- b. incentivare interventi di recupero dei luoghi censiti che valorizzino la memoria dell'utilizzo tradizionale del luogo;
- c. predisporre, per ogni luogo o spazio pubblico censito, una scheda che espliciti lo stato di fatto e gli interventi consentiti.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi e degli spazi censiti.

#### INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

## **OBIETTIVO 3**

### **CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO RURALE E URBANO E DELLE TRAME INSEDIATIVE**

#### **3.a) CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE**

##### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Analizzare le specificità insediative dei sistemi storico-territoriali e delle relazioni con la geomorfologia del territorio, con distinzione tra insediamenti di pianura e di sommità (accentrati, di crinale lungo l'asse viario principale), con particolare attenzione alla presenza dell'impianto di età romana o medioevale.

Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, assumendo come riferimento quanto rilevato nelle carte IGM, a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia.

Individuare il patrimonio rurale storico (borgate rurali, singoli complessi e manufatti) caratterizzante i sistemi urbanistici e storico-territoriali, a partire dalle tecniche costruttive e dall'utilizzo di materiali propri della tradizione edilizia del territorio.

Censire gli edifici di valore storico-architettonico e documentario.

Individuare in cartografia i risultati dell'indagine e, in particolare, i manufatti oggetto di norme di tutela specifiche.

**Tavola P4, Articoli. 21, 24, 25, 26, 27, 28,29 NdA Ppr**

##### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

###### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a.** valorizzare e conservare la morfologia di impianto dei centri storici e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali, riferiti alla viabilità di connessione, alla interservisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;
- b.** tutelare gli spazi urbani, i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione agli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi);
- c.** tutelare le specificità delle strutture edilizie storiche in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;
- d.** favorire, negli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso l'eliminazione di strutture e corpi estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso, addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno;
- e.** garantire e promuovere interventi di recupero coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, i caratteri morfologici, gli allineamenti, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, le tecniche costruttive i materiali e i cromatismi tipici del posto, anche mediante la predisposizione di progetti unitari;
- f.** prevedere il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, con rispetto filologico dell'assetto storico;
- g.** garantire che le opere per le infrastrutture pubbliche, quali illuminazione, arredo urbano, segnaletica stradale e cartellonistica, siano pianificate preventivamente alla loro realizzazione, seguendo criteri di buone pratiche relative alla qualità di materiali ed estetica degli elementi e all'inserimento paesaggistico nel contesto;
- h.** prestare attenzione all'inserimento sulle coperture degli impianti di energia rinnovabile, individuando limiti dimensionali e tipologici e prevedendo soluzioni non "incorniciate" e non riflettenti.

Predisporre una scheda per gli edifici di valore storico-architettonico e documentario censiti che espliciti lo stato di fatto e gli interventi consentiti.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

###### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Non è consentito:

- a.** inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;

- b. installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- c. eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza;
- d. alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromessi sotto il profilo strutturale.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

### **3.b) MANTENIMENTO DELLE TRACCE DELLE MAGLIE DELL'APPODERAMENTO STORICO E DEI RELATIVI ELEMENTI DI CONNESSIONE FUNZIONALE**

#### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare le tracce delle maglie dell'appoderamento storiche con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche).

Censire le strade significative per specifiche memorie storiche o percorsi devozionali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.) e la viabilità minore, compresi sentieri e mulattiere, con riferimento al loro ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali.

**Tavola P4, Articoli 22, 25, NdA Ppr**

#### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. mantenere la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola e dal sistema delle coltivazioni, nonché dagli elementi di connessione funzionale (viabilità minore, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b. tutelare e mantenere le opere storiche di regimazione delle acque;
- c. garantire la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto paesaggistico e l'inserimento compatibile, per volumetria, utilizzo dei materiali, coloriture e collocazione con riferimento alle curve di livello, delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione paesaggistica;
- d. con riferimento alla viabilità storica, assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, mantenere e ripristinare ove possibile i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle alberate.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Il Comune, nel dare attuazione alle Linee guida mediante il Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento, potrà modificare le proprie normative o previsioni, a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

**OBIETTIVO 4**

**TUTELA DEI CONTESTI DI VALORE SCENICO ED ESTETICO E DELLE VISUALI,  
CON PARTICOLARE ATTENZIONE AI RAPPORTI VISIVI FRA BUFFER ZONE E CORE ZONE**

**4.a) CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BELVEDERE E DELLE VISUALI DA PUNTI E STRADE PANORAMICHE, ASSI PROSPETTICI E FULCRI VISIVI, ANCHE CON RIFERIMENTO AL MANTENIMENTO DEI RAPPORTI VISIVI TRA CORE ZONE E BUFFER ZONE**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare, censire e rappresentare in cartografia, anche mediante indagine conoscitiva sul campo, i punti privilegiati di osservazione del paesaggio (punti e percorsi panoramici, linee di crinale), le bellezze panoramiche e di dettaglio (fulcri e mete dell'osservazione).

Individuare le assialità prospettiche e le relazioni visive da salvaguardare. Individuare i profili paesaggistici.

Sulla base dell'individuazione degli elementi citati, elaborare l'analisi di visibilità.

Mediante tale analisi di visibilità (che utilizza modelli digitali del terreno), determinare i principali punti di osservazione del paesaggio e ricavare la "carta della sensibilità visiva" del territorio, dalla quale deve risultare quanto ogni punto del territorio sia visibile dall'insieme dei punti privilegiati di osservazione.

Sulla base della carta della sensibilità visiva individuare eventuali aree, bacini visivi, fasce di rispetto dei crinali e della viabilità per le quali occorre formulare norme di inedificabilità e/o di corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

L'analisi dovrà estendersi preferibilmente a tutto il territorio comunale e, ove necessario, ai territori dei comuni contermini.

**Tavola P4, Articoli 30, 31, 32 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI**

Occorre verificare la compatibilità delle previsioni del Prg in funzione della loro "sensibilità visiva" derivante dalla "carta della sensibilità visiva": più è alto il grado di visibilità di un'area, più andranno contenute le trasformazioni (ad esempio: inedificabilità, edificabilità condizionata alle modalità costruttive: altezze, disposizione dei fabbricati rispetto alle curve di livello, ecc.).

Occorre inoltre definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella gestione e manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

- a. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
- b. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano;
- c. ai criteri e alle modalità realizzative per aree di sosta attrezzate in punti panoramici, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

**INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Sulla base di quanto definito nella "carta della sensibilità visiva", nelle zone di relazione visiva tra core zone e buffer zone non sono consentiti interventi che possano interferire con:

- a. le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi;
- b. l'apertura visiva lungo i percorsi panoramici, con l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità lungo la viabilità panoramica (rotatorie, sovrappassi);
- c. le assialità prospettiche e i fulcri visivi, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
- d. l'emergenza del fulcro visivo;

- e. la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici;
- f. la relazione visiva tra core zone e buffer zone.

Ogni intervento trasformativo che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte.

Prescrizioni di carattere puntuale devono essere definite dal Comune in funzione della "carta della sensibilità visiva" del territorio.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4- Manualistica di riferimento: MIBACT - Regione Piemonte – DIST, Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

## **4.b) CORRETTO INSERIMENTO VISIVO DI EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE**

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare, censire e rappresentare in cartografia, anche mediante indagine conoscitiva sul campo, i punti privilegiati di osservazione del paesaggio (punti e percorsi panoramici, linee di crinale), le bellezze panoramiche e di dettaglio (fulcri e mete dell'osservazione).

Individuare le assialità prospettiche e le relazioni visive da salvaguardare. Individuare i profili paesaggistici.

Sulla base della carta di sensibilità visiva, di cui al punto 4.a, individuare eventuali aree, bacini visivi, fasce di rispetto dei crinali e della viabilità per le quali occorre individuare norme di inedificabilità e/o di corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

#### **Tavola P4, Articoli 30, 31, 32 NdA Ppr**

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre garantire:

- a. il mantenimento della leggibilità dei profili paesaggistici (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta);
- b. il mantenimento della riconoscibilità dello *skyline* urbano e degli elementi caratterizzanti i profili dell'edificato (torri, campanili, edifici rappresentativi, ecc.), evitando effetti di occultamento, ponendo limiti di altezze per il nuovo edificato, regolamentando caratteri delle coperture ed elementi accessori (antenne, ripetitori, ecc.);
- c. l'impiego di coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo dei manufatti, attraverso la predisposizione/revisione di uno specifico piano del colore rispettoso delle tecniche tradizionali e delle cromie locali;
- d. il mantenimento dell'integrità delle formazioni vegetazionali che connotano la scena, con particolare attenzione alla continuità della copertura boschiva e ai viali alberati d'impianto storico;
- e. il reintegro di siepi e filari campestri con particolare attenzione agli effetti di quinta visiva.

Occorre evitare l'impatto negativo di pali, corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colorazioni improprie.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER PRESCRIZIONI**

- a. Non sono consentite nuove edificazioni nelle fasce di rispetto dei crinali individuati.
- b. Non è consentito, per i nuovi edifici e manufatti, superare in altezza la linea del profilo paesaggistico che chiude la vista (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta).
- c. Nel caso di impianti per la diffusione delle

telecomunicazioni già esistenti e non rimovibili, prevedere accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti; laddove sia indispensabile la realizzazione di nuovi impianti deve essere garantita la mitigazione dell'eventuale impatto paesaggistico, con particolare riferimento agli elementi collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche.

- d. Deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.
- e. In assenza di uno specifico piano del colore si impieghino unicamente coloriture della gamma delle terre.

#### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4- Manualistica di riferimento: MIBACT - Regione Piemonte – DIST, Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

## **OBIETTIVO 5 MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI**

### **5.a) MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI**

#### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Indagare e descrivere gli effetti di tessitura del paesaggio vitivinicolo tradizionale costituito da piccoli appezzamenti, anche sulla base del censimento dei vigneti di cui all'obiettivo 2.a.

**Tavola P4, Articolo 32 NdA Ppr**

#### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

##### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre mantenere:

- a. la trama del paesaggio vitivinicolo tradizionale, e quella dei crinali e delle dorsali collinari, costituita da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano visivamente le demarcazioni fondiarie, nel rispetto dell'assetto originario dei versanti;
- b. la tessitura del paesaggio del profilo collinare, evitando consistenti movimenti di terra e l'inserimento di manufatti fuori scala;
- c. la presenza, a margine di tali appezzamenti, delle colture storicamente affiancate al vigneto, quali nocciolo e seminativi, dei canneti, dei salici e di altre specie funzionali alla cultura in atto.

Occorre prevedere il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, di realizzazione di nuova viabilità e di parcheggi, ammessi se comportano ridotti movimenti di terra o sbancamenti o muri di sostegno.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

##### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Il Comune, nel dare attuazione alle linee guida mediante il Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento, potrà modificare le proprie normative o previsioni, a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

##### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico.

**OBIETTIVO 6  
CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI  
INTERVENTI EDILIZI**

**6.a) CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI  
INTERVENTI EDILIZI IN AMBITO URBANO**

**Analisi paesaggistica, rappresentazione  
cartografica, riferimenti cartografici e  
normativi del Ppr**

Confrontare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate nella Tav. P4 del Ppr (urbane consolidate dei centri minori – m.i. 2, tessuti urbani esterni ai centri – m.i. 3, tessuti discontinui suburbani – m.i. 4, insediamenti specialistici organizzati – m.i. 5) con le previsioni del Prg, anche con riferimento all'articolo 12 della L.r. 56/1977.

Individuare i bordi del costruito, le porte urbane e i varchi (spazi liberi tra aree edificate).

**Tavola P4, Articoli 34, 35, 36, 37 NdA Ppr**

**Modifiche strumentazione comunale:  
indicazioni e verifiche, prescrizioni,  
integrazioni regolamento edilizio**

**INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa contenendo il consumo di suolo;
- b. evitare nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo gli assi stradali o protendimenti edificati all'interno delle aree agricole; si dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti;
- c. incentivare il riutilizzo a fini residenziali delle strutture aperte esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati;
- d. garantire che gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico tengano conto dei seguenti aspetti:
  - porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;
  - bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume), da consolidare attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;
- e. localizzare le aree di nuovo insediamento da porre alle estreme propaggini dell'area urbana, in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla definizione dei bordi urbani e del loro rapporto col territorio aperto, evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano;
- f. garantire che nelle nuove edificazioni siano utilizzate tipologie, materiali e cromie compatibili con i caratteri e i valori paesaggistici dell'ambito oggetto di intervento.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

**INDICAZIONI PRESCRITTIVE PER L'ATTUAZIONE  
DEI PRG VIGENTI E PER LA STESURA DELLE  
VARIANTI**

Non è consentita la previsione di nuovi insediamenti su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe e organicamente collegate alla città già costruita.

**INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – par. 2.2.4 - Manualistica di riferimento - Regione Piemonte, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia.

## 6.b) CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI

### Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr

Confrontare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate nella Tav. P4 del Ppr (aree a dispersione insediativa, residenziali e specialistiche – m.i. 6, m.i. 7, insediamenti rurali – m.i. 10, 11, 13, 14) con le previsioni del Prg e con la reale situazione del territorio agricolo, delle borgate e delle case sparse con qualunque destinazione d'uso.

#### Tavola P4, Articoli 34, 38, 40 Nda Ppr

### Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio

#### INDICAZIONI GENERALI

Occorre:

- a. contrastare il fenomeno del consumo di suolo, definendo azioni volte a contenere ulteriori sviluppi dei processi insediativi anche a fini agricoli, preferendo il riutilizzo a fini residenziali delle strutture aperte esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati;
- b. evitare la dispersione insediativa lungo le arterie stradali, anche attraverso l'inserimento di fasce di inedificabilità;
- c. consentire la previsione di nuovi interventi edilizi solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di recupero e riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati; in tali casi gli interventi dovranno essere localizzati nelle aree interstiziali all'interno di contesti già edificati, ovvero in continuità con le aree edificate esistenti;
- d. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione/ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- e. garantire il rispetto, nella realizzazione di interventi di manutenzione, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale, anche prevedendo eventuali interventi di adeguamento delle strutture esistenti non pienamente compatibili;
- f. garantire la coerenza di tipologie e materiali delle eventuali nuove edificazioni ammesse con le preesistenze e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui;
- g. evitare, per i nuovi fabbricati a uso agricolo, l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista e prevedere adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI

Il Comune, nel dare attuazione alle linee guida mediante il Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento, potrà modificare le proprie normative e previsioni, a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

#### INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO

Cfr. Sezione IV – paragrafo 2.2.4 - Manualistica di riferimento: Regione Piemonte, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia.

## OBIETTIVO TRASVERSALE

### MITIGAZIONE DI EVENTUALI IMPATTI PREGRESSI E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI; RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI ASSI DI ACCESSO

#### a) MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE

##### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Censire e schedare le aree agricole e naturali degradate o compromesse da interventi non compatibili.

Individuare in cartografia i risultati dell'indagine e le aree oggetto di riqualificazione per le quali si rimanda a norme specifiche.

##### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

###### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre promuovere la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi non compatibili (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc.), e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

Predisporre, per ogni area censita, una specifica scheda in cui sono esplicitate, oltre alla situazione di fatto e agli interventi consentiti, anche le misure di mitigazione e riqualificazione.

Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

###### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Il Comune, nel dare attuazione alle linee guida mediante il Prg, sulla base delle proprie analisi di approfondimento, potrà modificare le proprie normative e previsioni a partire dai contenuti delle indicazioni generali.

#### 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)

##### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

In base all'analisi di visibilità a supporto della "carta della sensibilità visiva", individuare gli elementi di detrazione e determinare la zona d'influenza visiva degli stessi (porzione di territorio dal quale un elemento può essere visto), al fine di valutarne l'impatto sulla percezione del paesaggio e individuare le modalità di intervento.

Censire e individuare in cartografia gli elementi di detrazione/disturbo visivo (manufatti, edifici, aree, impianti, attrezzature tecnologiche, infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete).

**Tavola P4, Articoli 37, 39, 41 NdA Ppr**

##### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

###### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre:

- a. riqualificare e/o mitigare le aree che contengono elementi di detrazione visiva, prioritariamente tenendo conto delle loro posizioni in relazione alla carta della sensibilità visiva;
- b. prevedere, ove gli elementi detrattori siano costituiti da spazi pubblici, la riqualificazione, attraverso progetti di qualità dell'arredo urbano, delle pavimentazioni, della cartellonistica e delle insegne.

Predisporre, per ogni elemento puntuale, lineare o areale censito, una specifica scheda in cui vengano esplicitate, oltre alla situazione di fatto e agli interventi consentiti, anche le misure di mitigazione e riqualificazione, fino alla previsione di rimozione e/o rilocalizzazione dell'elemento stesso (ad es. demolizioni totali o parziali, interventi strutturali sui manufatti, sostituzione di materiali incongrui, coloriture, mitigazione con quinte arboree e sistemazioni a verde, impiegando vegetazione autoctona per la schermatura e la ricucitura ambientale).

## **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza.

## **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – par. 2.2.4 - Manualistica di riferimento:

- Regione Piemonte, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia;
- MIBACT, Regione Piemonte, DIST, Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio;
- Regione Piemonte, Unione dei Comuni di Langa e Barolo, a cura di Studio Land, Boglietti Associati, Linee guida per la mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali.

## **c) RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI ASSI VIARI DI ACCESSO AL SITO**

### **Analisi paesaggistica, rappresentazione cartografica, riferimenti cartografici e normativi del Ppr**

Individuare gli accessi viari principali al sito in funzione di:

- agevole percorribilità dell'asse viario;
- qualità paesaggistica del percorso e panoramicità.

Gli accessi al sito devono essere riportati in cartografia e devono essere individuate idonee fasce di rispetto finalizzate alla loro riqualificazione e valorizzazione.

### **Modifiche strumentazione comunale: indicazioni e verifiche, prescrizioni, integrazioni regolamento edilizio**

#### **INDICAZIONI GENERALI**

Occorre segnalare opportunamente il sito UNESCO e individuare assi prioritari di accesso allo stesso; gli accessi devono essere scelti tra gli assi viari che consentano una percorribilità agevole anche nel periodo invernale e che garantiscano una buona qualità paesaggistica del percorso e, ove possibile, la panoramicità.

Al fine di valorizzare e, ove necessario, riqualificare gli assi di accesso al sito, avvalendosi della "carta della sensibilità visiva", occorre:

- a.** individuare ambiti e fasce di rispetto dell'asse viario di inedificabilità, di ampiezza da modulare in base alle risultanze della "carta della sensibilità visiva", garantendo omogeneità in caso di Comuni confinanti;
- b.** prevedere la localizzazione, ove necessario, di aree di sosta, punti belvedere, parcheggi a uso del turismo tradizionale e del ciclo-turismo. Le aree di sosta e i belvedere devono essere realizzati creando un percorso didattico di avvicinamento al sito;
- c.** prevedere indicazioni normative finalizzate a manutenzione, recupero e mitigazione degli edifici e manufatti posti nelle fasce di rispetto degli assi viari di accesso al sito.

Occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.

#### **INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI**

Non sono consentite nuove edificazioni negli ambiti e nelle fasce di rispetto degli assi viari individuati.

### **INTEGRAZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Cfr. Sezione IV – par. 2.2.4 - Manualistica di riferimento:

- Regione Piemonte, a cura di DIPRADI,

Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti:  
Buone pratiche per la progettazione edilizia;

- MIBACT, Regione Piemonte, DIST, Linee guida per  
l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-  
percettivi del paesaggio;

- Regione Piemonte, Unione dei Comuni di Langa e Barolo, a  
cura di Studio Land, Boglietti Associati, Linee guida per la  
mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali.

**SEZIONE III – Tabella Sinottica per la trasposizione cartografica delle analisi paesaggistiche**

**COMPONENTE NATURALISTICO-AMBIENTALE**

**Obiettivo 1.a)  
MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO DELLE TERRE E SALVAGUARDIA DELLA RISORSA SUOLO**

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonti conoscitive</b>	<b>Voci da cercare sul GEOPORTALE<sup>4</sup></b>	<b>Elaborato conclusivo</b>
Vigneti			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vigneti, DOP</li> </ul>	Banche dati Agricoltura	--	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vigneti da vitigni storici</li> </ul>	Indagine sul territorio	--	
Boschi	Banche dati Foreste	Carta forestale e altre coperture del territorio	
	BDTRE	BDTRE - Database geotopografico - 2015	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Boschi di pregio e valore paesaggistico</li> </ul>	Indagine sul territorio	--	
Seminativi	Aggiornamento tavola uso del suolo del Prg BDTRE	--	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
		BDTRE - Database geotopografico - 2015	
Culture legnose, orticole e floricole	Aggiornamento tavola uso del suolo del Prg BDTRE	--	
		BDTRE - Database geotopografico - 2015	
Culture tradizionali (canneti, salici, ecc.)	Indagine sul territorio	--	
Prati e pascoli	Aggiornamento tavola uso del suolo del Prg BDTRE	--	
		BDTRE - Database geotopografico - 2015	
Incolti	Aggiornamento tavola uso del suolo del Prg BDTRE	--	
		BDTRE - Database geotopografico - 2015	

**Obiettivo 1.b)  
TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO; PROTEZIONE DEL SUOLO DALL'IMPERMEABILIZZAZIONE, DALL'EROSIONE E DA FORME DI DEGRADO LEGATE ALLE MODALITÀ CULTURALI**

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonti conoscitive</b>	<b>Voci da cercare sul GEOPORTALE</b>	<b>Elaborato conclusivo</b>
Reticolo idrografico superficiale	BDTRE	BDTRE - Database geotopografico - 2015	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
Aree franose o di dissesto idraulico	Indagine Prg per PAI - adeguamento PAI	Dissesti derivanti da strumenti urbanistici	
Pozzi e sorgenti	SIRI	Pozzi sorgenti	

<sup>4</sup> Questa colonna contiene il nome completo del metadato da ricercare nel catalogo del geoportale

**Obiettivo 1.c)  
TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE BOScate**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Boschi	Banche dati Foreste BDTRE	Carta forestale e altre coperture del territorio BDTRE - Database geotopografico - 2015	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Boschi di pregio e valore paesaggistico</li> </ul>	Indagine sul territorio	--	

**Obiettivo 1.d)  
TUTELA DELLE AREE PROTETTE E DELLE AREE DI CONSERVAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Aree protette e aree contigue	Banche dati Aree protette	Aree protette e Rete Natura 2000	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.)	Banche dati Aree protette	Aree protette e Rete Natura 2000	
Zone di salvaguardia	Banche dati Aree protette	Aree protette e Rete Natura 2000	
Corridoi ecologici			

**Obiettivo 1.e)  
TUTELA DI AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Geositi e singolarità geologiche	Ppr Tav. P4	Ppr - Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (Tav. P4) Ppr - Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva (Tav. P4)	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
Alberi monumentali	Ppr Tav. P2	Ppr - Alberi monumentali (Tav. P2)	
Aree umide	Ppr Tav. P4 Banche dati regionali	Ppr - Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (Tav. P4) Ppr - Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva (Tav. P4)	

**Obiettivo 2.a)  
TUTELA DEI VIGNETI E DELLE FORME DI COLTURA TRADIZIONALI**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Vigneti			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vigneti DOP</li> </ul>	Banche dati Agricoltura BDTRE	Zone di produzione vini doc/docg BDTRE - Database geotopografico - 2015	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vigneti da vitigni storici</li> </ul>	Indagine sul territorio	--	

**Obiettivo 2.b)  
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITIVINICOLA E VINIFICAZIONE**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Ciabot	Indagine sul territorio	--	<b>SCHEDATURA DI DETTAGLIO</b>
Cascine vitivinicole	Indagine sul territorio	--	
Infernot	Indagine sul territorio	--	<b>TAVOLA 2 "Stato insediativo"</b>

**Obiettivo 2.c)  
TUTELA DEI LUOGHI E SPAZI PUBBLICI LEGATI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DELL'UVA E DEL VINO**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Spazi pubblici aperti e chiusi	Indagine sul territorio	--	<b>SCHEDATURA DI DETTAGLIO</b>
Cantine sociali	Indagine sul territorio	--	
Enotecche regionali	Indagine sul territorio	--	<b>TAVOLA 2 "Stato insediativo"</b>
Botteghe del vino	Indagine sul territorio	--	

**Obiettivo 3.a)  
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Centri storici	Tavole del Prg Ppr Tav. P4	--	<b>SCHEDATURA DI DETTAGLIO</b>
		Ppr - Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica (Tav. P4) <i>- Attenzione: shape di tipo puntuale; suddivide i centri in base all'epoca di fondazione</i>	<b>TAVOLA 2 "Stato insediativo"</b>

**Obiettivo 3.a)  
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME  
INSEDIATIVE**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Annucleamenti storici	Ppr Tav. P4	Ppr - Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica (Tav. P4) - <i>Attenzione: shape di tipo puntuale; suddivide i centri in base all'epoca di fondazione</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Annucleamenti storici di fondo valle</li> </ul>	Indagine sul territorio	--	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Annucleamenti storici di sommità</li> </ul>	Indagine sul territorio	--	<b>SCHEDATURA DI DETTAGLIO</b>
Edifici e aree di valore storico documentale (sistemi di ville, giardini e parchi, luoghi di villeggiatura, aree e impianti della produzione industriale ed energetica, poli della religiosità, sistemi di fortificazioni)	Tavole del Prg Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	-- Ppr - Sistemi di ville, giardini e parchi (Tav. P4) Ppr - Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (Tav. P4) Ppr - aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (Tav. P4) Ppr - Luoghi della religiosità (Tav. P4) Ppr - sistemi di fortificazioni (Tav. P4)	<b>TAVOLA 2 "Stato insediativo"</b>

**Obiettivo 3.b)  
MANTENIMENTO DELLE TRACCE DELLE MAGLIE DELL'APPODERAMENTO STORICO E DEI  
RELATIVI ELEMENTI DI CONNESSIONE FUNZIONALE**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Delimitazione appoderamenti storici	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (Tav. P4) - <i>Attenzione: shape puntuale che contiene centuriazioni, grange, ecc.</i>	
Elementi di connessione (filari, alberate, siepi e recinzioni storiche)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (Tav. P4) - <i>Attenzione: shape puntuale che contiene centuriazioni, grange, ecc.</i>	<b>TAVOLA 1 "Uso del suolo"</b>
Presenza stratificata di sistemi irrigui	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Presenza stratificata di sistemi irrigui (Tav. P4)	
Viabilità storica e patrimonio ferroviario	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Viabilità storica e patrimonio ferroviario (Tav. P4)	

**Obiettivo 4.a)  
VALORIZZAZIONE DEI BELVEDERE, VISUALI E RAPPORTI VISIVI**

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonti conoscitive</b>	<b>Voci da cercare sul GEOPORTALE</b>	<b>Elaborato conclusivo</b>
Profili paesaggistici	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Profili paesaggistici (Tav. P4)	<b>ANALISI DI VISIBILITA'</b>  Individuazione dei punti di osservazione (belvedere, strade panoramiche, ecc.)    Elaborazione con modelli digitali    Individuazione cartografica dei bacini visivi    Carta della sensibilità visiva  <b>TAVOLA 3 "Visibilità, valori e interferenze"</b>
Belvedere	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Belvedere (Tav. P4)	
Fulcri del costruito	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Fulcri del costruito (Tav. P4)	
Fulcri naturali	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Fulcri naturali (Tav. P4)	
Percorsi panoramici	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Percorsi panoramici (Tav. P4)	
Assi prospettici	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Assi prospettici (Tav. P4)	
Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (Tav. P4)	
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (Tav. P4)	

**Obiettivo 5.a)  
MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI**

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonti conoscitive</b>	<b>Voci da cercare sul GEOPORTALE</b>	<b>Elaborato conclusivo</b>
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico SV1 - SV2 - SV3 - SV4 - SV5 - SV6 (Tav. P4)	<b>TAVOLA 3 "Visibilità, valori e interferenze"</b>

**Obiettivo 6.a)  
CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITO URBANO**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Individuazione centri/nuclei abitati <sup>5</sup>		--	
Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2) <sup>6</sup>	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	<b>TAVOLA 2 "Stato insediativo"</b>
Tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Insedimenti specialistici organizzati (m.i. 5)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Porte urbane	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Porte urbane (Tav. P4)	
Elementi strutturanti i bordi urbani	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Elementi strutturanti i bordi urbani (Tav. P4)	
Varchi tra aree edificate	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Varchi tra aree edificate (Tav. P4)	

**Obiettivo 6.b)  
CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI**

Elementi di analisi	Fonti conoscitive	Voci da cercare sul GEOPORTALE	Elaborato conclusivo
Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i. 6)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	<b>TAVOLA 2 "Stato insediativo"</b>
Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i. 7)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Aree rurali di pianura o collina (m.i. 10)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada o dispersa (m.i. 13)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Aree rurali di pianura (m.i. 14)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	
Nuclei agricoli da recuperare	Indagine sul territorio	--	
Edifici esistenti da recuperare	Indagine sul territorio	--	

<sup>5</sup> Ai sensi del Comunicato pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31.10.2013

<sup>6</sup> m.i.: morfologie insediative definite nel Ppr

**Obiettivo trasversale b)  
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO LINEARE, PUNTUALE E AREALE**

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonti conoscitive</b>	<b>Voci da cercare sul GEOPORTALE</b>	<b>Elaborato conclusivo</b>
Elementi di criticità lineari	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Elementi di criticità lineari (Tav. P4)	<p><b>SCHEDATURA DI DETTAGLIO</b></p> <p><b>TAVOLA 3 "Visibilità, valori e interferenze"</b></p>  <p><b>interventi di mitigazione</b> (es. demolizione, rilocalizzazione, ricostruzione, mascheratura edilizia, fasce di rispetto con Vegetazione autoctona, tinteggiatura esterna, interventi vegetativi puntuali coperture facciate)</p>
Elementi di criticità puntuali	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Elementi di criticità puntuali (Tav. P4)	
Elementi di criticità di tipo areale	Indagine sul territorio	--	
Complessi infrastrutturali (m.i. 9)	Ppr Tav. P4 Indagine sul territorio	Ppr - Morfologie insediative (Tav. P4)	

**Obiettivo trasversale c) – principalmente per la buffer zone  
RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI ASSI VIARI DI ACCESSO AL SITO**

<b>Elementi di analisi</b>	<b>Fonti conoscitive</b>	<b>Voci da cercare sul GEOPORTALE</b>	<b>Elaborato conclusivo</b>
Viabilità di accesso al sito	Indagine sul territorio	--	<p><b>TAVOLA 3 "Visibilità, valori e interferenze"</b></p>  <p><b>interventi di riqualificazione</b> (es. fasce di rispetto, aree di sosta, parcheggi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, arredo urbano)</p>

## **SEZIONE IV – Adeguamento del Regolamento Edilizio: manualistica di riferimento ed elenco sintetico delle indicazioni normative**

### **Manualistica di riferimento**

È di seguito elencata la Manualistica di riferimento predisposta a partire dal 1998 dalla Regione, da altri enti territoriali e dai Gal, che viene in parte utilizzata dai Comuni nei propri regolamenti edilizi.

#### Linee guida sull'inserimento paesaggistico e sulla progettazione

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia*, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010

(disponibili sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, a cura di A. LONGHI, V. ROLFO, *La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento*, Torino, 2007

(disponibile in forma cartacea presso gli uffici regionali della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Territorio e Paesaggio)

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, *Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio*, D.G.R. n. 21-9251 del 05/05/2003 – BUR n. 23 del 05/06/2003

(disponibili sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, *Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento*, Torino, 1999

(disponibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- MIBACT – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, REGIONE PIEMONTE – Direzione Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizia, DIST- Politecnico e Università di Torino, *Linee Guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio*, Torino, 2014

(disponibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/index.htm>)

#### Linee guida sul recupero edilizio

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia*, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010

(disponibili sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, *Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo*, Torino, 2000

(disponibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, *Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero*, Torino, 1998

(disponibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, *Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti*, Asti, 2000

(disponibile in consultazione in forma cartacea nelle biblioteche piemontesi; Cfr.: <http://www.librinlinea.it/>)

- GAL LANGHE ROERO LEADER, a cura di D. BOSIA, *Guida al recupero dell'architettura rurale Vol. 1, Programmazione 2000-2006 e Vol. 2, Programmazione 2007- 2013*

(disponibili sul sito: <http://www.langheroeroleader.it/>)

- GAL LANGHE ROERO LEADER, *Manuale per il recupero, la tutela e la salvaguardia del patrimonio naturale e degli elementi tipici del territorio*, Programmazione 2007-2013

(disponibile sul sito: <http://www.langheroeroleader.it/>)

- GAL BASSO MONFERRATO ASTIGIANO, *Tipologie e tipicità dell'abitare e del costruire nel Monferrato Astigiano*, Programmazione 2000-2006

(disponibile sul sito: <http://www.monferratoastigiano.it/progetti/tipicita-architettoniche>)

- GAL BASSO MONFERRATO ASTIGIANO, *Redazione di Studio-Progetto per l'individuazione degli elementi tipici del patrimonio naturale di particolare pregio e per l'elaborazione di un manuale di analisi e d'indirizzo finalizzato all'orientamento delle scelte di trasformazione del paesaggio agrario*, Programmazione 2007-2013

(disponibile sul sito: <http://www.monferratoastigiano.it/leader>)

- GAL BORBA, a cura di A. CALDINI, D. BOSIA, *L'edilizia rurale del G.A.L. Borba, linee guida per il recupero*, Programmazione 2007- 2013

(disponibile sul sito: <http://www.galborba.it/>)

- GAL BORBA, a cura di M. VITALE, M. VIETTI NICLOT, *Studio per l'individuazione degli elementi tipici del patrimonio locale*, Programmazione 2007-2013

(disponibile sul sito: <http://www.galborba.it/>)

- GAL MONGIOIE, *Integrazione al Manuale per il recupero di elementi di tipicità dell'architettura locale*, Programmazione 2007-13

(disponibile sul sito: <http://www.mongioie-leader.it/>)

- GAL MONGIOIE, *Manuale per l'individuazione ed il recupero degli elementi tipici del patrimonio naturale*, Programmazione 2007-2013

(disponibile sul sito: <http://www.mongioie-leader.it/>)

- GAL MONGIOIE, *Manuale per il recupero di elementi di tipicità dell'architettura locale*, Programmazione 2000-2006

(disponibile sul sito: <http://www.mongioie-leader.it>)

#### Linee guida per gli interventi ambientali

- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, *Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica*, Torino

(disponibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/ambiente>)

- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Direzione Opere pubbliche, a cura di L. DE ANTONIS, V.M. MOLINARI, *Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di ingegneria naturalistica*

(disponibile sul sito:

[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/documentazione.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm))

#### Linee guida per gli edifici industriali

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia*, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010

(disponibili sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

- UNIONE DEI COMUNI COLLINE DI LANGA E BAROLO, a cura di Studio Land, Boglietti Associati, *Linee guida per la mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali*, 2012

(disponibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm>)

## **Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, allo scopo di agevolare le amministrazioni comunali nella consultazione del materiale elencato, si fornisce un elenco sintetico di indicazioni che i Comuni rielaboreranno in base alle specificità del proprio territorio, approfondendo le tematiche eventualmente non trattate e adattando le indicazioni in relazione ai diversi ambiti interessati.

Le indicazioni sono state tratte dai volumi prodotti dal GAL Langhe e Roero Leader a partire dal 2006, sopra citati e di seguito, per facilità di riferimento, individuati con VOL1, VOL2, VOL3:

- **VOL1: Guida al recupero dell'architettura rurale del G.A.L. Langhe Roero Leader** (lo studio coinvolge 54 comuni di Langa e Roero).
- **VOL2: Guida al recupero dell'architettura rurale del G.A.L. Langhe Roero Leader – Volume II** (il manuale è riferito al nuovo territorio aderente al GAL: si aggiungono: Alba e Grinzane Cavour; Valli Belbo, Bormida e Uzzone; Igliano e Paroldo).
- **VOL3: Manuale per il recupero, la tutela e la salvaguardia del patrimonio naturale e degli elementi tipici del territorio** (questo terzo manuale, prodotto sempre dal GAL Langhe Roero Leader, affianca i precedenti due volumi con un contributo specifico sul paesaggio rurale).

### Recupero dei nuclei rurali

- Non è consentito variare il rapporto degli edifici con il terreno, l'impostazione strutturale e i caratteri costruttivi dei singoli edifici e del nucleo nel suo complesso. Devono essere utilizzati materiali e tecnologie tradizionali o altri con essi compatibili.
- Gli interventi devono rispettare le regole aggregative di composizione del borgo anche nel caso di ampliamenti e di realizzazione di nuovi edifici, rispettandone il rapporto con il contesto fisico e ambientale.

**VOL1: cfr. pag. 45; VOL2: cfr. pagg. 16-17, 85.**

- Nel caso di presenza di cortine continue lungo il fronte strada, deve essere mantenuta la caratteristica di continuità, conservando gli accessi originali, i portali dei passi carrai esistenti e i muri di recinzione lungo le vie secondarie.

**VOL2: cfr. pagg. 16-17, 85.**

### Recupero dei fabbricati tradizionali (fabbricati a "L", a "C", in linea e isolati)

- Non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.

- Gli ampliamenti, se consentiti dal Prg vigente, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive.
- L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico.
- Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.
- Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista.
- L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale.

**VOL1: cfr. pag. 47; VOL2: cfr. pagg. 19, 21.**

- Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi (geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo) che caratterizzano alcuni edifici isolati, specie quelli di dimensioni maggiori, che costituiscono una casa padronale.

**VOL1: cfr. pag. 49; VOL2: cfr. pag. 89.**

#### Recupero fabbricati di produzione e di servizio: stalle, fienili, depositi

- Nel recupero dei fienili e depositi attrezzi deve essere mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti, anche con l'inserimento delle chiusure necessarie per le nuove destinazioni d'uso. L'eventuale chiusura dei volumi aperti deve essere risolta in modo da mantenere leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti.
- I muri tagliafuoco emergenti dalla copertura devono essere conservati nella loro posizione e secondo la morfologia originale.
- In linea generale, non è consentito inserire porticati o pensiline; nel caso risulti strettamente necessario, un portico laterale può essere ricavato attraverso il prolungamento di una delle due falde di copertura.
- L'inserimento di collegamenti verticali deve essere risolto preferibilmente con scale interne in legno, muratura o in struttura metallica, evitando l'inserimento di elementi esterni in corrispondenza dei fronti. Può essere ammissibile in alcuni casi realizzare una scala esterna in legno con ballatoio in corrispondenza delle aperture del fienile.

**VOL1: cfr. pag. 51; VOL2: cfr. pagg. 23, 91.**

#### Recupero fabbricati di produzione e di servizio: ciabot

- Non sono ammessi riusi, ampliamenti, sopraelevazioni, inserimenti di portici, sporti delle coperture, nuovi balconi o ballatoi, in quanto inevitabilmente altererebbero il

rapporto dei *ciabot* con il contesto, le proporzioni, le caratteristiche morfologiche e costruttive specifiche.

- Sono consentiti interventi a carattere conservativo che non varino il rapporto dell'edificio con il suolo e che conservino l'impostazione strutturale e i caratteri costruttivi dell'edificio, impiegando anche materiali del tutto analoghi a quelli esistenti e tecnologie tradizionali.

**VOL1: cfr. pag. 54; VOL2: cfr. pag. 23.**

- Se presente, negli edifici costruiti su terreni in pendio deve essere conservato il doppio accesso, al piano terra e al piano superiore, sfruttando la pendenza del terreno.

**VOL1: cfr. pag. 54; VOL2: cfr. pag. 95.**

- Deve essere mantenuta l'eventuale presenza di un albero accanto al *ciabot*, con le opportune operazioni di manutenzione.

**VOL2: cfr. pag. 95.**

- Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento e stilatura dei giunti che utilizzino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione).
- Per le coperture sono inammissibili: modifiche della geometria della copertura e degli sporti delle falde; sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo; sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli esistenti.
- Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: modifica delle dimensioni delle aperture; impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale; sostituzione degli infissi in legno esistenti con altri in metallo o materiale plastico. È consentita la realizzazione di nuove aperture, che devono comunque riprendere per dimensioni e tipologia quelle esistenti.

**VOL2: cfr. pagg. 96-97; VOL3: cfr. pagg. 81, 83.**

#### Pozzi e forni

- Pozzi e forni devono essere conservati per le loro funzioni originarie, utilizzando sempre tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

**VOL2: cfr. pag. 23.**

- Non è consentito modificare la forma originale della costruzione emergente dal suolo, né la geometria, l'impostazione strutturale o il materiale di copertura.
- Le aperture dei pozzi vanno protette con ante in legno e opportuni sistemi di chiusura per garantirne la sicurezza, evitando l'inserimento di inferriate metalliche estranee alla tradizione costruttiva locale.

**VOL1: cfr. pag. 57; VOL2: cfr. pag. 99.**

- Non sono ammissibili: interventi di consolidamento, stilatura dei giunti che impieghino malte cementizie armate o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali; integrazioni o sostituzioni di muratura in pietra con murature in laterizio o calcestruzzo; intonacatura di pareti in pietra a vista e utilizzo di malte cementizie per le pareti intonacate.

**VOL2: cfr. pag. 99; VOL3: cfr. pagg. 87-88.**

#### Cappelle campestri e piloni votivi

- Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento, di stilatura dei giunti che impieghino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibili con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo che per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione).
- Non sono consentiti integrazioni o sostituzioni di muratura in pietra con murature in laterizio o calcestruzzo, intonacatura di pareti in pietra a vista e utilizzo di malte cementizie per le pareti intonacate.
- Per le coperture non sono consentite la modifica della geometria e degli sporti delle falde, la sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo, la sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli originali esistenti.
- Per le aperture e per gli infissi non è consentita la modifica delle dimensioni delle aperture, l'impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva del luogo, la sostituzione degli infissi in legno con altri in metallo o materiale plastico.

**VOL2: cfr. pagg. 75-79.**

#### Muri a secco e pavimentazioni

- Negli interventi di riparazione e ripristino sui muri di sostegno e di delimitazione, così come sulle pavimentazioni esterne in pietra, devono essere riutilizzati prioritariamente gli elementi esistenti, recuperati da crolli e da demolizioni, e si dovrà operare con tecniche analoghe a quelle dell'esistente.

**VOL1: cfr. pagg. 60-61; VOL2: cfr. pag. 105; VOL3: cfr. pag. 103.**

- Non è consentito l'impiego di malte cementizie, la realizzazione di doppie pareti con muro di calcestruzzo di cemento armato contro terra rivestito da paramento in pietra, l'impiego di elementi diversi per forma, dimensioni o colore da quelli esistenti, l'utilizzo di calcestruzzo o malta di cemento.

**VOL1: cfr. pagg. 60-61; VOL2: cfr. pag. 105; VOL3: cfr. pag. 103.**

- Non è ammissibile la ricostruzione/integrazione di parti di muri crollati con tecnologie costruttive diverse da quelle tradizionali.

- Non sono ammissibili operazioni di riparazione e di ricostruzione con l'impiego di calcestruzzo o malta di cemento, anche nel caso di muri in calcestruzzo cementizio rivestito in pietra.
- Per riparazioni o integrazioni di pavimentazioni esistenti devono essere rispettate le tecniche e le geometrie di posa.

**VOL1: cfr. pagg. 60-61; VOL2: cfr. pag. 105.**

### Murature

- Negli interventi sulle murature devono essere utilizzati esclusivamente materiali della tradizione costruttiva locale analoghi a quelli esistenti, conservando gli eventuali elementi singolari presenti, quali per esempio catene e chiavi in legno o metalliche.
- Gli eventuali apparati decorativi esistenti, specie le icone religiose e le architetture dipinte, devono essere accuratamente conservati e restaurati.
- Le superfici delle murature devono essere recuperate in coerenza con la loro concezione originale: per le superfici intonacate, conservando l'intonaco originale, facendo riaderire al supporto murario le sue parti instabili ed effettuando gli eventuali rappezzi con malte compatibili con quelle presenti nella muratura e con l'intonaco esistente; per le murature listate o in laterizio a vista, rispettando la tessitura muraria ed evitando il rivestimento in intonaco se non presente in origine.
- Non è ammissibile la realizzazione di nuove intonacature anche parziali con malte di cemento, così come il rivestimento con prodotti chimici e non traspiranti.
- Non è consentita, dove non presente in origine e non imposta da necessità di protezione non altrimenti risolvibili, l'intonacatura di pareti in muratura a faccia a vista che lasci emergere solo archi e piattabande in pietra o in laterizio. Non è altresì ammessa la rimozione dell'intonaco per lasciare a vista elementi architettonici.
- Se necessario, per ragioni funzionali o di rispetto della normativa non altrimenti risolvibili, è ammesso l'inserimento di elementi strutturali per consolidare la scatola muraria (cordoli, tiranti, catene, cerchiature, ecc.), privilegiando elementi in acciaio o in legno. L'eventuale inserimento di cordoli sottocopertura o in corrispondenza degli orizzontamenti, se previsto dalla normativa, deve essere rivestito in modo che la tessitura della parete non presenti discontinuità.
- Non è consentito per murature faccia a vista: rifacimento dei giunti delle murature in pietra a secco con malta a base cementizia; realizzazione di rivestimenti in pietra di pareti di tamponamento; riparazioni e rifacimenti con materiali diversi (per forma, dimensione, materiale, provenienza e colore) da quelli esistenti e appartenenti alla tradizione locale; rabbocco dei giunti di malta a coprire gli elementi lapidei o laterizi.

**VOL1: cfr. pag. 80; VOL2: cfr. pagg. 33-34, 116-119.**

- Negli interventi sulle murature in pietra a vista devono essere rispettate la consistenza, la morfologia e le stratificazioni costruttive dell'edificio e conservati gli eventuali elementi singolari presenti. Gli interventi da privilegiare devono conservare le superfici murarie allo stato attuale e utilizzare per riparazioni, integrazioni e

sostituzioni parziali esclusivamente materiali analoghi all'esistente. Non è ammissibile il rivestimento parziale o completo delle superfici in intonaco.

**VOL1: cfr. pag. 79; VOL2: cfr. pag. 118.**

- Per il recupero dei muri grigliati esistenti, interessati da mancanze o sconnesione tra gli elementi costitutivi, deve essere rispettata la composizione formale e l'apparecchiatura del muro esistente.
- Devono essere impiegati sempre laterizi di forma, dimensioni e finitura simili a quelli esistenti, escludendo l'impiego di mattoni speciali sagomati estranei alla tradizione costruttiva locale e reimpiegando, quando possibile, i laterizi recuperati da eventuali distacchi o crolli, utilizzando per la connessione degli elementi malta bastarda di calce aerea e povera di cemento.
- In presenza di muri grigliati, dovendo chiudere la parete, devono essere utilizzati serramenti, pannelli o pareti opache, operando esclusivamente sulla parete interna della costruzione, in modo da lasciare inalterato e leggibile dall'esterno il muro grigliato e la morfologia originaria del fronte, evitando in ogni caso la realizzazione di nuove aperture.

**VOL1: cfr. pagg. 77-78.**

#### Coperture in laterizio

- Non è consentita la variazione della geometria, della pendenza delle falde, della consistenza materiale, dell'organizzazione strutturale delle coperture esistenti e del materiale e degli elementi di completamento (comignoli, cornicioni, muri tagliafuoco, abbaini).
- Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.
- Per gli interventi di recupero delle coperture in coppi laterizi, è necessario ricostruire il doppio strato di coppi, eventualmente sostituendo quello inferiore con tegole curve di nuova produzione.
- Non è ammissibile la sostituzione del manto in coppi laterizi con elementi e materiali estranei alla tradizione costruttiva locale (lamiera, tegole cementizie, tegole ceramiche greificate, ecc.).
- Non è ammissibile la sostituzione della struttura lignea di sostegno della copertura con altra in calcestruzzo cementizio armato o in latero-cemento.
- Non è ammissibile la posa in opera di nuovi comignoli o sostituzione di comignoli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo, laterizio o metallo.

**VOL1: pag. 98; VOL2: cfr. pagg. 43, 130-132.**

### Coperture in pietra (introdurre se significative)

- Per le coperture esistenti in lastre di pietra è opportuno intervenire, se possibile, senza rimuovere il manto o effettuare lo smontaggio e il rimontaggio degli elementi utilizzando, per integrazioni e sostituzioni, elementi di materiale analogo proveniente da cave o da recuperi.
- Non sono ammissibili: la sostituzione globale del manto di copertura esistente in pietra con elementi e materiali estranei alla tradizione costruttiva locale o con elementi in pietra diversi per forma, materiale, finitura e modalità di posa in opera; la sostituzione della struttura lignea di sostegno con una in calcestruzzo cementizio armato o in latero-cemento; la modifica degli sporti della copertura e inserimento di scossaline ai bordi delle falde.
- Se necessario per ragioni igieniche, funzionali e di sicurezza, non altrimenti risolvibili, sono consentiti: la modifica dell'organizzazione strutturale della copertura, senza variarne le dimensioni, pendenze e materiali; la sostituzione del manto di copertura in lastre di pietra con elementi in lamiera e tegole laterizie, solo come misura provvisoria a difesa del fabbricato e previa esplicita autorizzazione temporanea; l'inserimento di nuovi comignoli, che devono in ogni caso rispettare e riprendere i caratteri dei comignoli appartenenti alle tipologie tipiche dell'ambito territoriale; l'inserimento di fazzoletti, grondaie e pluviali in rame brunito.

**VOL1: cfr. pag. 99; VOL2: cfr. pag. 133.**

### Aperture di porte e finestre

- Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici, limitando la realizzazione di nuove aperture ed evitando gli ampliamenti in orizzontale.
- Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.
- Non è ammissibile la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.
- Se necessario per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è consentita la variazione solo in altezza delle dimensioni delle aperture, rispettando le assialità e utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali ricorrenti nell'ambito territoriale.

**VOL2: cfr. pagg. 145-146.**

- È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.

**VOL1: cfr. pagg. 114-117; VOL2: cfr. pag. 146.**

### Piccionaie e aperture per la ventilazione dei sottotetti

- Le piccole aperture praticate nelle pareti dei sottotetti per assicurarne la ventilazione, così come quelle ripetute in serie che costituiscono evidente traccia della presenza di

piccionaie, anche se non più utilizzate per lo scopo per il quale furono costruite, devono essere conservate come testimonianza e come carattere distintivo del patrimonio costruito e del paesaggio.

- Nel caso in cui non si intenda ripristinare la funzione originaria di questi elementi, possono essere fissate entro le aperture esistenti alcune retine metalliche di protezione, che impediscano l'ingresso dei volatili, lasciando leggibile l'immagine e la serialità delle aperture nella parete. Per lo stesso motivo, nel caso fosse necessaria la chiusura opaca delle aperture, si dovrà effettuare il tamponamento a filo interno.

**VOL1: cfr. pag. 115.**

#### Infissi e inferriate

- Le forme, i materiali utilizzati, i trattamenti e le lavorazioni, in qualsiasi tipo di intervento su infissi, serramenti e inferriate, devono essere congruenti con quelli propri dell'elemento esistente o della tradizione locale. Per i nuovi serramenti, così come per le inferriate e i sistemi di oscuramento, è necessario rispettare la morfologia, le dimensioni, le partiture e i materiali degli infissi tradizionali propri dell'ambito territoriale.
- Se necessario per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è ammissibile l'inserimento di nuovi sistemi di protezione e di oscuramento esterni, esclusivamente in legno, a persiana o ad anta a disegno semplice, così come l'inserimento di nuovi infissi, porte, portoni, finestre da realizzarsi in legno escludendo l'uso di elementi in alluminio anodizzato, in metallo cromato, in materiale plastico e comunque forme, materiali e colori contrastanti con quelli tradizionali.

**VOL1: cfr. pag. 118; VOL2: cfr. pagg. 58, 148.**

#### Aperture di loggiati e fienili

- La chiusura di grandi aperture di fienili e loggiati con serramenti di grandi dimensioni o con elementi in muratura piena o grigliata deve essere affrontata con attenzione, in maniera da mantenere sempre leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti. Le forme e i materiali utilizzati per la realizzazione di nuovi serramenti e di pareti di chiusura devono essere congruenti con quelli propri della tradizione locale.
- Non è ammissibile il tamponamento delle aperture con pareti a filo esterno dei pilastri.

**VOL1: cfr. pag. 119; VOL2: cfr. pagg. 59, 149.**

#### Elementi di collegamento e di distribuzione (scale esterne, loggiati, ballatoi)

- Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, conservando e riparando gli elementi presenti, integrando quelli mancanti e sostituendo quelli

degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura, eventualmente rimuovendo quelli che risultano estranei ai caratteri tipici dell'architettura locale.

- Non è consentito l'impiego di elementi in acciaio o calcestruzzo cementizio armato.
- Se necessario per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, sono ammissibili: limitate variazioni dimensionali imposte da ragioni di sicurezza e fruibilità; sostituzione di parapetti in legno esistenti con ringhiere di ferro dal disegno semplice, appartenenti alla tradizione costruttiva locale.
- Nel caso di sistemi che prevedano la realizzazione *ex novo*, l'integrazione o la sostituzione di parti consistenti di ballatoi e scale esterne esistenti, si devono progettare gli elementi in modo da rispettare la concezione strutturale del manufatto e dell'edificio.
- Devono essere mantenuti, se presenti, ballatoi e scale in legno, ricorrendo, per eventuali integrazioni, riparazioni e sostituzioni parziali allo stesso materiale, evitando l'utilizzo di pietra e acciaio.
- Negli interventi di recupero dei ballatoi, si deve utilizzare il legno per le mensole di sostegno, limitando l'inserimento di modiglioni in pietra o di mensole in ferro forgiato e trattato ai casi in cui questi siano già presenti nella costruzione oggetto di intervento.

**VOL1: cfr. pagg. 130-132; VOL2: cfr. pagg. 67, 158, 160.**

- Gli impalcati devono essere realizzati con tavole di legno, lastre di pietra o voltini in ferro e laterizio, in funzione dell'edificio in cui sono inseriti e del tipo di ballatoio esistente.
- Le protezioni e i parapetti devono essere realizzati preferibilmente in legno, secondo le forme e le soluzioni tecnologiche tradizionali o, al limite, in funzione del tipo di edificio, in piattine e tondini di ferro a disegno semplice e riprendendo le tipologie tradizionali.
- Per le scale esterne è necessario ricorrere al legno, alla pietra locale o alla muratura intonacata in funzione del tipo di edificio in cui deve essere inserito l'elemento. Per le scale in muratura, è preferibile realizzare le pedate dei gradini con lastre di pietra non lucidata ed evitando sempre l'impiego di materiali ceramici.
- Non è ammissibile la realizzazione di parapetti pieni in elementi di calcestruzzo di cemento, in muratura grigliata, in alluminio anodizzato.
- Per integrazioni di tralicci e lambrecchini devono essere utilizzati sempre elementi in legno, di dimensioni e finitura analoghe a quelle degli elementi esistenti.

**VOL1: cfr. pagg. 131-133; VOL2: cfr. pagg. 159-161.**

#### Sistemi di orizzontamento (volte e solai)

- In linea generale, gli interventi non devono compromettere gli orizzontamenti voltati esistenti. Se necessario è possibile intervenire con sistemi di rinforzo e di

consolidamento poco invasivi, che utilizzino tecniche e materiali tradizionali e che non appesantiscano e non modifichino il comportamento statico della struttura.

**VOL1: cfr. pag. 138; VOL2: cfr. pagg. 72, 166.**

- In linea generale, gli interventi non devono compromettere gli orizzontamenti a struttura lignea. Gli interventi di riparazione e di rinforzo devono essere realizzati nel rispetto della concezione strutturale, dei materiali e delle tecniche del solaio esistente.

**VOL1: cfr. pag. 139; VOL2: cfr. pagg. 73, 167.**

#### Interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio edilizio esistente

- Gli interventi devono essere realizzati nell'ottica della reversibilità.
- Gli interventi devono tendere a conservare la leggibilità di insieme e di dettaglio della fabbrica.
- Gli interventi di riqualificazione energetica su un edificio rurale tradizionale devono rispettare i caratteri dell'edificio e del suo contesto, mantenendo l'aspetto esterno dei fabbricati (muratura in laterizio o pietra a vista) e gli elementi decorativi.

**VOL2: cfr. pag. 180.**

#### Serre solari

- Si possono ammettere nel caso di fienili e nei fabbricati di servizio che comunque presentino ampie aperture orientate a sud. L'intervento deve prevedere l'utilizzo di chiusure vetrate trasparenti, con un sistema di intelaiatura di colore e geometrie compatibili con l'esistente.
- Le schermature mobili devono essere realizzate con elementi lignei leggeri dalle coloriture simili alle strutture portanti a vista dei sistemi di copertura esistente.
- Il passo dei telai deve rapportarsi in modo consono alla geometria del fabbricato sul quale si opera (eventuale interasse di porticati inferiori, interasse dei passafuori, ecc.).
- Deve essere evitata la realizzazione di serre solari a partire dalla demolizione di porzioni superiori di fabbricati che non siano fienili o manufatti di servizio già dotati di ampie aperture.

**VOL2: cfr. pag. 217.**

### 2.3. I contenuti e le procedure per le varianti urbanistiche di adeguamento

A seguito dell'approvazione delle presenti Linee guida, i Comuni attivano le procedure per il previsto adeguamento dei propri Prg, avviando un confronto tecnico con gli enti territoriali competenti (Regione e Provincia) nell'ambito del "Tavolo di Lavoro Preliminare" (TLP) finalizzato alla condivisione di modalità e contenuti degli studi e delle procedure necessarie per la redazione e approvazione della variante.

Nel primo incontro del TLP (presenti Regione, Provincia e Comune) sono definiti i contenuti da inserire nella variante a partire dalle indicazioni delle Linee guida e dagli strumenti di conoscenza già disponibili.

In tale sede saranno fornite ai Comuni interessati le specifiche per la produzione e la consegna degli elaborati e dei relativi dati.

Il Comune, sulla base delle indicazioni contenute nelle 4 Sezioni illustrate nel paragrafo 2.2, elabora l'**Analisi paesaggistica** di dettaglio, atta a individuare e interpretare tutte le componenti caratterizzanti il paesaggio e comprensiva della tavola di raffronto e della normativa modificata rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

L'Analisi paesaggistica comprende i seguenti elaborati:

- **Relazione di Analisi**, contenente:
  - inquadramento generale;
  - descrizione delle tavole allegate;
  - schede di indagine;
  - schede di intervento.
- **Tavole di Analisi**: l'elenco delle tavole potrà essere più opportunamente definito in base agli esiti dell'indagine; si suggerisce in ogni caso la redazione dei seguenti elaborati:
  - Tavola dell'uso del suolo;
  - Tavola dello stato insediativo;
  - Tavola della visibilità, dei valori e delle interferenze (contenente la Carta della sensibilità visiva).
- **Norme di attuazione**, riferite alle prescrizioni derivanti dall'analisi paesaggistica, calate sull'impianto normativo del Prg vigente.
- **Tavola di raffronto**, che sovrappone le risultanze dell'analisi paesaggistica alle previsioni del Prg vigente, evidenziando le aree oggetto di variante.

Il Comune trasmette gli elaborati dell'Analisi paesaggistica (tavole allestite in formato pdf, dataset utilizzati per la composizione delle tavole in formato shapefile) alla Regione e alla Provincia, richiedendo la convocazione di un secondo e ultimo incontro, nel corso del quale gli enti presenti formulano una prima valutazione su quanto prodotto e forniscono le indicazioni per il perfezionamento degli elaborati stessi.

Concluso il TLP con la redazione di un verbale, il Comune avvia le procedure di variante al proprio Prg (che può avere connotazione di variante generale, strutturale o parziale), ai sensi dell'art. 17 della Lr 56/1977 e s.m.i.

Per le varianti parziali, redatte ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.r. 56/1977, la Provincia, in caso di verificata difformità o criticità di quanto proposto dal Comune rispetto alle valutazioni in precedenza condivise nel TLP, potrà richiedere il contributo tecnico della Regione in merito a tali aspetti.

Considerato che ai sensi dell'art. 14, comma 3<sup>quater</sup>, della L.r. 56/1977 e s.m.i. gli elaborati delle varianti al Prg possono avere contenuto limitato alla considerazione delle aree o degli aspetti oggetto della variante, nel caso in cui la stessa abbia quale obiettivo l'esclusivo adeguamento alle indicazioni di tutela del sito UNESCO, le varianti urbanistiche sono corredate dei seguenti contenuti minimi:

- **Relazione illustrativa;**
- **Analisi paesaggistica** comprensiva degli elaborati precedentemente elencati;
- **Scheda quantitativa dei dati urbani** nel caso la variante intervenga sui dati quantitativi della Capacità insediativa residenziale;
- **Tavole di Piano** oggetto di modifica, tra cui:
  - Planimetria sintetica del piano alla scala 1:25.000;
  - Prg in scala non inferiore a 1:10.000;
  - Sviluppi del Prg in scala non inferiore a 1:2000 o 1:1.000 o catastali;
- **Testo coordinato delle Norme di attuazione** del Prg vigente, con evidenziati gli articoli oggetto di modifica e/o integrazione in riferimento alle ricadute dell'analisi paesaggistica (elaborato dell'analisi paesaggistica);
- **Tavola di raffronto** che dovrà evidenziare le aree oggetto di variante in riferimento alle ricadute dell'analisi paesaggistica (elaborato dell'analisi paesaggistica);
- **Eventuali elaborati relativi al processo di VAS**, i cui contenuti sono ulteriormente specificati dalle normative di settore.

**SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE ATTIVITÀ DEL TAVOLO DI LAVORO PRELIMINARE  
(TLP) RELATIVO ESCLUSIVAMENTE ALL'ADEGUAMENTO DEI PRG  
ALLA NORMATIVA UNESCO**

---

**Richiesta del Comune alla Regione per attivare il Tavolo di Lavoro Preliminare (TLP)**

---

Presenti:

- Regione Piemonte
  - Provincia
  - Comune
- 

**1^ seduta** del Tavolo di Lavoro Preliminare:

Confronto sugli aspetti salienti dell'indagine ed eventuali macro criticità

**Primi suggerimenti**

---

Predisposizione dell'**analisi paesaggistica** da parte del Comune sulla base delle informazioni e dei dati acquisiti dalla Regione.

**Predisposti gli elaborati l'amministrazione comunale procede al loro invio alla Regione e alla Provincia e richiede l'attivazione della 2^ seduta del Tavolo di Lavoro Preliminare.**

---

**30 gg dalla data di ricevimento in Regione per la valutazione degli elaborati**

---

**2^ seduta** del Tavolo di Lavoro Preliminare: confronto sull'analisi paesaggistica.

Di norma: primi rilievi e individuazione del tipo di Variante ⇒ Redazione del Verbale nel quale gli Enti presenti possono esprimere rilievi e suggerimenti riguardo l'analisi paesaggistica e il tipo di Variante da attivare.

In caso di manifesta carenza dei contenuti dell'analisi paesaggistica, la seduta può essere riaggiornata previo accordo tra i partecipanti.

---

Nel caso di condivisione del tipo di Variante ⇒ il Comune procede con la formazione della **Variante urbanistica** ai sensi dell'art. 17 della L.r. 56/1977 s.m.i. (Varianti Generali, Strutturali o Parziali), tenuto conto che il Tavolo non si pronuncia in merito a ulteriori contenuti non inerenti all'adeguamento alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO.

---

#### **2.4. Parere sugli interventi edilizi delle Commissioni locali per il paesaggio e della Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario**

Durante il corso del progetto di candidatura, sin dall'approvazione della Deliberazione della Giunta Regionale n. 87-13582 del 16 marzo 2010, è stato richiesto di trattare ogni intervento modificativo dello stato dei luoghi nelle aree sensibili sotto l'aspetto percettivo, all'interno delle core zone, con la redazione della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, in analogia al procedimento utilizzato per gli interventi che ricadono negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico.

Dal 2010 molti Comuni hanno quindi individuato nella Commissione locale per il paesaggio l'organo consultivo per la formulazione di una valutazione sulla compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto dell'inserimento paesaggistico, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio, assegnando tale competenza alla Commissione locale, all'interno del Piano regolatore o del Regolamento Edilizio oppure nel Regolamento della Commissione locale stessa.

Successivamente la Regione Piemonte, accogliendo tale modalità in uso sul territorio, con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 34-6436 del 30 settembre 2013 ha consigliato ai Comuni di avvalersi di tale modalità anche per le buffer zone e, in particolare, di sottoporre:

- alla Commissione locale per il paesaggio gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire che possano interferire con gli obiettivi di tutela delle visuali dalla core zone verso la buffer zone e viceversa e di qualità del costruito;
- alla Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico e paesaggistico o documentario gli interventi di cui all'art. 3 della L.r. 32/2008 che possano interferire con i suddetti obiettivi. Tali interventi sono quelli che, in aree soggette a vincolo paesaggistico, non sono sub-delegati ai Comuni ma rimangono in capo alla Regione.

Presso alcune amministrazioni comunali è sorto il dubbio che il parere reso dalle Commissioni locali per il paesaggio non sia legittimo in quanto, non essendo previsto da alcuna legge o regolamento, non possa incidere in alcun modo sul progetto edilizio presentato, né il Comune possa avvalersene per esprimere l'eventuale diniego del provvedimento edilizio.

In effetti il riconoscimento UNESCO, pur rivestendo importanza mondiale, in base alla legislazione nazionale italiana non costituisce di per sé vincolo paesaggistico; pertanto non è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli interventi edilizi.

Tuttavia, dal riconoscimento del sito deriva la responsabilità per le amministrazioni che gestiscono il territorio di adottare tutte le misure necessarie atte a scongiurare il rischio che i valori riconosciuti vengano deteriorati o perduti.

Lo scopo dell'indicazione regionale non era quello di creare un nuovo procedimento, ma di far acquisire sul territorio la consapevolezza della necessità di adoperare tutte le attenzioni al paesaggio che il sito allora candidato meritava, utilizzando le strutture competenti e le professionalità in materia di paesaggio a disposizione dei Comuni, nelle

more dell'individuazione di nuovi percorsi di tutela e salvaguardia del paesaggio e dei valori del sito.

Pertanto, il parere reso dalle Commissioni locali su questo tema è meramente consultivo e può essere accolto o disatteso dal Comune nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio.

Analoga è la posizione della Commissione regionale che, ai sensi dell'art. 91*bis*, comma 1, della L.r. 56/1977 è organo consultivo della Giunta regionale. Anche il parere della Commissione 91*bis*, reso ai sensi della D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013, è consultivo e può essere accolto o disatteso dal Comune nell'ambito del rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio.

A seguito di consultazioni con i Comuni, che saranno attivate sul territorio UNESCO in concomitanza con la presentazione delle presenti Linee guida, la Regione valuterà l'opportunità di individuare con apposita legge l'obbligatorietà di espressione del parere, la sua natura e la competenza delle Commissioni locali e della Commissione regionale 91*bis*, ovvero di altri percorsi che garantiscano la protezione e salvaguardia del sito e del valore mondiale eccezionale allo stesso riconosciuto.

## 2.5. Suggerimenti per la redazione dell'analisi di visibilità

L'analisi di visibilità (*Viewshed Analysis*) permette di valutare le aree visibili da uno o più punti di osservazione, o anche, viceversa, di determinare le aree da cui è possibile osservare un punto dato.

Con i moderni strumenti GIS, a partire da un modello digitale del terreno, è relativamente semplice condurre questo tipo di analisi, una volta determinati i punti di osservazione e stabiliti alcuni parametri.

Di seguito si forniscono gli elementi necessari a condurre un'analisi di visibilità "di base", con alcune utili indicazioni per l'esecuzione dell'analisi utilizzando dati forniti dalla Regione, da integrare con i punti di osservazione (belvedere, punti o percorsi panoramici, ecc.) individuati dal Comune.

Per un approfondimento sull'argomento e per condurre un'analisi maggiormente approfondita, si vedano le "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio" del 2014, frutto di un'attività di ricerca svolta da Politecnico e Università di Torino per il MIBACT (Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo), in stretta relazione con l'attività di copianificazione della Regione Piemonte e del MIBACT per la redazione del Piano paesaggistico regionale (cfr. par 2.2.4 – Sezione IV, Manualistica di riferimento).

Per l'analisi si suggerisce di utilizzare il software libero e *open source* (GFOSS, *Geographical Free and Open Source Software*) QGIS, alle cui funzioni si fa riferimento nel seguito; poiché è possibile eseguire analisi di visibilità anche con la maggior parte dei software GIS, siano essi proprietari o liberi, con alcune piccole variazioni e adattamenti, quanto segue vale per qualunque strumento GIS si desideri utilizzare.

La Regione ha predisposto una Carta della sensibilità visiva sull'intero territorio regionale, a partire dai 154 punti di "belvedere" individuati dal Ppr, la cui posizione è stata adeguata alla scala di lavoro (1:10.000), rendendola coerente con la cartografia ufficiale.

### Dati di partenza

Sul GeoPortale Piemonte ([www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)) è disponibile un modello digitale del terreno (DTM - Digital Terrain Model) ottenuto a partire dal volo LiDAR del 2009-2011 e le ortofoto associate. Il DTM è coerente con i dati geografici regionali, anch'essi scaricabili dal GeoPortale (BDTRE – Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti).

Maggiori informazioni sono disponibili al link:

[www.geoportale.piemonte.it/cms/index.php?option=com\\_content&view=article&id=59](http://www.geoportale.piemonte.it/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=59)

### Cartografia di base

Si ricorda che, ai sensi della L.r. 1/2014, la cartografia ufficiale regionale è quella derivata da BDTRE, disponibile sotto forma di servizi raster e vettoriale scaricabili dal GeoPortale Piemonte.

Per comodità si riportano i titoli dei metadati da ricercare nel catalogo dei dati:

EDIZIONE	TIPOLOGIA	TITOLO METADATO
edizione 2015	vettoriale	BDTRE - Data Base Geotopografico - 2015
	raster	BDTRE - Base Cartografica di Riferimento - 2015 - Raster B/N 1:10.000
	WMS	BDTRE - Base Cartografica di Riferimento - 2015 - WMS (Raster 1:10.000)
	WMS a livelli separati	BDTRE - Base Cartografica di Riferimento - 2015 - WMS B/N
		BDTRE - Base Cartografica di Riferimento - 2015 - WMS colori
	WMTS	BDTRE - Base Cartografica di Riferimento - 2015 - WMTS (Raster 1:10.000)

#### Modello digitale del terreno (DTM)

I risultati dell'analisi dipendono fortemente dal modello digitale delle altezze utilizzato (la cui precisione è funzione della tipologia di rilievo, delle condizioni di acquisizione e delle modalità di elaborazione dei dati per la restituzione) e dalla scelta dei punti di osservazione, che devono essere posizionati in modo coerente sul modello stesso. Considerato inoltre che la scelta di un modello digitale a maglia molto fitta richiede ingenti capacità elaborative, si consiglia di utilizzare un modello digitale con maglia 25 x 25 m<sup>2</sup>, che si ritiene essere sufficientemente dettagliato per gli scopi che qui ci si prefigge.

Il DTM regionale può essere opportunamente ritagliato secondo le esigenze; si raccomanda tuttavia di mantenere un'estensione pari almeno a 5 km oltre il limite comunale.

#### Modello delle ombreggiature

Il modello delle ombreggiature (*hillshade*) non è un dataset necessario per eseguire il calcolo di visibilità, ma è sicuramente un elemento utile per caratterizzare visivamente le morfologie del territorio. È facilmente derivabile dal modello digitale delle altezze e potrà essere utilizzato come sfondo su cui rappresentare i risultati dell'analisi di visibilità. Si consiglia di utilizzare un modello il più dettagliato possibile (cioè quello derivato dal DTM originale con maglia 5 x 5 m<sup>2</sup>).

#### Piano paesaggistico regionale

I dataset che compongono le tavole del Ppr sono disponibili allo scarico dal GeoPortale; tutti i metadati relativi al Piano contengono nel nome il prefisso "PPR".

#### **Scelta dei punti di osservazione**

I punti di osservazione devono essere scelti dal Comune sulla base dei seguenti criteri:

- belvedere attrezzati;
- aree attrezzate lungo itinerari panoramici;
- punti rilevanti lungo i percorsi panoramici individuati dal Ppr all'interno del territorio comunale ed entro una fascia ampia almeno 5 km oltre il limite comunale.

Nell'elaborazione devono essere compresi i belvedere individuati dal Ppr, disponibili sul GeoPortale Piemonte.

Si raccomanda di avere cura di scegliere punti di osservazione anche al di fuori del territorio comunale, poiché possono costituire gli unici punti da cui porzioni di territorio comunale possono essere viste. Tra questi sono da considerare obbligatoriamente i punti individuati dal Ppr che ricadono entro una fascia ampia almeno 5 km oltre il limite comunale. Tutti i punti di osservazione devono essere memorizzati e consegnati alla Regione in formato vettoriale non proprietario (shapefile, dxf, eccetera), in un unico file (chiamato PNT\_OSS) nel sistema di riferimento WGS84 UTM32N (epsg: 32632).

È importante sottolineare che l'analisi può essere eseguita esclusivamente se lo shapefile dei punti di osservazione è nello stesso sistema di riferimento del DTM, cioè WGS84 UTM32N (epsg: 32632).

### **Analisi di visibilità**

L'analisi di visibilità verrà condotta (e rappresentata) alla scala 1:10.000, utilizzando i dati forniti dalla Regione, come sopra indicato (DTM 25 x 25 m<sup>2</sup>, dati cartografici di base BDTR), su un territorio che si estende oltre il territorio comunale fino a comprendere i belvedere indicati dal Ppr che ricadono entro una fascia di almeno 5 km dal confine comunale.

L'analisi di base sarà condotta per un'unica fascia di visibilità, pari a 5 km, distanza alla quale non sono più percepibili i dettagli degli oggetti, ma sono comunque riconoscibili profili e sagome di grandi masse. Nell'interpretazione dei risultati sarà opportuno tenere conto di questa scelta.

Come anticipato sopra, quanto segue si basa sull'utilizzo del software QGIS e di alcune estensioni (*plugin*) che ne ampliano le capacità di analisi; in particolare si utilizzerà il *plugin Viewshed Analysis*.

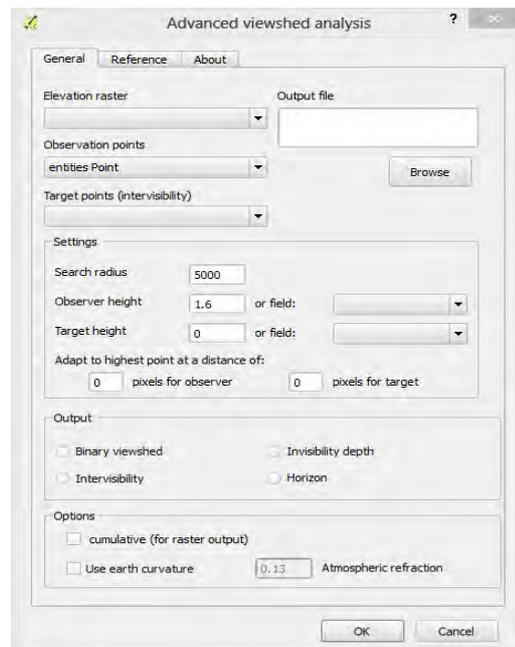
#### Il plugin *Viewshed Analysis*

I parametri da configurare nel plugin sono i seguenti:

- *Elevation raster*: è il DTM sul quale verrà eseguita l'analisi. Scegliere il DTM 25 m, che deve essere già presente nella lista dei temi caricati (Legenda);
- *Observation points*: sono i punti di osservazione. Scegliere lo shapefile dei punti di osservazione che deve essere già presente nella lista dei temi caricati (Legenda);
- *Target points*: utile per analisi di intervisibilità tra punti di osservazione. Per il tipo di analisi qui descritta, lasciare il campo vuoto;
- *Output file*: nome del file dei risultati. Indicare tramite il bottone "Browse" il nome del file di output dell'analisi (senza estensione, verrà prodotto un file geotiff);

- *Search radius*: indica l'estensione dell'analisi. Per il tipo di analisi qui descritta, impostare il campo a 5000 [m];
- *Observer height*: è l'altezza da aggiungere al valore di quota del terreno indicata dal DTM in corrispondenza del punto di osservazione. Per ogni valore di quota della cella del DTM nella quale si trova il punto di osservazione, l'analisi viene condotta aggiungendo un valore fisso pari alla altezza dell'osservatore. Impostare in questo caso il valore predefinito di 1.6 m;
- *Target height*: è l'altezza da aggiungere al valore di quota del terreno indicata dal DTM in corrispondenza dei punti osservati. Utile per analisi di intervisibilità tra punti di osservazione. Per il tipo di analisi qui descritta, lasciare il valore predefinito (0 m);
- *Adapt to highest point at a distance of*: cerca la cella più alta ad una certa distanza dal punto di osservazione. Per il tipo di analisi qui descritta, impostare il valore predefinito (0 pixel) in entrambi i campi;
- *Output*: definisce il tipo di analisi di visibilità. Per ottenere come risultato una mappa di visibilità binaria (0=cella non visibile, 1=cella visibile), selezionare l'opzione *Binary viewshed*;
- *Options*: il plugin esegue un'analisi di visibilità per ogni punto presente nello shapefile di input. Selezionare l'opzione *cumulative* per ottenere una unica mappa che combinando tutte le analisi riporta in ogni cella il numero di punti di osservazione che vedono lo cella considerata.

L'algoritmo produrrà un file in formato geotiff, i cui pixel assumeranno i valori compresi tra 0 (pixel non visibile da nessun punto di osservazione) e N, dove N è il numero di punti di osservazione da cui il pixel è visibile.



## Filtraggio dei risultati

Si consiglia di applicare un filtro alla mappa raster dei risultati, per eliminare situazioni locali a comportamento molto differente, dovute ad esempio a discontinuità di elevazione del DTM. Uno dei filtri comunemente utilizzati è il *majority filter*.

## Normalizzazione

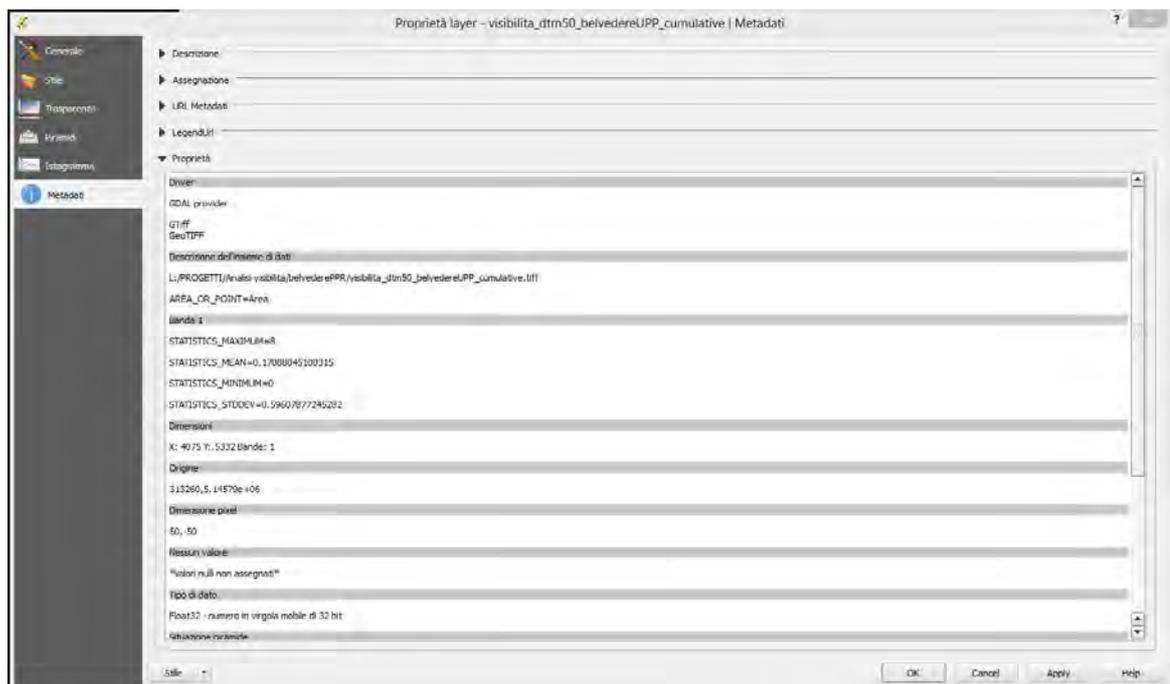
I risultati dell'analisi sono espressi in valori assoluti, cioè il numero di Punti di Osservazione che vedono il pixel considerato. È quindi necessario procedere a una normalizzazione per esprimere i risultati in valori percentuali.

Per fare questo, occorre dividere ogni valore per il valore massimo e moltiplicare per 100, utilizzando il Calcolatore raster, con la formula:

$$(("RASTER_RISULTATO"/MAX\_value) / ("RASTER_RISULTATO">0)) * 100$$

Con la formula, oltre a normalizzare i risultati, si portano a NULL i valori =0, che diventano quindi automaticamente trasparenti sulla mappa.

Per prima cosa occorre determinare il valore massimo; tale valore è ricavabile consultando i metadati della mappa raster che si trovano nelle sue proprietà. Ad esempio, dalla figura seguente si ricava che il valore minimo è 0 e il valore massimo è 8.



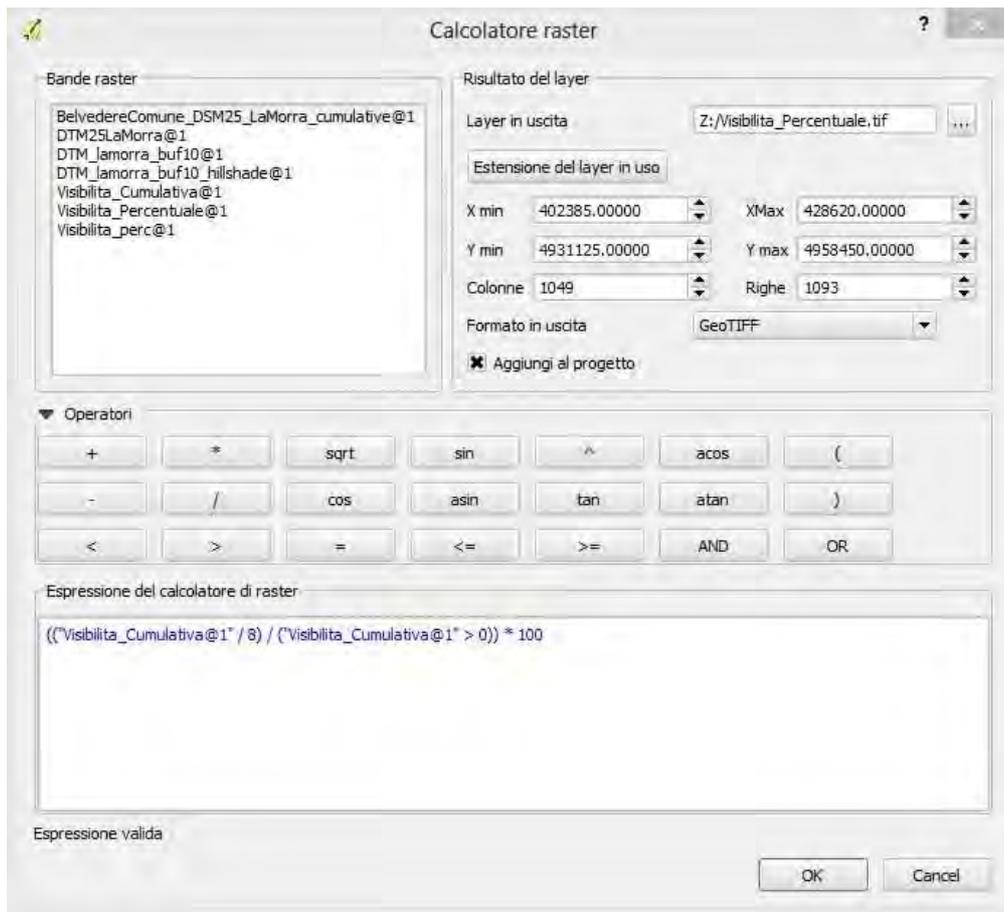
Nella figura seguente, avendo rilevato che il valore massimo di frequenza nella mappa raster cumulativa è pari a 8 la formula da utilizzare nel Raster Calculator diventa:

$$(("Visibilita_Cumulativa@1" / 8) / ("Visibilita_Cumulativa@1" > 0)) * 100$$

dove:

*Visibilita\_Cumulativa@1* = mappa raster di visibilità cumulata

8 = valore massimo di frequenza nella mappa raster di visibilità cumulata



## Vestizione

Per visualizzare i risultati dell'analisi si consiglia di applicare al *geotiff* risultante una vestizione in tre classi, come da tabella seguente, nella quale sono riportati anche i codici dei colori di rappresentazione:

### **CODICE RGB**

VERDE: 26, 120, 0

GIALLO: 255, 255, 0

ROSSO: 255, 0, 0

Valore	Colore	Etichetta
30.000000		< 30 %
70.000000		31 % - 70 %
100.000000		> 70 %

## **Consegna dei risultati**

I dati geografici utilizzati per l'esecuzione delle analisi di visibilità devono essere consegnati rispettando le seguenti prescrizioni:

- **vettoriale**: shapefile o altro formato vettoriale aperto GIS (non CAD, DXF, DWG e simili), completo e popolato degli attributi nel seguito descritti. La georeferenziazione dei Punti di Osservazione deve essere coerente con la Base Cartografica di Riferimento regionale nella sua edizione più aggiornata, disponibile nel GeoPortale Regionale. Ciò significa ad esempio che per un Punto di Osservazione che deriva dal Ppr, avendo una accuratezza posizionale dichiarata nel metadato per la scala 1:25:000, se ne deve verificare effettivamente la posizione sulla Base Cartografica di Riferimento regionale alla scala 1:10:000 ed

eventualmente spostarlo. I dati alfanumerici degli attributi devono essere codificati con il sistema UTF-8 per potere visualizzare correttamente caratteri speciali, lettere accentate, ecc...);

- mappe raster: si richiede la consegna delle mappe raster di visibilità cumulativa e percentuale, in formato interoperabile (geotiff, asc, ecc...). Il sistema di riferimento è WGS84 UTM32N (EPSG: 32632). La cella della mappa raster sarà della stessa dimensione del DTM 25 x 25 m<sup>2</sup> regionale utilizzato per l'analisi.

La struttura degli attributi dello shapefile dei Punti di Osservazione (PNT\_OSS) è la seguente:

ATTRIBUTO	TIPO ATTRIBUTO	VALORI AMMESSI	DESCRIZIONE
ID	Carattere, 20	Esempio: "004105_1" "004105_2" "004105_3"	Codice identificativo del Punto di Osservazione. È formato dal codice Istat del Comune, comprensivo degli zeri iniziali ed un progressivo, separati da un trattino inferiore [ _ ]
FONTE	Carattere, 255	Esempio: "PPR" "Comune"	Provenienza del Punto di Osservazione. Ad esempio deriva dal Ppr, è indicato dal Comune, ecc...
NOME	Carattere, 255	Esempio: "Belvedere centro storico" "Mole Antonelliana"	Nome, se presente, del toponimo o della località con il quale è noto il Punto di Osservazione.