

# BUFFER ZONE

## COMPONENTE NATURALISTICO AMBIENTALE

**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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	Normativa del PRGC vigente	Note
Negli ambiti individuati:	Articoli	Proposta Variante
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.		

## BUFFER ZONE

<b>1.b) TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO; PROTEZIONE DEL SUOLO DALL'IMPERMEABILIZZAZIONE, DALL'EROSIONE E DA FORME DI DEGRADO LEGATE ALLE MODALITA' CULTURALI</b>
--

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p><b>a.</b> Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.</p>		
<p><b>b.</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 all'alinea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei 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.</p>		
<p><b>c.</b> 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</p>		
<p><b>d.</b> 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.</p>		
<p><b>e.</b> I condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.</p>		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p>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.</p>		
<b>INDICAZIONI GENERALI</b>		
<p>Occorre valorizzare e mantenere in essere le aree boscate o le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del territorio.</p> <p>In coerenza con tali indicazioni occorre verificare la necessità di stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con il valore paesaggistico del bosco.</p>		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
Non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete.		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
Sono vietate le alterazioni delle aree censite che ne compromettano l'esistenza e la fruibilità.		

# BUFFER ZONE

## 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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p><b>a.</b> Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, che rappresentano un valore paesaggisticoculturale 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</p> <p><b>b.</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.</p> <p><b>c.</b> Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico</p> <p><b>d.</b> 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.</p> <p><b>e.</b> Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale-storica del paesaggio vitato</p> <p><b>f.</b> 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</p>		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
Per i complessi e i manufatti censiti di valore storico e documentario: <b>a.</b> non è consentita la demolizione e la modifica della destinazione d'uso; <b>b.</b> non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma		

## BUFFER ZONE

<b>2.c) TUTELA DEI LUOGHI E SPAZI PUBBLICI LEGATI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DELL'UVA E DEL VINO</b>
--

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
Non è consentita l'alterazione e la modifica della destinazione d'uso dei luoghi e degli spazi censiti.		



## BUFFER ZONE

<b>OBIETTIVO 3</b> <b>CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO RURALE E</b> <b>URBANO E DELLE TRAME INSEDIATIVE</b>
---

<b>3.a) CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME</b> <b>INSEDIATIVE</b>
---

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
Non è consentito:		
<b>a.</b> inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;		
<b>b.</b> installare impianti per la radiotelecomunicazione (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;		
<b>c.</b> eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati, non motivata da reali esigenze di sicurezza;		
<b>d.</b> 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.		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p>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.</p>		
<b>INDICAZIONI GENERALI</b>		
<b>Occorre:</b>		
<b>a.</b> 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>b.</b> tutelare e mantenere le opere storiche di regimazione delle acque;		
<b>c.</b> 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;		
<b>d.</b> 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.		

# BUFFER ZONE

## COMPONENTE PERCETTIVO – IDENTITARIA

**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**

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p>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:</p> <p><b>a.</b> le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi;</p> <p><b>b.</b> l'apertura visiva lungo i percorsi panoramici, con inserimento di barriere ed effetti di discontinuità lungo la viabilità panoramica (rotatorie, sovrappassi);</p> <p><b>c.</b> le assialità prospettiche con i fulcri visivi, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;</p> <p><b>d.</b> l'emergenza del fulcro visivo;</p> <p><b>e</b> la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici;</p> <p><b>f</b> la relazione visiva tra core zone e buffer zone.</p> <p>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.</p> <p>Prescrizioni di carattere puntuale devono essere definite dal Comune in funzione della "carta della sensibilità visiva" del territorio.</p>		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p><b>a.</b> Non sono consentite nuove edificazioni nelle fasce di rispetto dei crinali individuati</p>		
<p><b>b.</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).</p>		
<p><b>c.</b> 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.</p>		
<p><b>d.</b> 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.</p>		
<p><b>e.</b> In assenza di uno specifico piano del colore si impieghino unicamente coloriture della gamma delle terre.</p>		

## BUFFER ZONE

<b>OBIETTIVO 5</b> <b>MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO</b> <b>VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E</b> <b>DELLE CULTURE LOCALI</b>
--

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p>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.</p> <p><b>INDICAZIONI GENERALI</b></p> <p><b>a.</b> 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 fondiari, nel rispetto dell'assetto originario dei versanti;</p> <p><b>b.</b> la tessitura del paesaggio del profilo collinare, evitando consistenti movimenti di terra e l'inserimento di manufatti fuori scala;</p> <p>c. la presenza, a margine di tali appezzamenti, delle colture storicamente affiancate al vigneto, quali noccioleto e seminativi, dei canneti, dei salici e di altre specie funzionali alla cultura in atto.</p> <p>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.</p>		

## BUFFER ZONE

### COMPONENTE MORFOLOGICO INSEDIATIVA

#### 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

INDICAZIONI PRESCRITTIVE PER L'ATTUAZIONE DEI PRG VIGENTI E PER LA STESURA DELLE VARIANTI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	<sup>4</sup> Proposta Variante
Non è consentita la previsione di nuovi insediamenti su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita		

## BUFFER ZONE

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
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>INDICAZIONI GENERALI</b>		
<b>a.</b> 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>b.</b> evitare la dispersione insediativa lungo le arterie stradali, anche attraverso l'inserimento di fasce di inedificabilità;		
<b>c.</b> 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;		
<b>d.</b> 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.);		
<b>e.</b> 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		
<b>f.</b> garantire la coerenza di tipologie e materiali delle eventuali nuove edificazioni ammesse con le preesistenze con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui;		

## BUFFER ZONE

<b>g.</b> 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		
--	--	--

<b>OBIETTIVO TRASVERSALE</b> <b>MITIGAZIONE DI EVENTUALI IMPATTI PREGRESSI E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI; RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI ASSI DI ACCESSO</b>
--

<b>a) MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE</b>
--

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
<p>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.</p> <p><b>INDICAZIONI GENERALI</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Occorre verificare la necessità di modificare o stralciare eventuali previsioni di piano esistenti non compatibili con le presenti indicazioni.</p>		



## BUFFER ZONE

**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**

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
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.		

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

INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI	ARTICOLI PRGC VIGENTE	Proposta Variante
Non sono consentite nuove edificazioni negli ambiti e nelle fasce di rispetto degli assi viari individuati		