

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
DIANO D'ALBA**

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
STRUTTURALE COMUNALE**

**ADEGUAMENTO ALLE LINEE GUIDA
UNESCO**

**OGGETTO:
RELAZIONE DI ANALISI**

DATA SETTEMBRE 2024

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

INDICE

1. PREMESSA	pag.3
2. CONTENUTO DELL'ANALISI PAESAGGISTICA	pag.4
3. RAFFRONTATO CON IL P.P.R.	pag.7

1. PREMESSA

Il Comune di Diano d'Alba è dotato di Piano Regolatore Strutturale Comunale approvato dalla regione Piemonte con Deliberazione Giunta Regionale con D.G.R. n.9-8956 in data 16 giugno 2008 (allegato A).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 26-09-2014 (allegato B) è stato approvato ai sensi dell'art. 31/ter della L.R. 56/77, come inserito dall'art. 2 della L.R. 1/2007, il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. La suddetta Variante Strutturale è entrata in vigore con la pubblicazione della Deliberazione n.35/CC del 26-09-2014, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 1 del 09-01-2015.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con un aggiornamento strutturale del Piano Regolatore vigente, necessario sia per le varie modifiche normative regionali e nazionali intercorse in questi ultimi anni, sia per dotare il Comune di Diano d'Alba di uno strumento normativo edilizio più moderno, che presti attenzione alle dinamiche di tutela del suolo e di valorizzazione ambientale.

Dal 2014 il territorio del comune di Diano d'Alba rientra all'interno del Sito Unesco "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato", per la sua totale estensione, di cui il 99% in buffer zone e la restante parte in core zone; il PRGC vigente individua cartograficamente le zone di tutela, ma non risulta ancora normativamente aggiornato. La nuova stesura delle "linee guida per l'adeguamento dei PRGC e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco" approvate con D.G.R. n.26-2131 in data 21 Settembre 2015, fornisce un utile strumento di base per una valutazione paesaggistica del territorio volta sia alla tutela dello stesso che ad una sua pianificazione armonica con il contesto territoriale di valore.

In data 03 Ottobre 2017 con D.C.R. n.233-35836 è stato approvato dalla Regione Piemonte in sede definitiva il Piano Paesaggistico Regionale, che è stato redatto con una forte impronta verso la valorizzazione del territorio; pertanto il comune di Diano d'Alba ritiene necessario rivedere la normativa attuale a livello Comunale per adeguarla allo spirito normativo del P.P.R.

In fase preliminare alla redazione della variante strutturale, si è quindi provveduto a realizzare l'analisi paesaggistica come previsto dalle linee guida per l'adeguamento dei PRGC alle indicazioni per il sito Unesco.

Contestualmente a questa fase di analisi, il Comune di Diano d'Alba procederà all'approvazione di una variante strutturale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 che introdurrà le risultanze della presente analisi insieme a modesti ampliamenti del centro abitato, ad una revisione parziale della normativa geologico-idraulica e all'adeguamento del PRGC al piano paesaggistico.

Nella quinta variante parziale adottata in fase definitiva nel Maggio 2011 erano già stati introdotte alcune modifiche normative necessarie per la candidatura Unesco. Tali norme vengono ad essere ora affinate e approfondite con la presente analisi paesaggistica.

2. CONTENUTO DELL'ANALISI PAESAGGISTICA

La presente analisi paesaggistica prende come riferimento la carta della visibilità redatta dalla regione Piemonte nel 2016 sulla base delle indicazioni fornite relative ai punti panoramici e alle strade panoramiche individuate per tutti i Comuni della Core Zone e della Buffer Zone.

La presente analisi è corredata dei seguenti documenti:

- relazione di analisi
- tavola di analisi n.1 – Uso del suolo
- tavola di analisi n.2 – Stato insediativo
- tavola di analisi n.3 – Visibilità, valori ed interferenze
- tavola di analisi n.4 - Raffronto
- tavola di analisi n.5 - Rete Ecologica
- norme di attuazione
- regolamento edilizio

La tavola di analisi “**Tavola 1 - Uso del suolo**” evidenzia la suddivisione dell'utilizzo agricolo del suolo di Diano d'Alba, dividendo il territorio in macroaree caratterizzate dalle seguenti colture:

- aree vitate (divise tra vigneti e vigneti di pregio (facente parte delle sottozone riconosciute) – fonte indagine territoriale e carta dei sorì di Diano d'Alba
- colture tradizionali (nocciole, frutteti...) – fonte indagine territoriale, foto aeree
- aree boscate –carta forestale aggiornamento 2016
- incolto, giardini o pertinenze abitazioni o seminativi – fonte indagine territoriale
- Prati e pascoli – fonte Piano Paesaggistico
- aree edificate (nuclei rurali e centro abitato e storico) – fonte PRGC vigente
- aree franose e di dissesto idraulico – fonte PRGC vigente aggiornato al PAI
- reticolo idrografico superficiale
- colture legnose divise per categoria (fonte geoportale)

Nella tavola non vengono riportate le aree protette, i SIC, i ZPS, le zone di salvaguardia, i corridoi ecologici, i geositi, gli alberi monumentali, le aree umide, gli appoderamenti storici,

gli elementi di connessione, i sistemi irrigui e le zone tartufigene in quanto non presenti sul territorio del Comune

La tavola riporta la carta di sintesi geologica presente nel vigente strumento urbanistico, contenente il reticolo idrografico superficiale e le aree franose e di dissesto idraulico.

La tavola di analisi “**Tavola 2 - Stato insediativo**” evidenzia i manufatti legati alla coltivazione e produzione vitivinicola e vinificazione presenti sul territorio, e per la precisione:

- cascine vitivinicole– fonte indagine territoriale
- ciabot – fonte indagine territoriale
- cantina comunale – fonte indagine territoriale
- edifici di pregio – fonte indagine territoriale
- trame urbanizzate – fonte indagine territoriale
- spazi pubblici aperti e chiusi – fonte indagine territoriale
- botteghe del vino – fonte indagine territoriale
- centro storico e nuclei abitati – fonte indagine territoriale e PRGC
- morfologie insediative - fonte Piano Paesaggistico calibrato su scala locale
- porte urbane - fonte Piano Paesaggistico
- varchi tra le aree edificate - fonte Piano Paesaggistico
- annucleamenti storici art. 25 P.P.R. – fonte indagine locale

Ognuno dei manufatti sopra citato è stato individuato sulla cartografia con un'apposita sigla alla quale viene dedicata una specifica scheda di censimento realizzata sulla base dei modelli predisposti dalla Regione Piemonte

Nella tavola viene ad essere indicato il Centro Storico e le aree urbane dei nuclei minori, principalmente i Nuclei frazionali rurali.

Non vengono riportate sulla tavola gli infernot, gli annucleamenti storici di fondo valle e di sommità, gli elementi strutturanti i bordi urbani, i nuclei agricoli e gli edifici da recuperare e i depositi di inerti in quanto non presenti sul territorio comunale.

La tavola di analisi “**Tavola 3 – Visibilità, valori ed interferenze**” evidenzia i profili paesaggistici e per la precisione:

- profili paesaggistici – fonte Piano Paesaggistico Regionale
- belvederi – fonte Piano Paesaggistico Regionale e indagine territoriale
- percorsi panoramici – fonte Piano Paesaggistico Regionale e indagine territoriale
- crinali collinari – fonte Piano Paesaggistico Regionale e indagine territoriale
- elementi caratterizzanti paesaggistici – fonte Piano Paesaggistico Regionale
- aree rurali di interesse paesaggistico – fonte Piano Paesaggistico Regionale
- elementi di criticità lineari– fonte Piano Paesaggistico Regionale

Sulla tavola non vengono riportati i fulcri dei costruito, i fulcri naturali, gli assi prospettici e gli elementi di criticità di tipo areale in quanto non presenti sul territorio comunale.

La tavola di analisi “**Tavola 4 – Raffronto**” sovrappone le risultanze dell'analisi paesaggistica alle previsione di PRGC vigente e in variante.

3. RAFFRONTO CON IL P.P.R.

Basandosi sui dati forniti dalla Regione Piemonte relativi alle perimetrazioni previste dal PPR attuale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- le aree boscate risultano essere diverse per il PPR e la carta forestale e pertanto sono state riportate in analisi le perimetrazioni di quest'ultima
- alcune delle aree indicate come prati e pascoli nell'attuale PPR sono già di fatto edificate da anni, pertanto sono state stralciate nella presente analisi, viene ad essere usato il dato più aggiornato presente sul Geoportale
- le perimetrazioni delle morfologie insediative sono state modificate per coincidere con i centri abitati e i nuclei minori, le nuove perimetrazioni, considerando le diverse posizioni delle aree boscate date dalla carta forestale risultano essere in gran parte modificate nei confini, non nelle tipologie. Sono state inserite delle tipologie m.i.11 per perimetrare i nuclei minori di dimensioni più elevate
- sono stati modificati i tracciati delle strade panoramiche previste nel PPR, in quanto i vecchi tracciati non coincidevano con le strade data la diversa rappresentazione delle scala del PPR e della scala catastale

Le norme di attuazione sono state integrate con le indicazioni per le prescrizioni contenute nelle “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco” . Tali prescrizioni, riguardanti sia il PRGC che il Regolamento Edilizio sono state inserite integralmente nelle Norme di Attuazione e nel regolamento edilizio il cui aggiornamento verrà effettuato alla conclusione dell'iter dell'analisi paesaggistica. Viene allegata una tabella con il raffronto tra la normativa attualmente in vigore e la nuova proposta di normativa contenuta nella presente analisi paesaggistica.

Il PRGC vigente perimetrava un'area come “area protetta di rispetto ambientale” in cui veniva negata la possibilità edificatoria (vedere Norme Tecniche di Attuazione al paragrafo 8.4). Tale normativa è stata estesa anche alle zone delimitate come “vigneti di pregio” e “aree boschive”. Pertanto, nell'ambito dell'area perimetrata all'interno della Buffer Zone del Comune, di dimensione pari a circa 17 kmq la superficie inedificabile per vincolo passa da 1 ettaro a 615 ettari.

Viene anche rivisto il posizionamento in cartografia delle aree boscate prendendo come traccia la cartografia della Carta Forestale regionale 2016 per un totale di 340ha.

In totale sulla superficie del Comune di Diano d'Alba (pari a 1770 ettari) risultano, dopo la presente variante, vincolati a fini paesaggistici, 955 ettari.

Pertanto il 54% della superficie del Comune risulta essere vincolata a fini paesaggistici ed inedificabile.