

Deliberazione della Giunta Regionale 12 giugno 2020, n. 2-1487

Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione. Disposizioni, ad integrazione alla D.G.R. n. 26-2131 del 21 settembre 2015, sulla semplificazione facoltativa del procedimento di adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO.

A relazione del Vicepresidente Carosso:

Premesso che:

- 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;
- 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 suddetta decisione del 22 giugno 2014;
- il Piano paesaggistico regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836, in particolare, al comma 6 dell'art. 33, *Luoghi ed elementi identitari*, relativo alla tutela del Sito Unesco "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", rinvia, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Piano paesaggistico regionale, 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 (*buffer zone*), allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente;
- la Giunta regionale con deliberazione del 21 settembre 2015, n. 26-2131 ha approvato le Linee guida per l'adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO;
- tali Linee Guida contengono criteri e indirizzi per la tutela, la conservazione e la valorizzazione del sito "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" volti a armonizzare la disciplina urbanistico-edilizio-paesaggistica con quella agricola e integrando le indicazioni relative all'adeguamento dei piani regolatori;
- con la suddetta deliberazione n. 26-2131/2015 venivano definiti "processi di aggiornamento e revisione degli strumenti urbanistici ed edilizi locali" volti alla armonizzazione della "disciplina urbanistico-edilizio-paesaggistica con quella agricola integrando le indicazioni relative all'adeguamento dei Piani regolatori in funzione dei contenuti definitivi della dichiarazione di eccezionale valore del sito e dei criteri su cui è stata fondata" e di processi volti a supportare "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".

Dato atto che:

la Direzione Ambiente, Energia e Territorio, attraverso il Settore Copianificazione urbanistica Area Sud-Est, il Settore Copianificazione urbanistica Area Sud-Ovest e il Settore Territorio e Paesaggio, nell'ambito delle attività di individuazione dei Comuni solo marginalmente interessati dall'adeguamento alle Linee Guida Unesco in quanto caratterizzati da limitate porzioni di territorio comprese nella buffer zone al fine di definire i contenuti di una procedura di adeguamento semplificata da disciplinare attraverso l'eventuale predisposizione di una delibera regionale, ha portato a compimento tale ricognizione, anche in collaborazione con le Province di Alessandria, Asti e Cuneo;

gli esiti della suddetta attività come da documentazione agli atti della Direzione Ambiente, Energia e Territorio, sono di seguito riportati:

- la perimetrazione delle *buffer zone* del sito UNESCO sopra descritto ha interessato i seguenti comuni in maniera marginale sia in relazione alle superfici interessate che in riferimento alle destinazioni d'uso dei rispettivi Strumenti Urbanistici Generali:

- Asti;
- Fubine;
- Masio;
- Mombaruzzo;
- Monticello d'Alba;
- Occimiano;
- Santa Vittoria d'Alba;
- Serralunga di Crea;
- Rocca d'Arazzo;
- Mongardino;
- Isola d'Asti;
- Rocchetta Tanaro

- risulta che i Comuni di Rocca d'Arazzo, Rocchetta Tanaro, Mongardino e Isola d'Asti hanno già provveduto a concludere le indagini previste dalla Deliberazione n. 26-2131/2015.

Richiamato che la citata Deliberazione n. 26-2131/2015 individua al punto 2.3 un percorso procedurale indifferente a dimensione e categoria urbanistica perimetrata all'interno del Sito UNESCO e relative *buffer zone*, comprensivo di:

- indicazione dei tavoli di lavoro preliminare;
- elaborazione dell'"Analisi paesaggistica di dettaglio" comprendente;
- "Relazione di analisi";
- "Tavole di analisi" almeno concernenti tavola dell'uso del suolo, tavola dello stato insediativo, tavola della visibilità, dei valori e delle interferenze;
- "Norme di Attuazione";
- "Tavola di raffronto".

Dato atto inoltre che:

fra gli elementi utili al corretto sviluppo dell'"adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO" vi è l'individuazione dei punti di osservazione (Belvedere) già rappresentati nel Piano paesaggistico regionale e ulteriormente incrementati, per i soli ambiti UNESCO, nella Carta della sensibilità visiva redatta da Regione Piemonte con il contributo dei Comuni interessati;

risulta opportuno, in relazione alle descritte specifiche situazioni di marginale interessamento rispetto alla perimetrazione del sito UNESCO, individuare percorsi procedurali semplificati al fine di agevolare il processo di adeguamento in maniera aderente agli obiettivi dell'UNESCO;

è necessario rispettare gli impegni presi nei confronti dell'UNESCO di procedere a una effettiva disamina dei Piani Regolatori Generali Comunali e dei Regolamenti Edilizi, ancorché in forma semplificata resa possibile dalla specifica situazione rilevata;

per i Comuni sopra citati le modifiche necessarie per un adeguato recepimento dei disposti della richiamata Deliberazione n.26-2131/2015, limitandosi alla introduzione di specifiche norme di tutela del particolare sito in argomento, possono essere introdotte anche tramite Variante parziale ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della LR 56/77, in considerazione delle limitate dimensioni,

dell'assenza di rilevanza sull'impianto strutturale del Piano regolatore vigente, dell'indifferenza rispetto alla capacità insediativa residenziale e delle potenzialità edificatorie;
risulta congruo pertanto che i comuni precedentemente elencati:

- possano adeguare i propri Piani regolatori tramite Variante che, in relazione alla Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 26-2131, si limiti a:
 - descrivere, nella Relazione, il recepimento della documentazione di cui al punto 2.3.1.a "Estratti cartografici" dell'Allegato A con riferimento al territorio comunale di competenza;
 - individuare sulle tavole di Piano Regolatore la perimetrazione delle *buffer zone* del sito UNESCO debitamente indicata in legenda;
 - introdurre, nell'ambito dell'articolato delle zone urbanistiche interessate da detta perimetrazione, specifiche disposizioni che richiamino gli obiettivi di cui alla Deliberazione n.26-2131/2015 con riferimento al Punto 2.3.1.b "Disposizioni normative" dell'Allegato A;
- possano, per quanto concerne l'adeguamento alle Linee Guida UNESCO, limitare l'adeguamento dei propri Regolamenti Edilizi, mediante la procedura di cui al comma 10 della L.R. 8 luglio 1999, n.19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", introducendo un richiamo alla Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 26-2131 rubricata "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" sez IV Adeguamento del Regolamento Edilizio: manualistica di riferimento ed elenco sintetico delle indicazioni normative;

le Varianti di cui al comma precedente sono da sottoporre a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS come disposto dall'articolo 17 c. 8 della L.R. 56/77.

Ritenuto, pertanto, di:

- approvare la semplificazione facoltativa del procedimento di adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO, come sopra descritta e come riportata nel paragrafo 2.3.1 "Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione della *buffer zone* UNESCO", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ad integrazione del documento "Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", di cui alla D.G.R. 21 settembre 2015, n. 26-2131;
- stabilire di fare salva la possibilità, da parte delle Amministrazioni locali interessate, di procedere all'adeguamento secondo quanto già previsto in via ordinaria dal paragrafo 2.3 delle suddette Linee Guida;
- demandare ai competenti Settori regionali di trasmettere alle Amministrazioni Comunali interessate gli elaborati cartografici di cui al punto 2.3.1.a "Estratti cartografici" dell'Allegato A a maggior risoluzione, unitamente ai dati in formato shape file utili per la redazione della Variante allo strumento urbanistico.

Dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR 1-4046 del 17 ottobre 2016.

La Giunta Regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

delibera

- di approvare la semplificazione facoltativa del procedimento di adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO, come sopra descritta e come riportata nel paragrafo 2.3.1 "Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione della *buffer zone* UNESCO", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ad integrazione del documento "Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", di cui alla DGR 21 settembre 2015, n. 26-2131;

- di stabilire di fare salva la possibilità, da parte delle Amministrazioni locali interessate, di procedere all'adeguamento secondo quanto già previsto in via ordinaria dal paragrafo 2.3 delle suddette Linee Guida;
- di demandare ai competenti Settori regionali di trasmettere alle Amministrazioni Comunali interessate gli elaborati cartografici di cui al punto 2.3.1.a "Estratti cartografici" dell'Allegato A a maggior risoluzione, unitamente ai dati in formato shape file utili per la redazione della Variante allo strumento urbanistico;
- 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 LR 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente".

(omissis)

Allegato

ALLEGATO A

Le seguenti indicazioni si applicano esclusivamente ai Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione della *buffer zone* del sito UNESCO “*I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato*”. Al testo delle Linee Guida si intendono aggiunti, a integrazione del paragrafo 2.3 “*I contenuti e le procedure per le varianti urbanistiche di adeguamento*”, i seguenti paragrafi:

- 2.3.1 “*Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione della buffer zone UNESCO*”,
- 2.3.1a “*Estratti cartografici*”
- 2.3.1b “*Disposizioni normative*”.

Si dà atto che l’adeguamento dello strumento urbanistico alle Linee Guida Regionali secondo i contenuti qui di seguito descritti e in considerazione delle limitate dimensioni, dell’assenza di rilevanza sull’impianto strutturale del Piano vigente, dell’indifferenza rispetto alla capacità insediativa residenziale e delle potenzialità edificatorie, possa essere compreso nell’ambito di Variante parziale ai sensi dell’articolo 17 comma 5 della LR 56/77 .

2.3.1 Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione della *buffer zone* UNESCO

I Comuni di Fubine (AL), Masio (AL), Occimiano (AL), Serralunga di Crea (AL), Asti, Mombaruzzo (AT), Monticello d’Alba (CN) e Santa Vittoria d’Alba (CN) in considerazione della limitata porzione di territorio compresa nell’ambito delle *buffer zone* UNESCO e con l’obiettivo comunque di adeguare il proprio strumento urbanistico alle Linee guida regionali possono avvalersi di un percorso semplificato.

In particolare, i Comuni di Fubine (AL), Masio (AL), Occimiano (AL), Serralunga di Crea (AL), Mombaruzzo (AT), Monticello d’Alba (CN) e Santa Vittoria d’Alba (CN):

- possono adeguare i propri Piani regolatori tramite Variante che, in relazione alla Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 26-2131, si limiti a:
 - descrivere, nella Relazione, il recepimento della documentazione di cui al punto 2.3.1.a “Estratti cartografici” dell’Allegato A con riferimento al territorio comunale di competenza;
 - individuare sulle tavole di Piano Regolatore la perimetrazione delle *buffer zone* del sito UNESCO debitamente indicata in legenda;
 - introdurre, nell’ambito dell’articolato delle zone urbanistiche interessate da detta perimetrazione, specifiche disposizioni che richiamino gli obiettivi di cui alla Deliberazione n.26-2131/2015 con riferimento al Punto 2.3.1.b “Disposizioni normative” dell’Allegato A;
- possono, per quanto concerne l’adeguamento alle Linee Guida UNESCO, limitare l’adeguamento dei propri Regolamenti Edilizi, mediante la procedura di cui al comma 10 della L.R. 8 luglio 1999, n.19 “Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”, introducendo un richiamo alla Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 26-2131 rubricata “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” sez IV Adeguamento del Regolamento Edilizio: manualistica di riferimento ed elenco sintetico delle indicazioni normative;
- è fatta salva la necessità di sottoporre la variante alla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, come disposto all’art. 17 c.8 della LR 56/77.

Per il comune di Asti non si ritiene necessaria una specifica variante di adeguamento dello strumento urbanistico alle Linee Guida e al Regolamento edilizio, vista la limitata porzione di territorio interessata dall’area della *buffer zone* del sito UNESCO “*I paesaggi vitivinicoli del*

Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato”(1528 mq) . Si specifica tuttavia che nelle successive varianti sarà necessario rispettare le disposizioni del Piano paesaggistico regionale, in particolare gli indirizzi e le direttive riferite alle componenti paesaggistiche che interessano l’area, salvaguardando le Aree rurali interessate (m.i. 10), riqualificando e valorizzando le Aree a dispersione insediativa (m.i. 6).

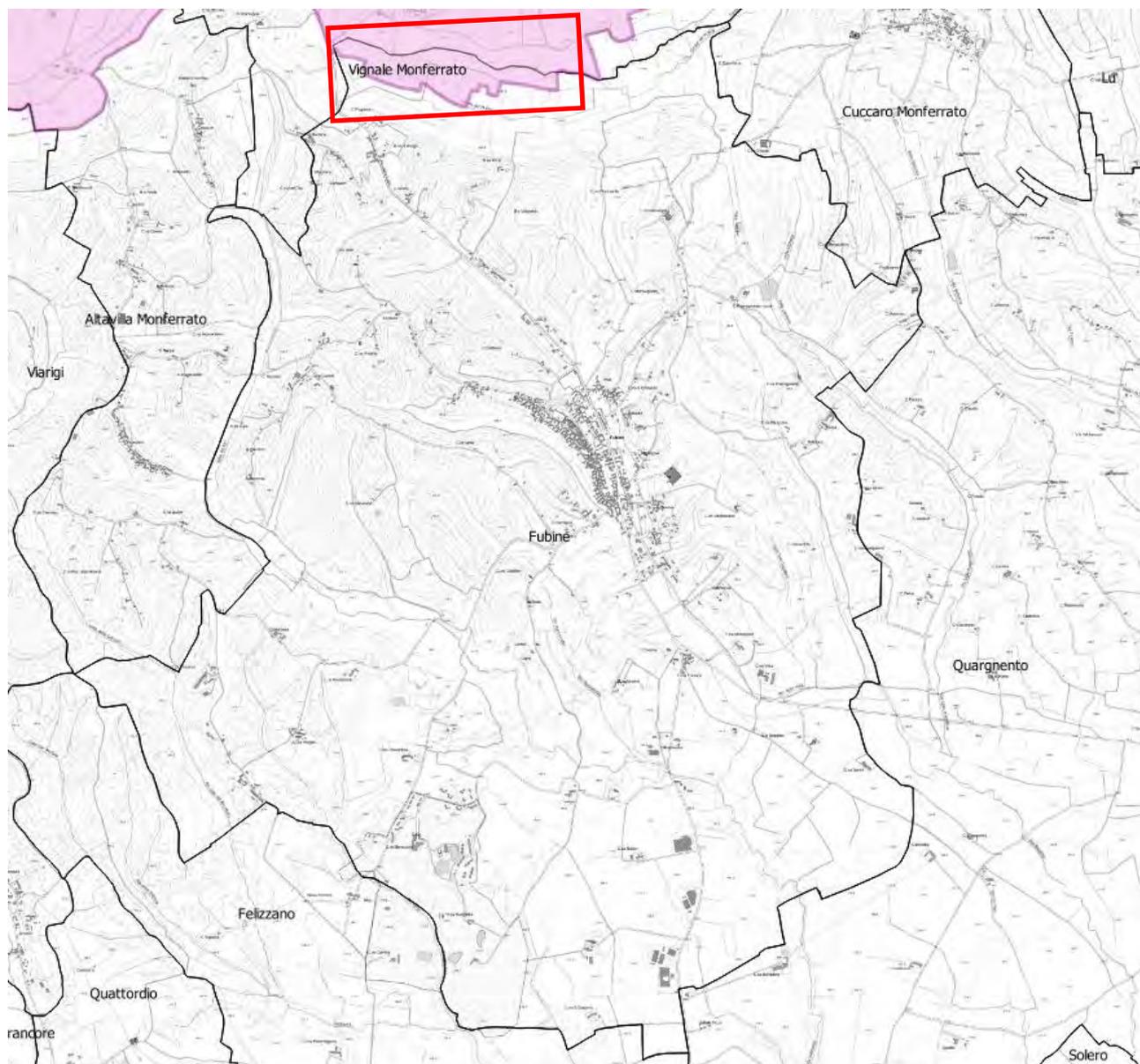
Punto 2.3.1.a “Estratti cartografici”

Nel presente paragrafo, per ciascuno dei comuni interessati, sono riportati gli estratti cartografici relativi alla perimetrazione UNESCO riportata su base BDtre, alla Carta della sensibilità visiva, alla Tavola P2 - Beni paesaggistici del Ppr, alla Tavola P4 - Componenti paesaggistiche del Ppr.

Le legende sono riportate in calce al documento.

Comune di Fubine (AL)

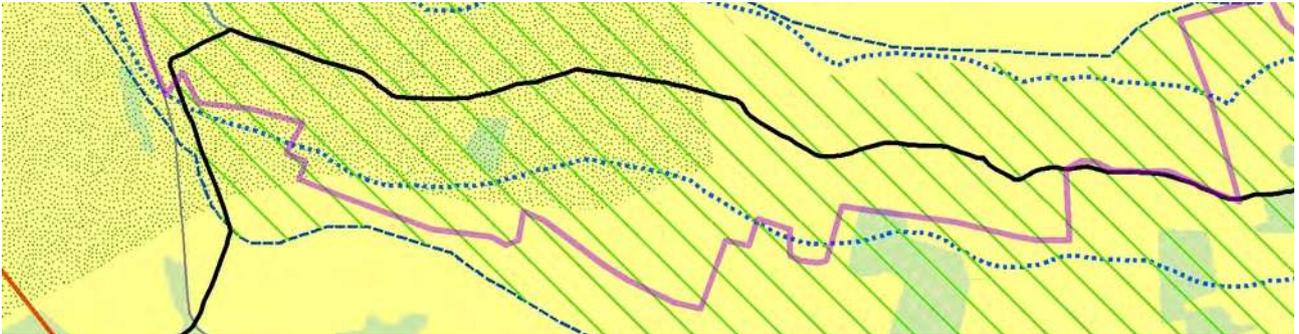
La superficie del comune di Fubine (AL) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 29,5 ha, che rappresentano l’**1,15 %** circa dell’intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Comune di Fubine (AL)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

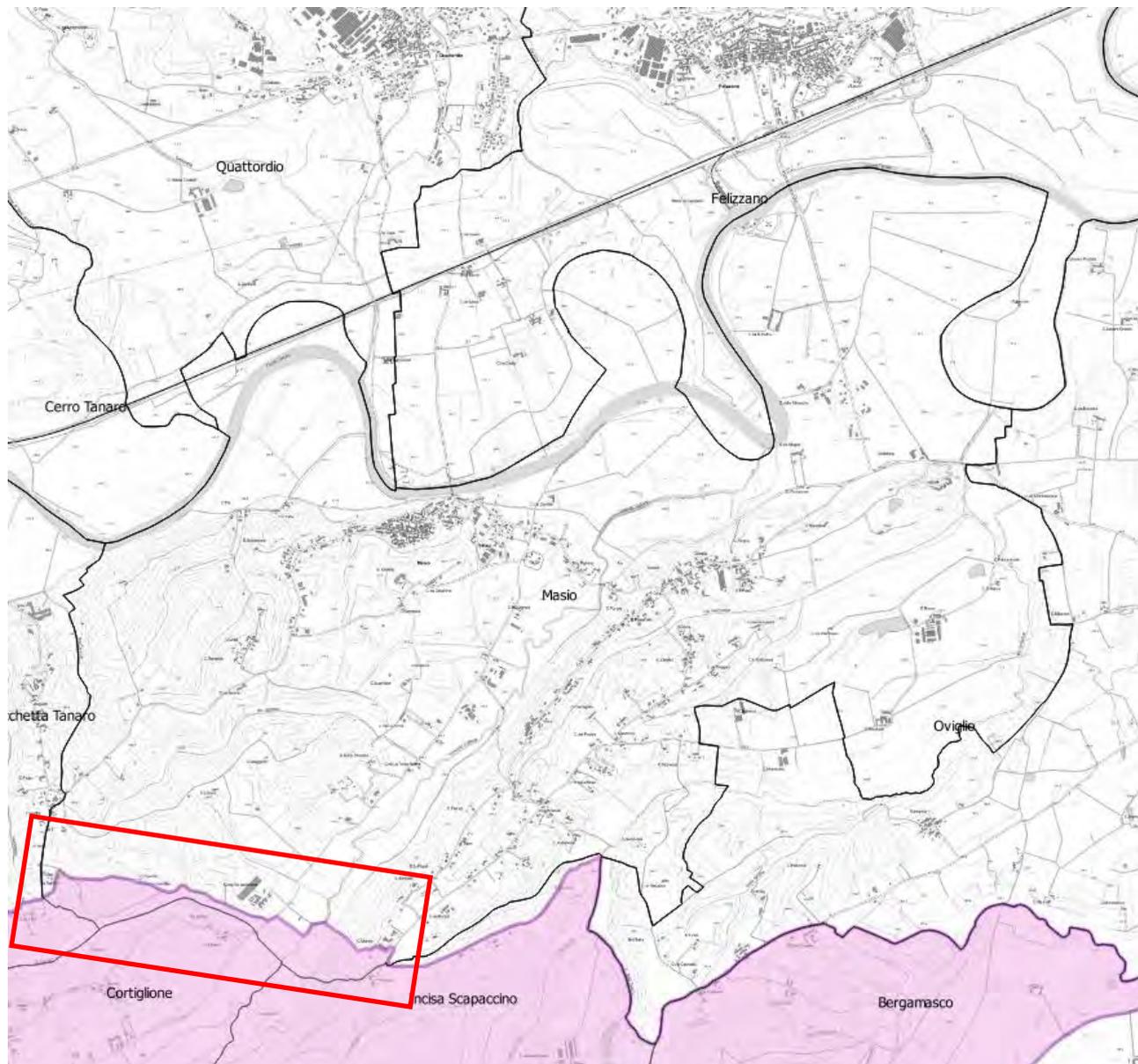


Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

- Art. 14 Sistema idrografico – Torrente Grana Zona fluviale interna e Zona fluviale allargata
- Art. 16 Territori a prevalente copertura boscata
- Art. 19 Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari
- Art. 20 Aree di elevato interesse agronomico
- Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Comune di Masio (AL)

La superficie del comune di Masio (AL) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 45 ha, che rappresentano il 2 % circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Comune di Masio (AL)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

Art. 14 Sistema idrografico – Torrente Tiglione Zona fluviale interna

Art. 16 Territori a prevalente copertura boscata

Art. 20 Aree di elevato interesse agronomico

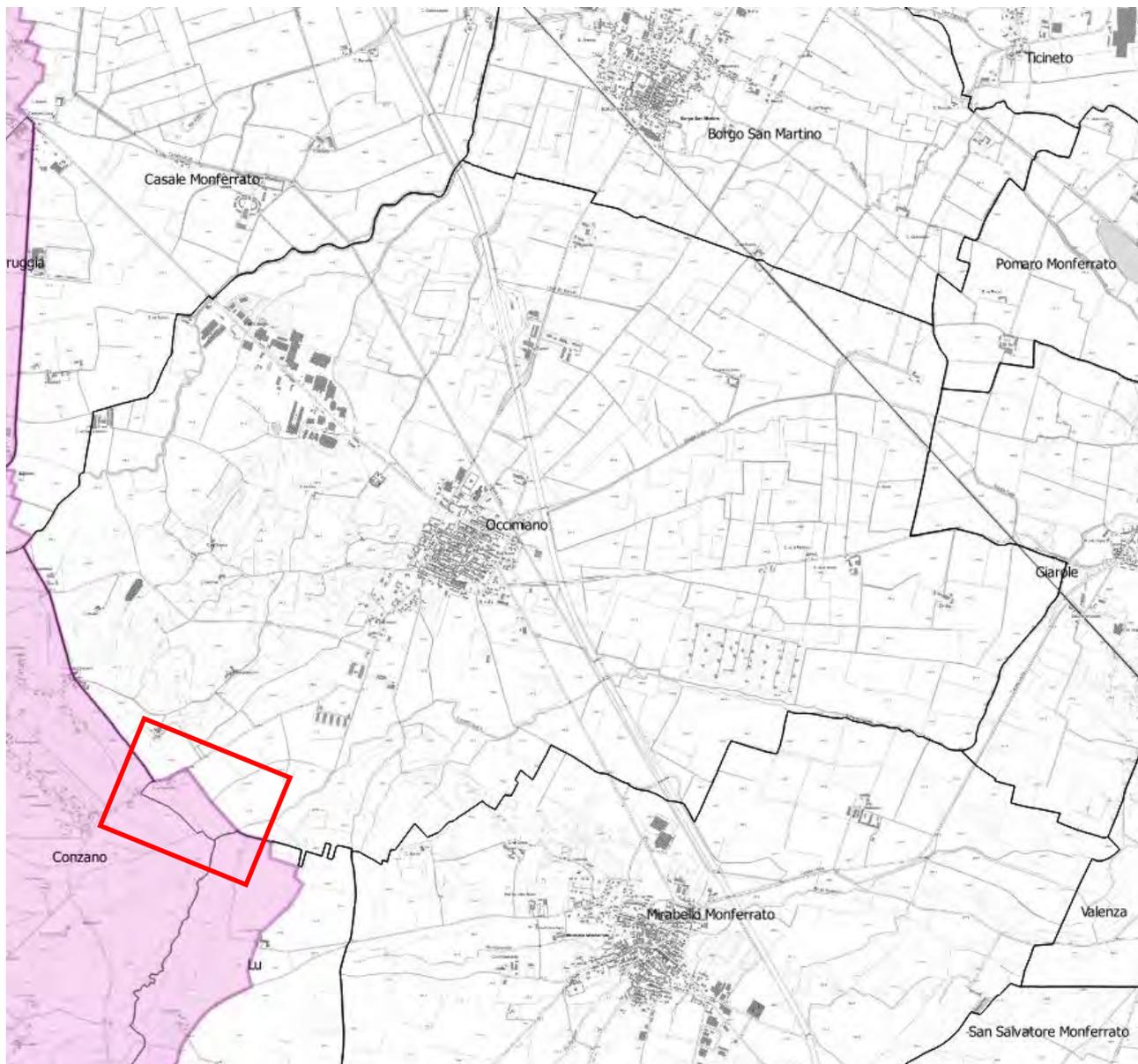
Art. 38 MI 6 Area a dispersione insediativa

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Art. 40 MI 13 Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa

Comune di Occimiano (AL)

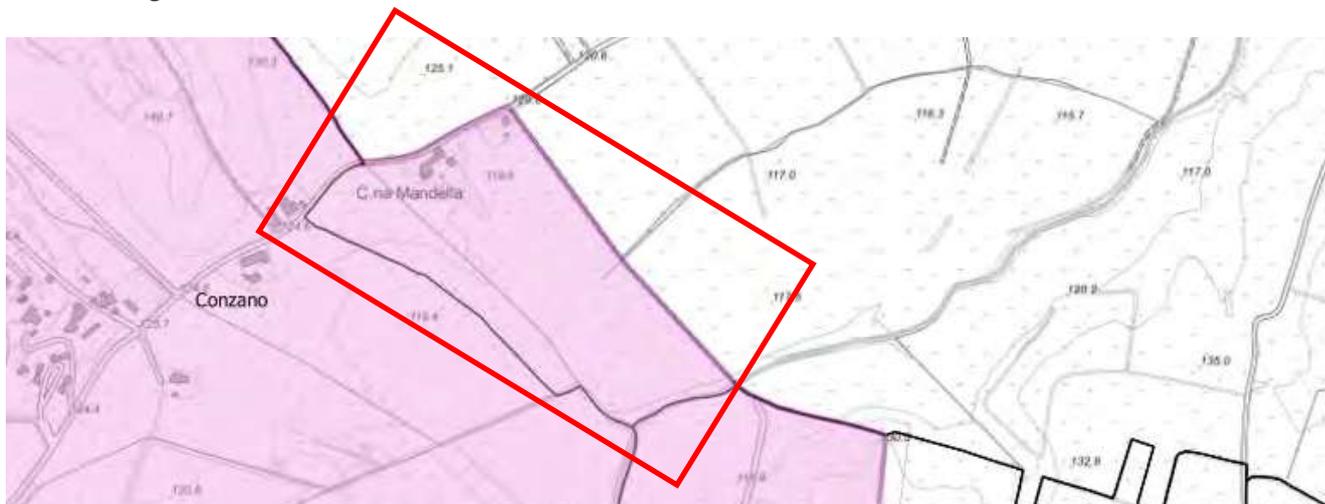
La superficie del comune di Occimiano (AL) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 13,6 ha, che rappresentano lo **0,6 %** circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Comune di Occimiano (AL)

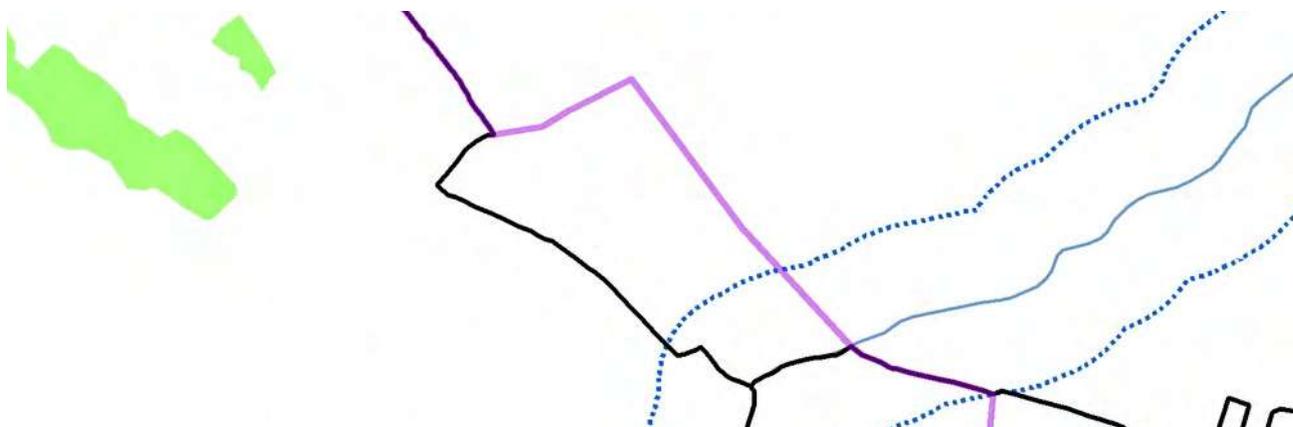
Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO.
Scala di dettaglio



Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Beni paesaggistici presenti nella *buffer zone*

Corpi idrici tutelati per legge – Torrente Grana con fascia 150 metri

Comune di Occimiano (AL)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

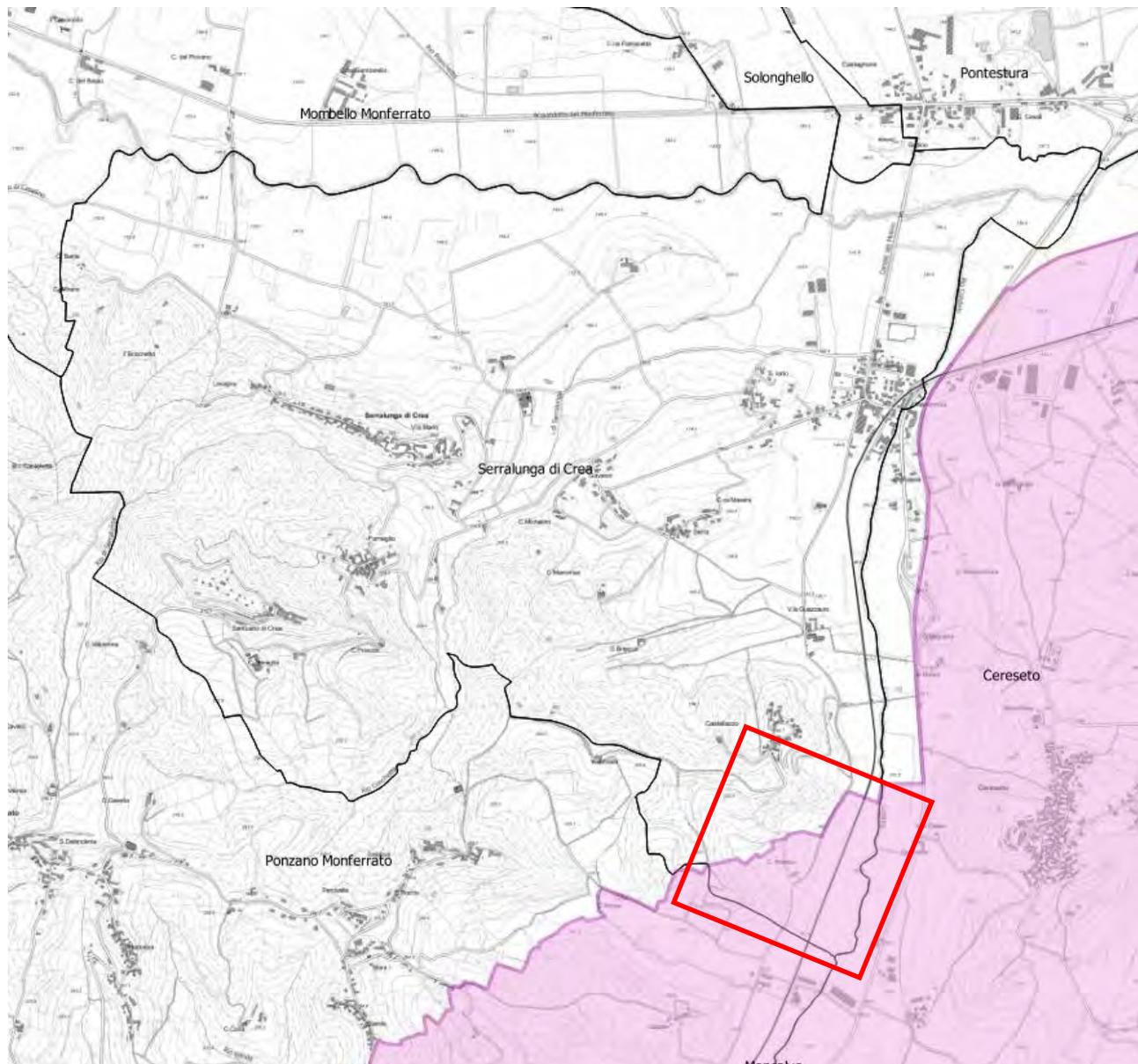
Art. 14 Sistema idrografico – Torrente Grana Zona fluviale interna e allargata

Art. 20 Aree di elevato interesse agronomico

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Comune di Serralunga di Crea (AL)

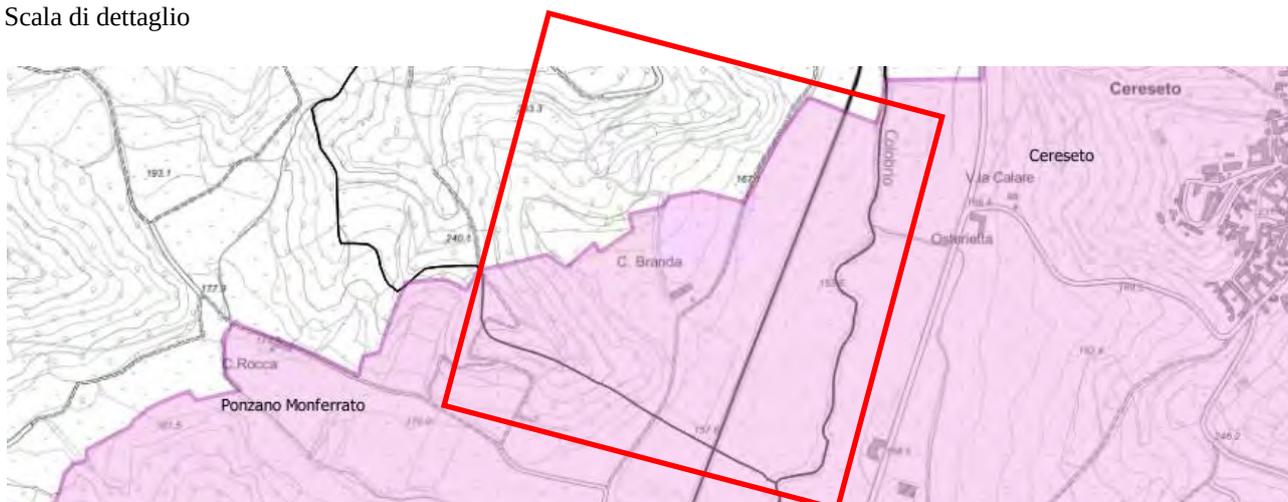
La superficie del comune di Serralunga di Crea (AL) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 26 ha, che rappresentano il **2,9%** circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Comune di Serralunga di Crea (AL)

Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO.
Scala di dettaglio



Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

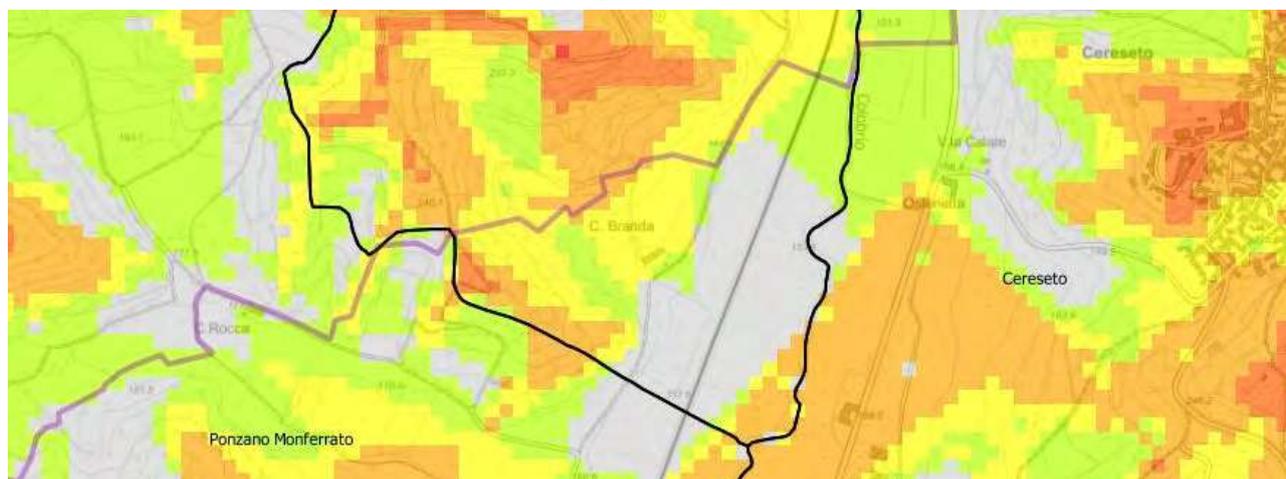


Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Beni paesaggistici presenti nella *buffer zone*

Corpi idrici tutelati per legge – Torrente Colobrio con fascia 150 metri
Territori coperti da foreste e boschi

Comune di Serralunga di Crea (AL)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

Art. 14 Sistema idrografico – Torrente Colobrio Zona fluviale interna e Zona fluviale allargata

Art. 16 Territori a prevalente copertura boscata

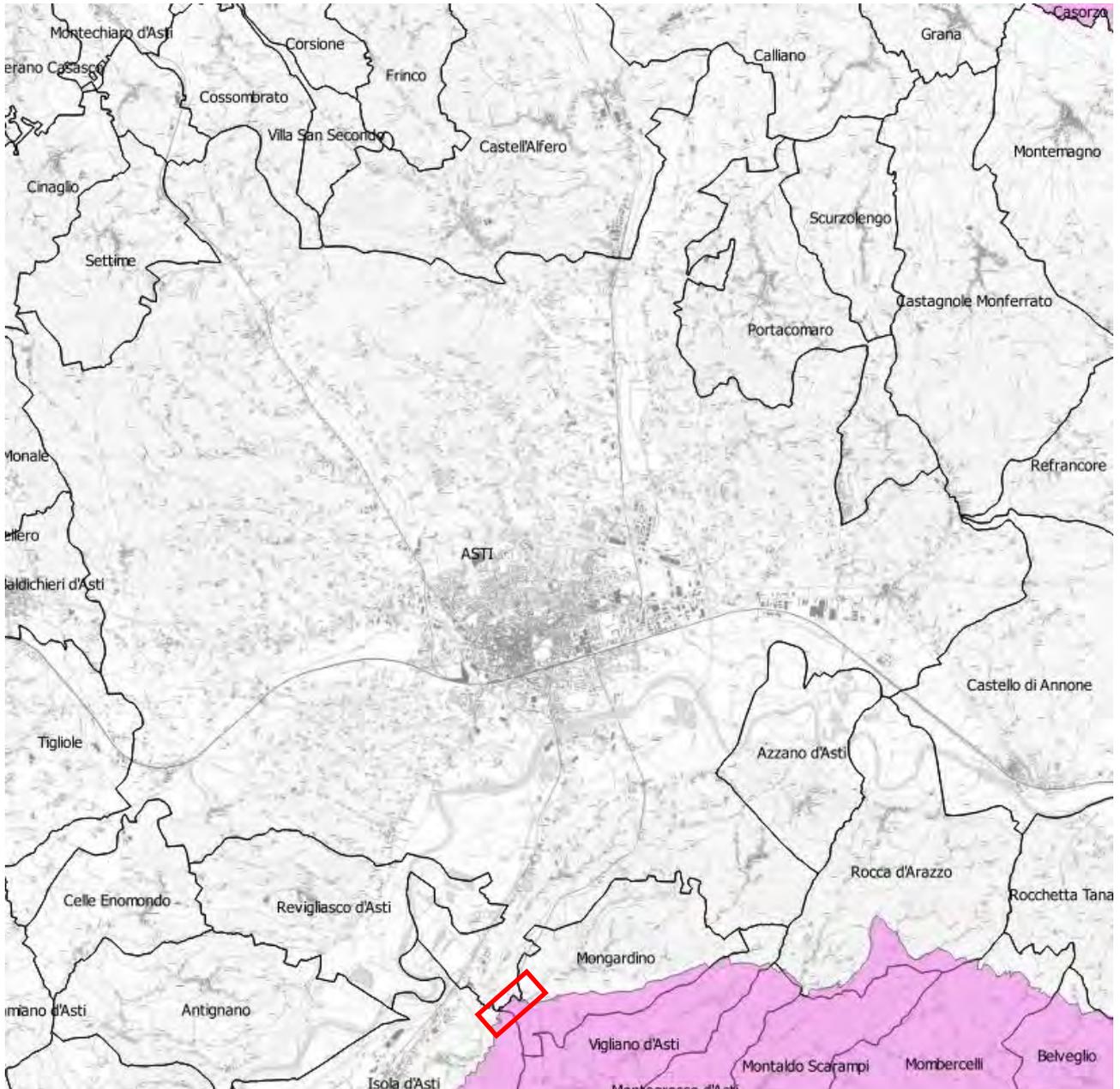
Art. 19 Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari

Art. 22 Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Asti (AT)

La superficie del comune di Asti (AT) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 1528 mq, che rappresentano lo **0,001%** circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Asti (AT)

Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO.
Scala di dettaglio



Asti (AT)

Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

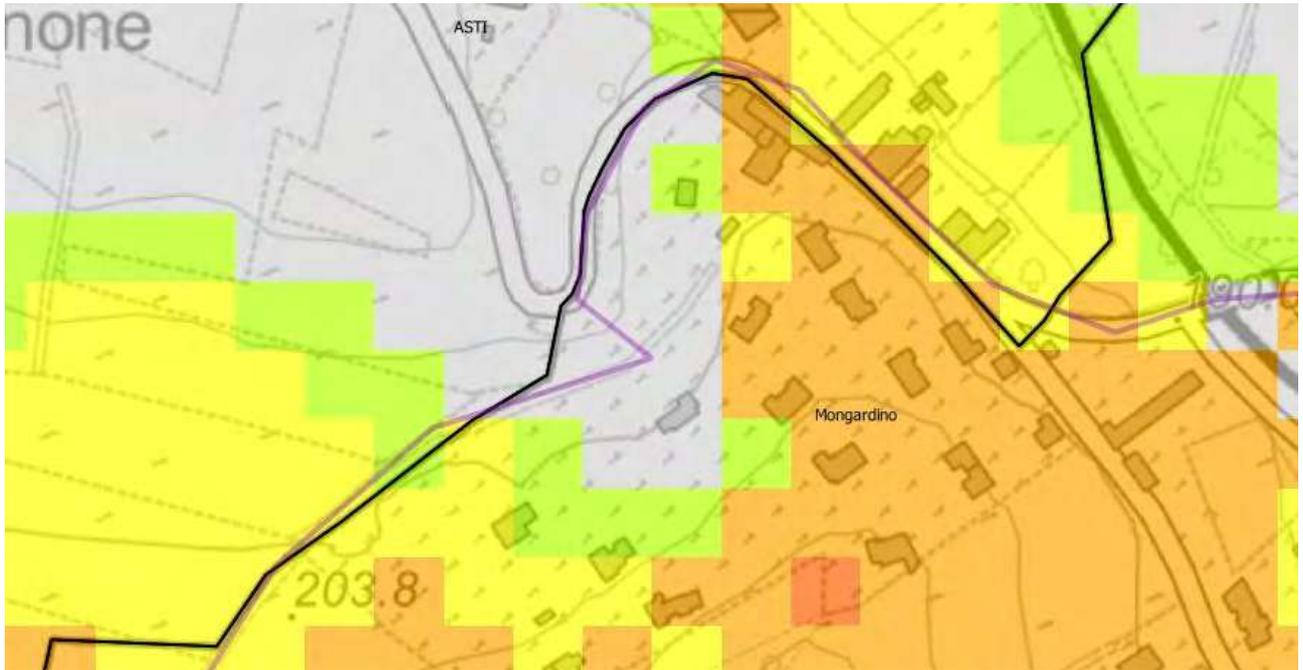


Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Non sono presenti Beni paesaggistici nella *buffer zone*

Asti (AT)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



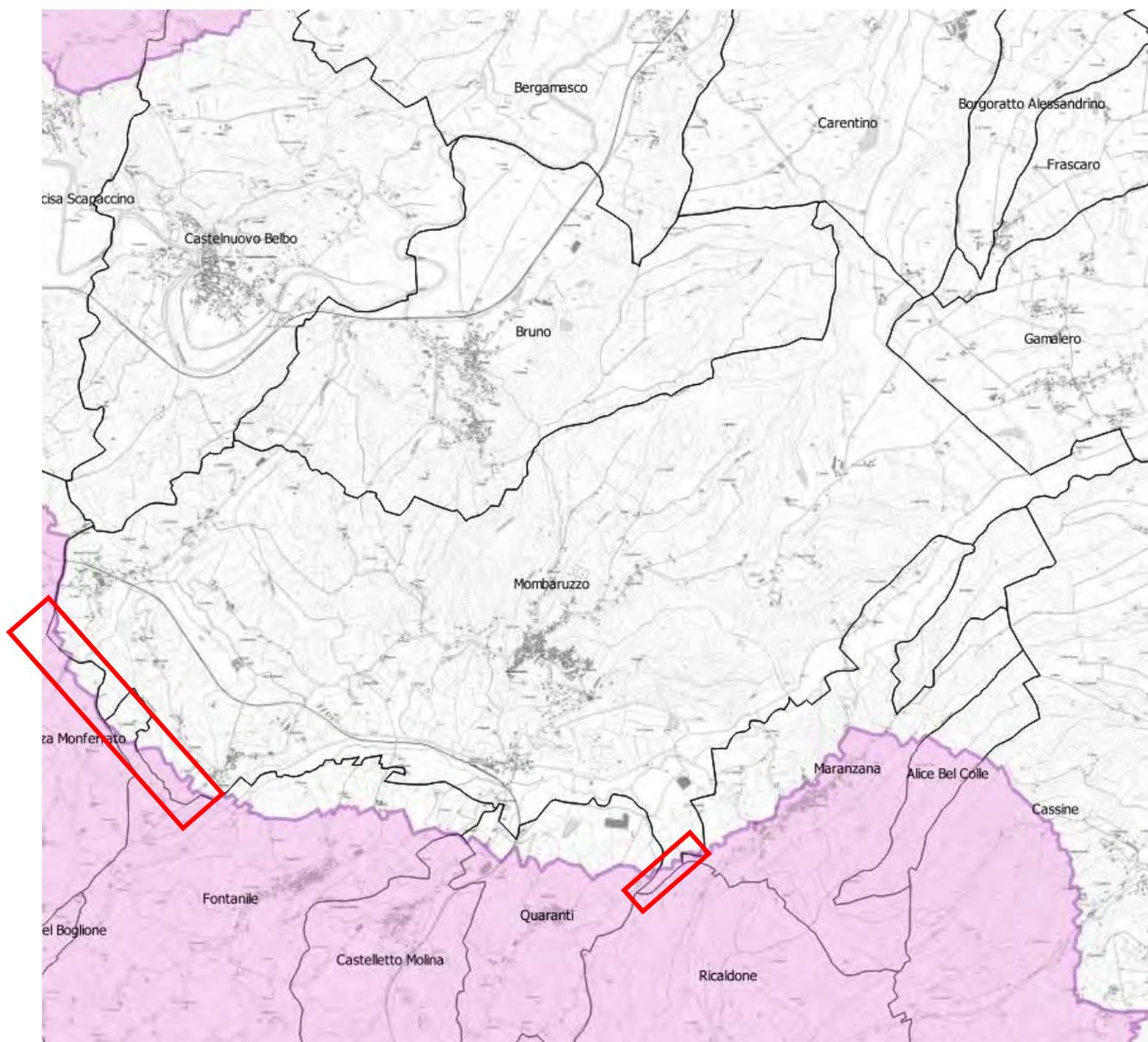
Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

Art. 38 MI 6 Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Mombaruzzo (AT)

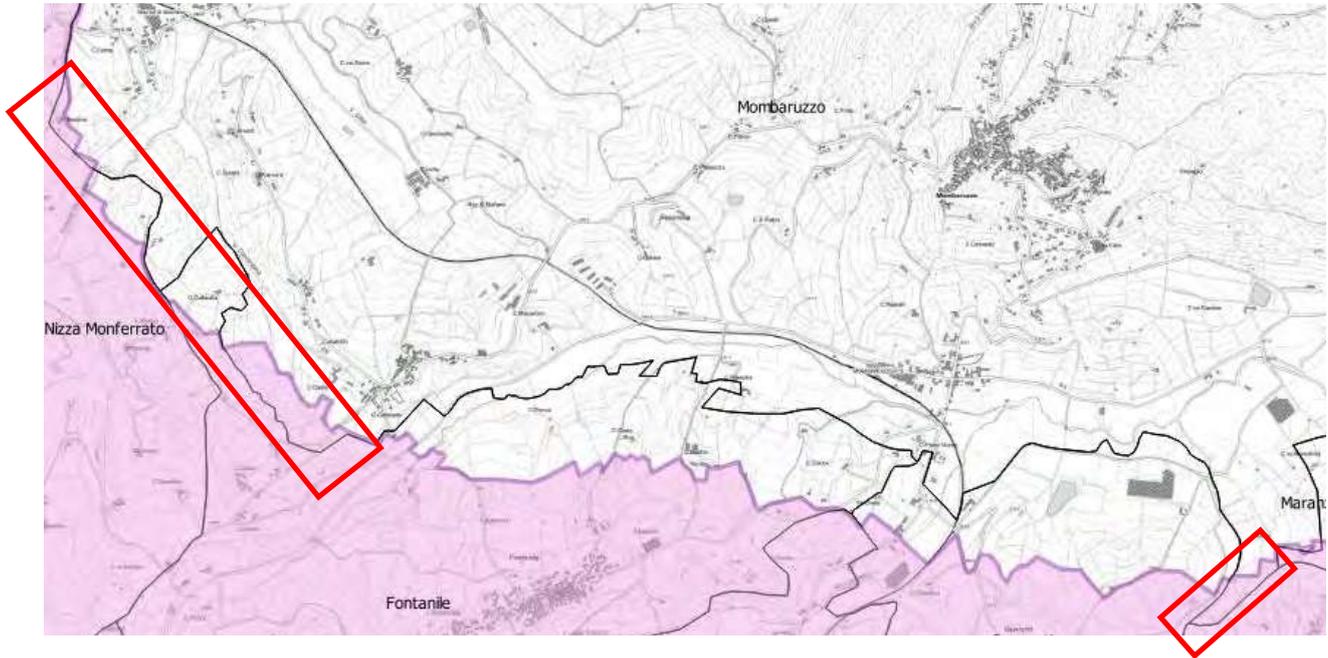
La superficie del comune di Mombaruzzo (AT) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 15,95 ha, che rappresentano lo **0,7%** circa dell'intera superficie territoriale comunale.



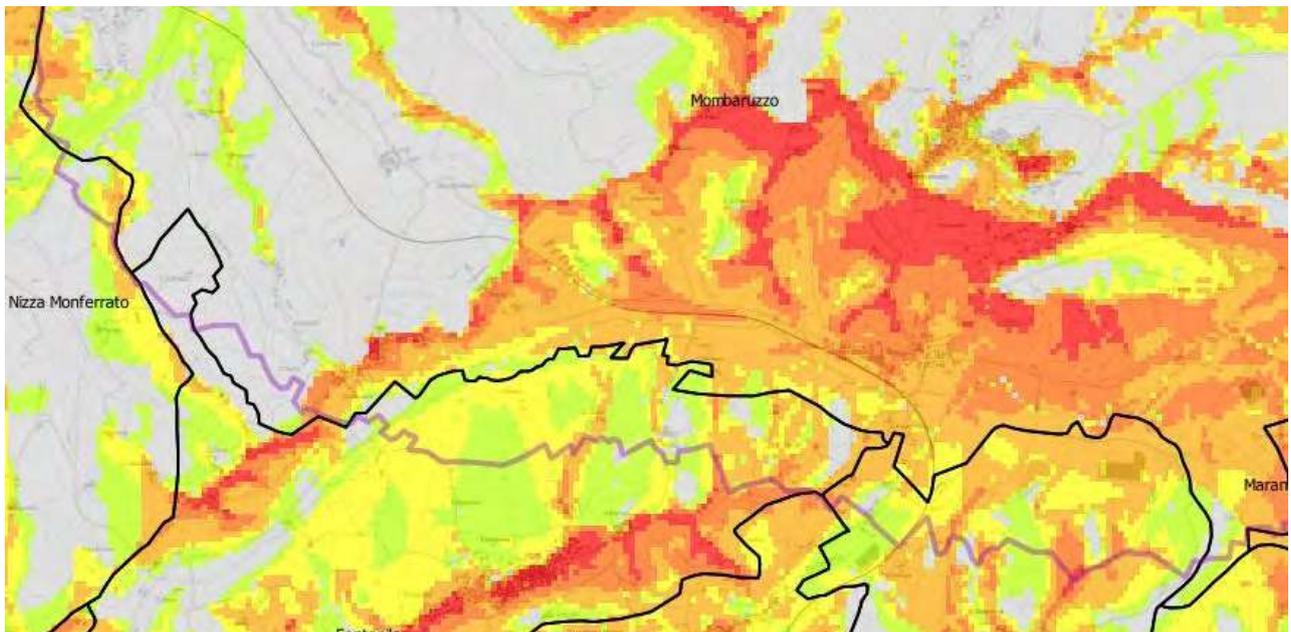
Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Mombaruzzo (AT)

Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO. Scala di dettaglio

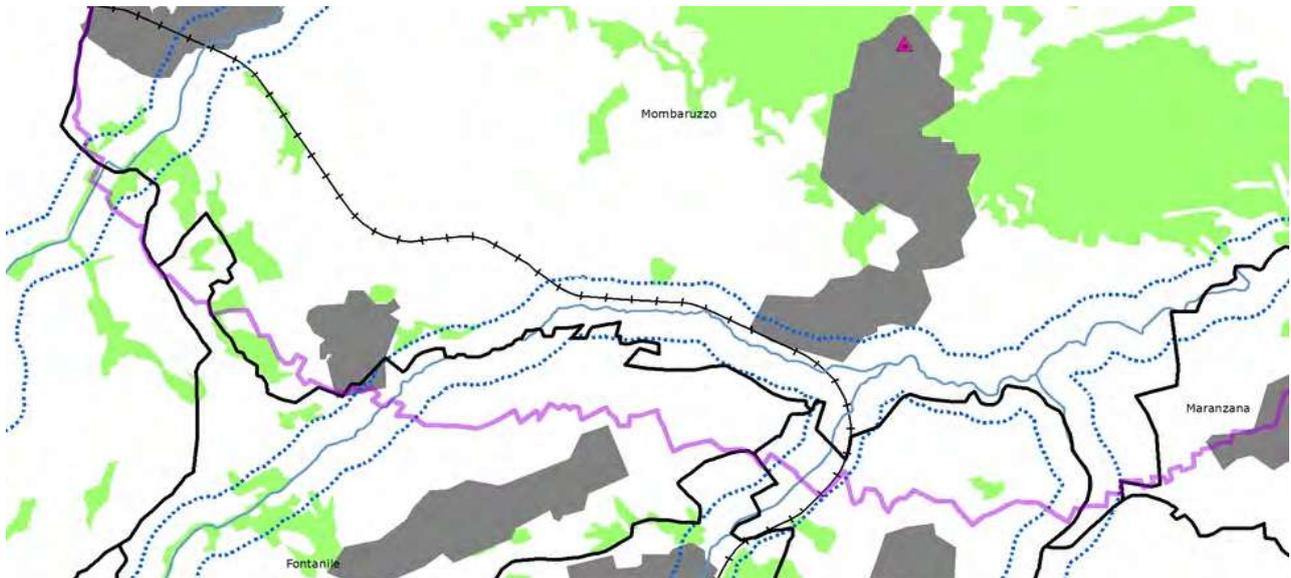


Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Mombaruzzo (AT)

Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



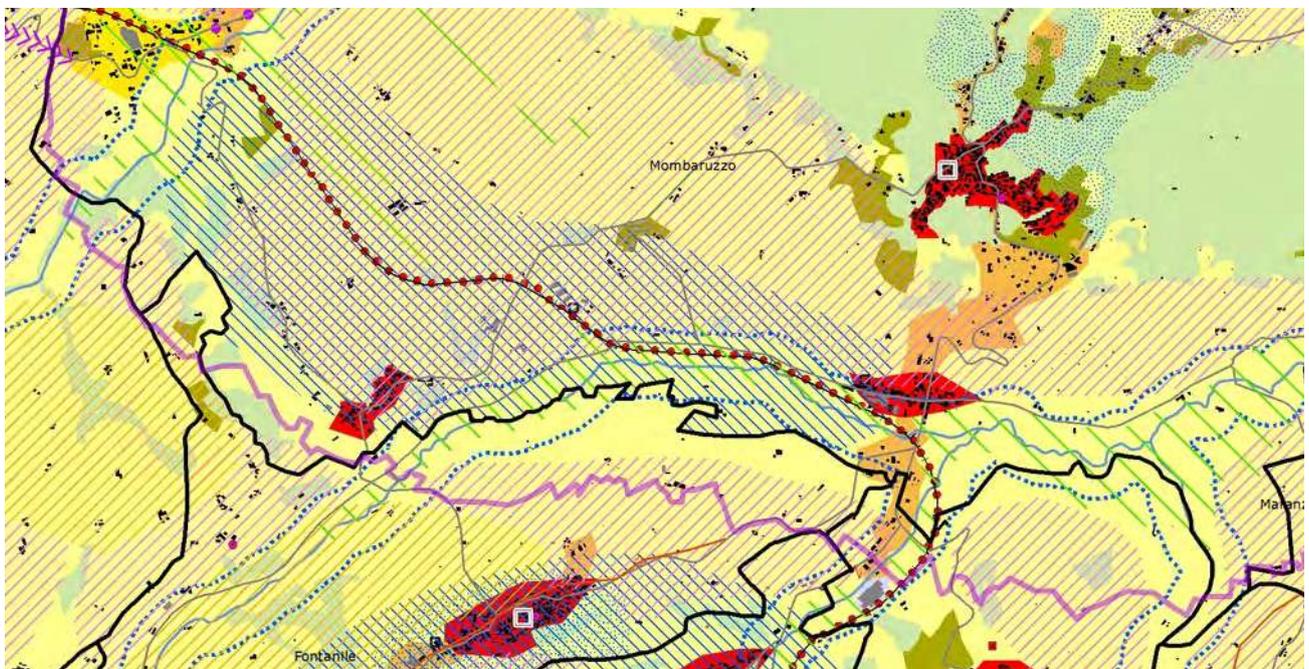
Beni paesaggistici presenti nella *buffer zone*

Corpi idrici tutelati per legge – Rio Vallone Gherbobbia solo fascia 150 metri

Corpi idrici tutelati per legge – Valle della Sarogna con fascia 150 metri

Territori coperti da foreste e boschi

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

Art. 14 Sistema idrografico – Rio Vallone Gherbobbia solo Zona fluviale interna

Art. 14 Sistema idrografico – Valle della Sarogna con Zona fluviale interna

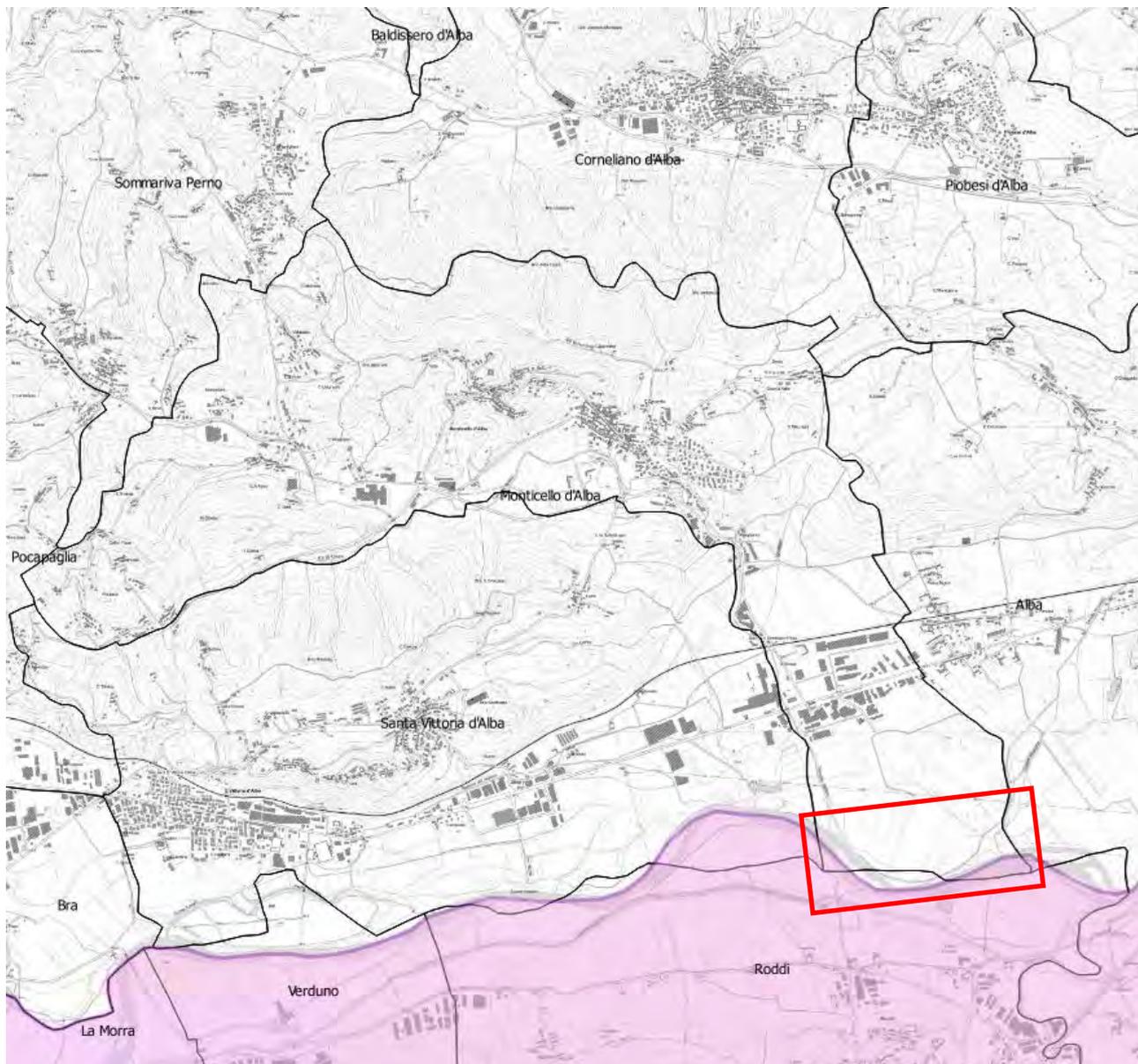
Art. 16 Territori a prevalente copertura boscata

Art. 32 aree rurali di specifico interesse paesaggistico – vigneti SV6

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Monticello d'Alba (CN)

La superficie del comune di Monticello d'Alba (CN) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 5,5 ha, che rappresentano lo **0,5%** circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Monticello d'Alba (CN)

Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO.
Scala di dettaglio



Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

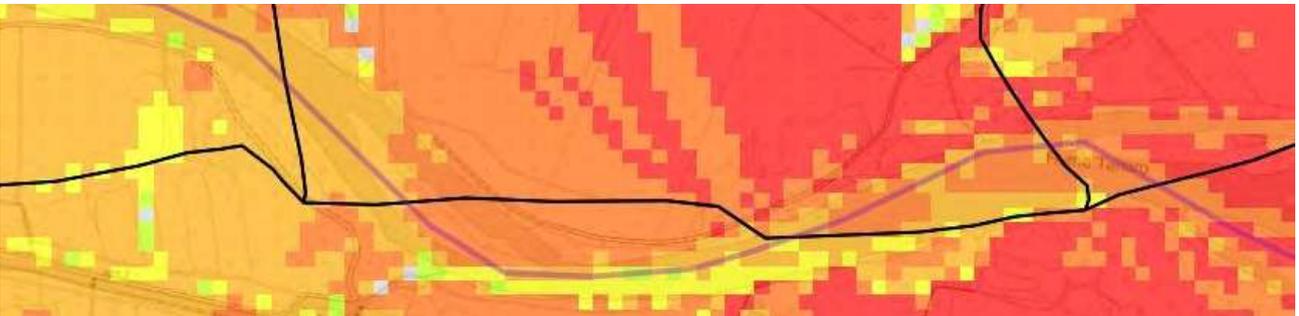
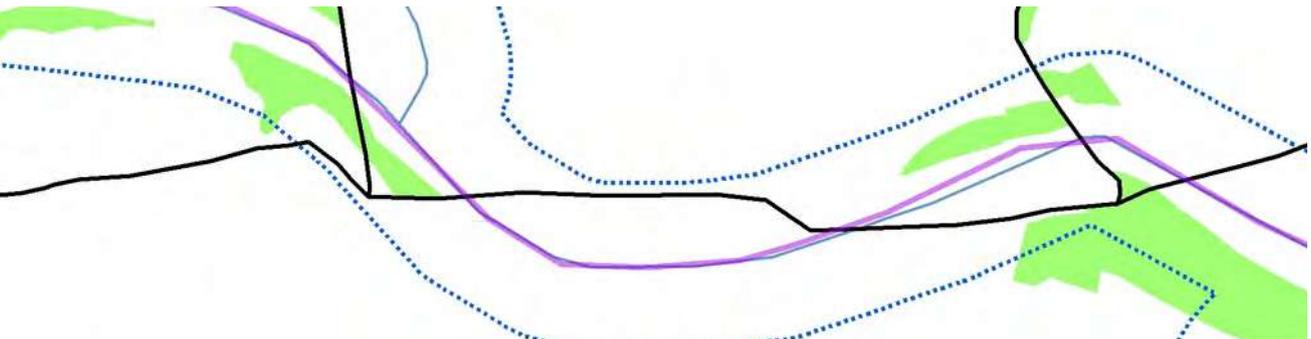


Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Beni paesaggistici presenti nella *buffer zone*

Corpi idrici tutelati per legge – Fiume Tanaro con fascia 150 metri
Territori coperti da foreste e boschi

Monticello d'Alba (CN)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

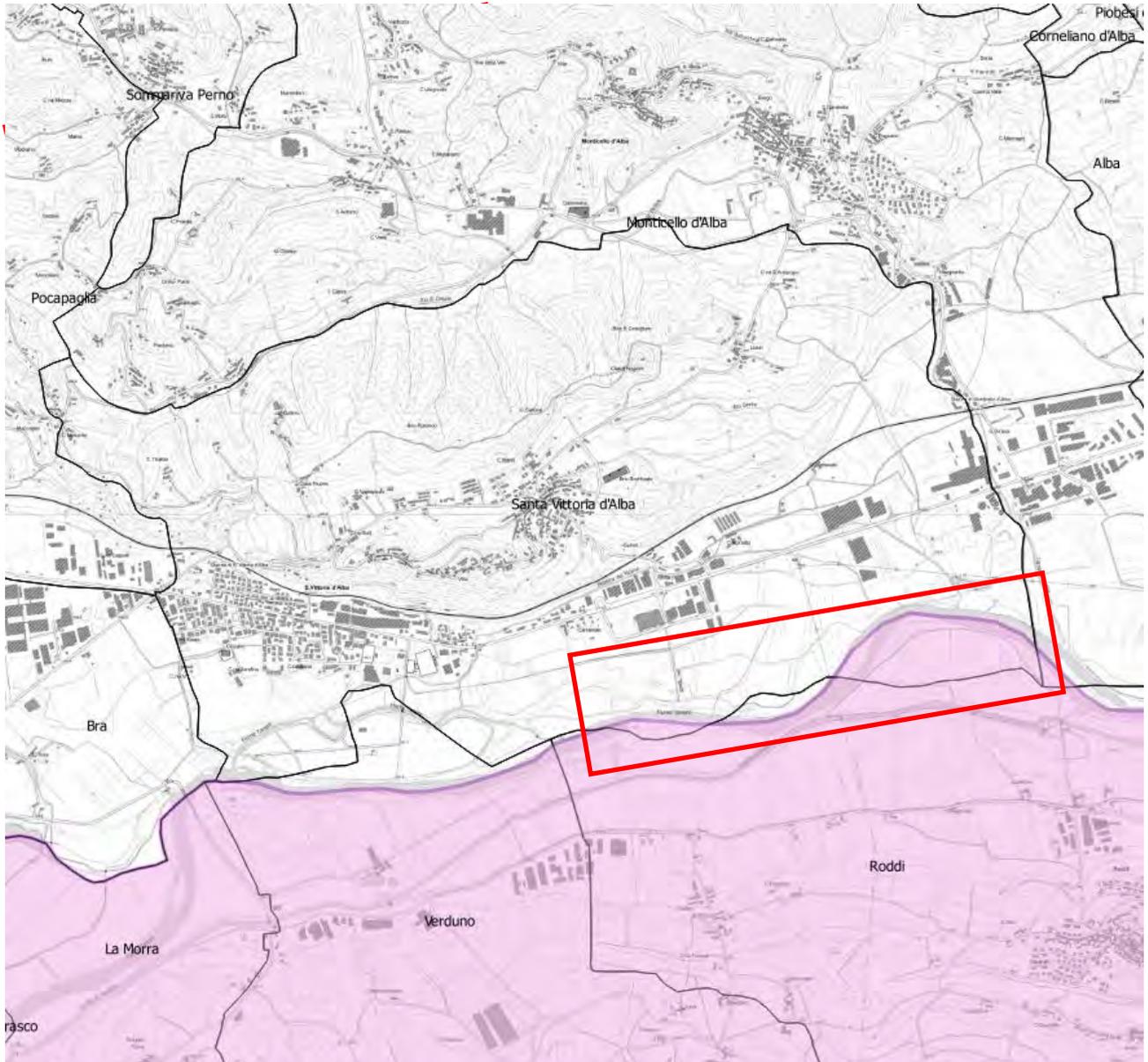
Art. 14 Sistema idrografico – Fiume Tanaro Zona fluviale interna e Zona fluviale allargata

Art. 32 aree rurali di specifico interesse paesaggistico – SV4 Sistemi rurali lungo fiume

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

Santa Vittoria d'Alba (CN)

La superficie del comune di Santa Vittoria d'Alba (CN) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 31 ha, che rappresentano il 3% circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Santa Vittoria d'Alba (CN)

Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO.
Scala di dettaglio



Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

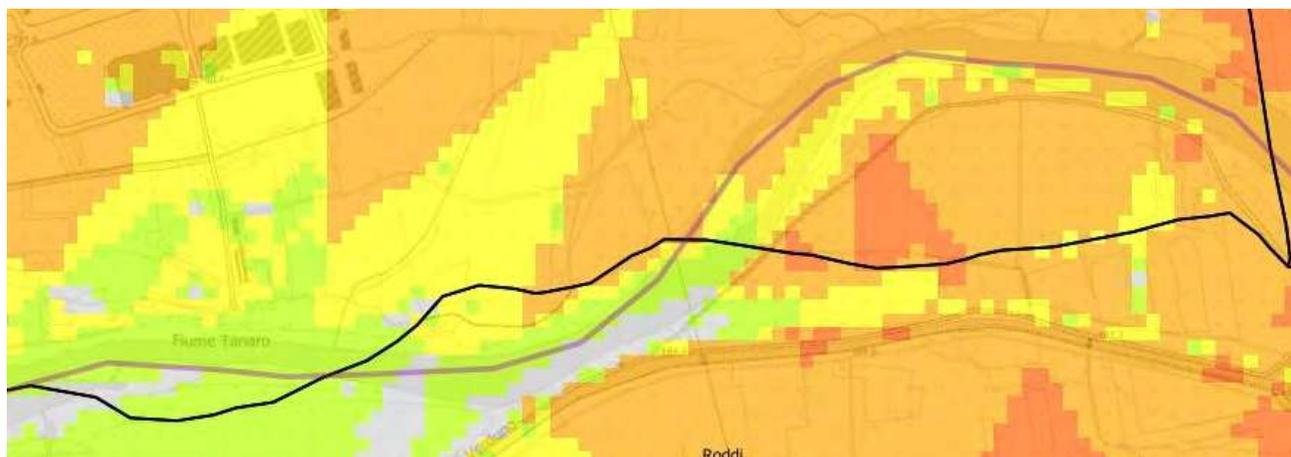
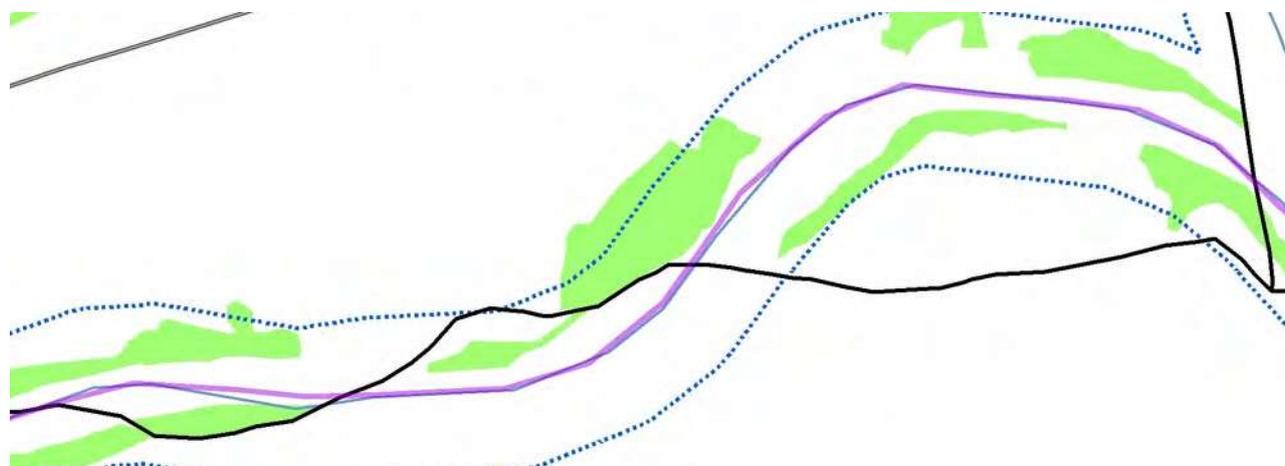


Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Beni paesaggistici presenti nella *buffer zone*

Corpi idrici tutelati per legge – Fiume Tanaro con fascia 150 metri

Territori coperti da foreste e boschi

Santa Vittoria d'Alba (CN)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

Art. 14 Sistema idrografico – Fiume Tanaro Zona fluviale interna e Zona fluviale allargata

Art. 16 Territori a prevalente copertura boscata

Art. 32 aree rurali di specifico interesse paesaggistico – SV4 Sistemi rurali lungo fiume

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

LEGENDE

Carta della sensibilità visiva

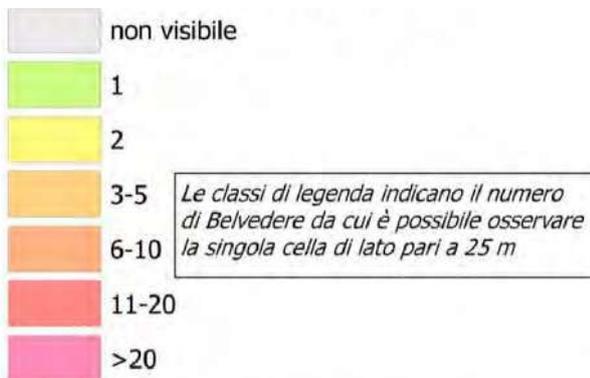


Tavola P2 – Beni paesaggistici del Ppr presenti nella *buffer zone* UNESCO

 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)

Tavola P4 – Componenti paesaggistiche del Ppr presenti nella *buffer zone* UNESCO

 Zona Fluviale Allargata (art. 14)

 Zona Fluviale Interna (art. 14)

 Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)

 Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)

 Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)

 Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

 Rete viaria di età romana e medievale

 Rete viaria di età moderna e contemporanea

 Rete ferroviaria storica



Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):



Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi



Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza



Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati



Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate



Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):



Aree sommitali costituenti fondali e skyline



Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati



Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)



Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali



Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie



Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6



Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10



Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13

Punto 2.3.1.b “Disposizioni normative”

Integrazioni alle Norme di Attuazione

Le seguenti disposizioni sono state predisposte al fine di agevolare l'attività delle Amministrazioni Comunali e dovranno essere utilizzate come base di riferimento da inserire all'interno dell'apparato normativo (NTA), integrando i contenuti dell'articolato. Tali disposizioni potranno essere ulteriormente specificate dal Comune in rapporto alle caratteristiche del contesto locale, sempre in aderenza ai contenuti delle Linee guida di cui alla DGR 21 settembre 2015, n. 26-2131.

"Salvaguardia dei valori riconosciuti dall'Unesco al sito “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato”

Il PRGC individua e tutela la aree tampone (buffer zone) del Sito Unesco , “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato”, in osservanza dei contenuti delle Linee Guida e per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi approvati con DGR n. 26-2131 del 21/09/2015.

Al fine del mantenimento dell'uso agrario del territorio, deve essere preservata e valorizzata la destinazione d'uso agricola preesistente, con particolare riguardo per le porzioni vitate.

Nelle aree collinari, in caso di presenza di vigneti, devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, evitando la sistemazione a rittochino. Qualora sia necessario adottare la sistemazione a rittochino, occorre prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure in cemento pigmentato con cromie tali da contenere l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali in metallo riflettenti e di pali e di tutori intermedi in plastica. I pali di testata devono essere realizzati in legno.

Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegino i vitigni storicamente coltivati nel sito Unesco, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.

Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.

Non è consentita l'eliminazione di elementi naturali presenti quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale storica del paesaggio vitato.

Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia del territorio, con sbancamenti di versante se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico ed alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

Tutela del sistema idrogeologico ed ambientale

Ai fini della tutela del sistema idrogeologico e della protezione del suolo da erosioni e/o fenomeni di degrado legati alle modalità colturali, devono essere osservate le seguenti disposizioni :

- devono essere mantenute le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani;

- il nuovo impianto o reimpianto dei vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii; riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale (girapoggio, cavalcapoggio);

- le trasformazioni, anche in funzione di difesa spondale, che interessino corsi d'acqua, devono garantire la conservazione delle specie vegetali autoctone ed essere realizzate prioritariamente con tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi; tali criteri si devono applicare anche in caso di interventi di sistemazione dei versanti;

- i condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo recettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente;
- non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete.

Interventi edificatori

In caso di nuovi interventi edificatori, è necessario tenere conto delle risultanze derivanti dalla "Carta della sensibilità visiva" prodotta dalla Regione, ponendo particolare attenzione alle porzioni individuate come di più elevata visibilità nel contesto analizzato. Occorre inoltre garantire l'osservanza delle seguenti prescrizioni, di carattere generale, derivanti dalle Linee guida di cui alla DGR 21 settembre 2015, n. 26-2131 :

- non è consentito superare in altezza la linea del profilo paesaggistico che chiude la vista (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta);
- deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza sostanziali modifiche alla morfologia;
- in assenza di specifico piano comunale del colore, devono essere impiegate unicamente coloriture della gamma delle terre locali.

Non sono ammessi interventi che compromettano la visibilità e la riconoscibilità dei caratteri tipici del paesaggio del Sito Unesco.

Per gli interventi sugli edifici esistenti è necessario garantire la coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale. Non è ammesso installare sull'edificato esistente apparati tecnologici che si configurino come elementi aggiuntivi estranei o deturpanti, che interferiscano con le visuali principali e panoramiche.

In caso di nuova edificazione, di residenze per gli aventi titolo, capannoni agricoli o di bassi fabbricati funzionali all'attività agricola, dovrà essere assicurata piena coerenza con le tipologie ed i materiali tipici del tessuto rurale preesistente e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'utilizzo di materiali incongrui.

I volumi edilizi dovranno preferibilmente avere pareti esterne realizzate con materiali caratteristici del luogo o intonacate e tinteggiate, secondo la gamma delle cromie locali, con riferimento ove esistente al Piano del colore comunale o alle indicazioni del GAL. Le tipologie di aperture ed i rapporti pieni/vuoti saranno progettati in considerazione delle preesistenze della tradizione rurale locale.

Per la nuova edificazione di fabbricati per uso agricolo (capannoni) deve essere evitato il ricorso a strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato...) lasciate a vista e dovranno essere previsti congrui accorgimenti progettuali (tinteggiature, schermature a verde..) che assicurino un ottimale inserimento del nuovo manufatto nell'intorno paesaggistico.

Tutte le aree di pertinenza dei nuovi manufatti o degli edifici realizzati dovranno mantenere alti livelli di permeabilità del terreno ed essere opportunamente sistemate.

Impianti, infrastrutture

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici, come regolamentati dalle presenti NTA, dovranno comunque essere mitigati utilizzando opportune schermature verdi e bordi vegetati.

Le previsioni di 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.105/2015 devono essere valutate in base alla "Carta della sensibilità visiva", evitandone la realizzazione nelle aree ad alta sensibilità visiva.

Qualora sia indispensabile la realizzazione di nuovi impianti di diffusione delle telecomunicazioni, 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, secondo quanto desumibile dalla "Carta della sensibilità visiva".

Nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non rimovibili, occorre prevedere accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti.

Piantumazioni

Le piantumazioni dovranno avvenire con impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone coerenti col contesto vegetazionale locale, escludendo le specie vietate inserite nella "black list" della Regione Piemonte (DGR 46-5100 del 18/12/2012 e smi)."

Integrazioni al Regolamento Edilizio

- all'articolo 105 della parte II titolo III capo V del Regolamento Edilizio Tipo approvato con [D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017](#), è possibile introdurre il sub articolo 105.2 con il seguente testo:
 “Nelle zone individuate in cartografia quali “Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato”“ gli interventi dovranno rispettare i disposti della Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 26-2131 rubricata “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.“ Sez. IV Adeguamento del Regolamento Edilizio : manualistica di riferimento ed elenco sintetico delle indicazioni normative“