

Deliberazione della Giunta Regionale 30 novembre 2015, n. 31-2530

Approvazione delle "Indicazioni per l'applicazione della salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con deliberazione della Giunta regionale 18 maggio 2015 n. 20-1442".

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Premesso che:

- la Giunta regionale, con deliberazione 4 agosto 2009 n. 53-11975, ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte (Ppr) ai sensi dell'articolo 8 quinquies della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) nel testo vigente a quella data;
- a seguito dell'adozione del Ppr e della relativa pubblicazione, sono pervenute numerose osservazioni da parte di enti e di privati;
- con deliberazione 8 maggio 2012 n. 34 - 3838 la Giunta regionale ha espresso parere motivato sulla compatibilità ambientale del Ppr;
- con deliberazione 26 febbraio 2013 n. 6-5430 la Giunta regionale ha approvato le controdeduzioni formulate alle osservazioni presentate dai soggetti interessati e dalle autorità con competenze ambientali ai fini della Vas, ritenendo opportuna, anche alla luce del parere motivato, una revisione complessiva degli elaborati e la successiva nuova adozione del Ppr, al fine di garantire un nuovo processo di consultazione dei soggetti interessati prima della trasmissione del Piano al Consiglio regionale per l'approvazione;
- il Ppr è stato sottoposto a una approfondita rilettura e a un complesso processo di revisione e integrazione dei suoi aspetti conoscitivi, cartografici e normativi, che ha portato a una nuova formulazione di tutti gli elaborati, operando in particolare al fine di agevolare la lettura degli elaborati stessi, semplificare la normativa, precisare le informazioni cartografiche riportate, nonché aggiornare e integrare i contenuti del Piano con le proposte pervenute dai soggetti consultati;

considerato che:

- con deliberazione della Giunta regionale 18 maggio 2015 n. 20-1442, pubblicata sul B.U.R.P. n. 20 del 21 maggio 2015, è stato nuovamente adottato il Ppr, costituito dai nuovi elaborati, così come integrati e modificati a seguito del processo di revisione condotto dal Comitato tecnico istituito ai sensi del Protocollo d'intesa siglato in data 28 marzo 2008 dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e dalla Regione Piemonte e composto da funzionari della Regione e del Ministero, finalizzato alla ricognizione, a una scala di maggior dettaglio, dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136, 142 e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice);
- contestualmente all'adozione del Ppr, si è provveduto a darne notizia sul bollettino ufficiale della Regione, con indicazione dell'indirizzo del sito informatico in cui prendere visione degli elaborati al fine di presentare osservazioni, entro i successivi sessanta giorni;
- le prescrizioni definite dal Ppr sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice e pertanto a far data dalla sua adozione non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso, interventi in contrasto con

le prescrizioni contenute negli articoli 3 comma 8, 13 commi 11, 12 e 13, 14 comma 10, 15 commi 9 e 10, 16 commi 11, 12 e 13, 18 commi 6 e 7, 23 commi 7 e 8, 26 comma 5, 33 commi 5, 6, 13 e 19, e 39 comma 8 delle norme di attuazione del Ppr, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte", all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene;

- fino all'approvazione del Ppr, il regime transitorio relativo alla delimitazione e rappresentazione dei beni paesaggistici di cui agli articoli 136, 142 e 157 del Codice è disciplinato dall'articolo 45, comma 1, delle norme di attuazione del Ppr stesso;

- a seguito dell'adozione del Ppr sono emerse alcune problematiche interpretative in merito all'applicazione delle misure di salvaguardia, per la risoluzione delle quali la Regione ha elaborato - congiuntamente al Segretariato regionale, alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio e alla Soprintendenza Archeologia del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo competenti per il Piemonte - un documento contenente prime indicazioni per l'applicazione del regime di salvaguardia del Piano e delle prescrizioni oggetto di più frequenti richieste di chiarimenti;

ritenuto opportuno, nelle more della definitiva approvazione del Ppr da parte del Consiglio regionale, fornire precisazioni agli operatori, e in primo luogo ai comuni - destinatari, per determinati interventi, della delega al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi della legge regionale 1° dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) nonché di funzioni in materia di pianificazione urbanistica;

tutto ciò premesso,

visti:

- il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- la L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la D.G.R. 4 agosto 2009 n. 53-11975;
- la D.G.R. 18 maggio 2015 n. 20-1442;

la Giunta regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

delibera

- di approvare le "Indicazioni per l'applicazione della salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con deliberazione della Giunta regionale 18 maggio 2015 n. 20-1442", allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. 22/2010, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs.

(omissis)33/2013.

Allegato

INDICAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA SALVAGUARDIA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 20-1442 DEL 18 MAGGIO 2015

Con l'adozione del Piano paesaggistico regionale (Ppr) sono entrate in regime di salvaguardia le disposizioni che dettano prescrizioni immediatamente vincolanti in merito agli interventi da realizzare sui beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice). A far data dalla pubblicazione sul B.U.R.P. n. 20 del 21 maggio 2015 della deliberazione della Giunta regionale 18 maggio 2015 n. 20-1442 di adozione del Ppr, non sono pertanto consentiti su tali beni - ai sensi dell'articolo 143, comma 9, del Codice - interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso.

Si sottolinea che, ai fini della corretta interpretazione delle disposizioni in questione, è pregiudiziale il richiamo alla normativa vigente in materia - e, *in primis*, al Codice, la cui lettura va condotta alla luce dei principi e delle disposizioni contenute nella Carta Costituzionale - nonché il costante rinvio alla giurisprudenza e alla dottrina, le cui valutazioni hanno formato oggetto, negli anni, di interpretazioni consolidate.

Al fine di chiarire e precisare le disposizioni in salvaguardia del Ppr e di assicurare uniformità e puntualità di applicazione, sia per quanto attiene all'incidenza delle stesse sui procedimenti pendenti relativi a interventi da realizzare sia in merito alla effettiva operatività e delimitazione delle prescrizioni di tutela, si ritiene opportuno fornire le seguenti indicazioni, da considerare quali disposizioni di interpretazione autentica delle corrispondenti norme.

1. Efficacia delle prescrizioni in salvaguardia

Le disposizioni prescrittive del Ppr sono vincolanti e hanno efficacia immediata: pertanto, esse prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale, devono essere osservate da parte di soggetti pubblici e privati e sono immediatamente vincolanti per i privati (con effetti conformativi immediati sulle proprietà immobiliari interessate). In base a tale cogenza, le prescrizioni devono essere osservate dal momento dell'adozione del Ppr, anche in pendenza dei termini per proporre osservazioni e per perfezionarne l'approvazione.

Rientrano in tale categoria le prescrizioni riferite ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice contenute negli articoli 3 comma 8, 13 commi 11, 12 e 13, 14 comma 10, 15 commi 9 e 10, 16 commi 11, 12 e 13, 18 commi 6 e 7, 23 commi 7 e 8, 26 comma 5, 33 commi 5, 6, 13 e 19, e 39 comma 8 delle norme di attuazione, nonché nelle specifiche prescrizioni d'uso riportate nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte*", all'interno della sezione "*prescrizioni specifiche*" presente nelle schede relative a ciascun bene vincolato.

2. Decorrenza delle prescrizioni in salvaguardia e rapporti tra autorizzazioni paesaggistiche e titoli edilizi

Dalla immediata vincolatività delle disposizioni prescrittive del Ppr discendono talune conseguenze giuridiche nei rapporti con le autorizzazioni paesaggistiche.

Per quanto concerne le autorizzazioni paesaggistiche non ancora rilasciate:

- l'immediata cogenza delle prescrizioni impone all'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di condurre l'istruttoria delle istanze di autorizzazione sotto il duplice aspetto della verifica della conformità dell'intervento a tali prescrizioni, e della compatibilità dello stesso con il contesto paesaggistico del bene vincolato, così come prescritto dall'articolo 146, comma 7, del Codice; al fine di garantire la legittimità delle autorizzazioni è necessario pertanto che le stesse siano supportate da entrambe le succitate verifiche. Al riguardo, si precisa che, in caso di interventi delegati ai sensi della legge regionale 1° dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), sarà onere dell'amministrazione procedente, per il tramite della competente Commissione locale per il paesaggio, svolgere le suddette verifiche tecniche, se del caso richiedendo le necessarie integrazioni progettuali. Si invitano pertanto tali amministrazioni a integrare le relative proposte di provvedimento alla Soprintendenza, inserendo i riferimenti specifici alla conformità al Ppr e alla compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Per quanto concerne le autorizzazioni paesaggistiche rilasciate prima dell'adozione del Ppr, ma per le quali non sia ancora stato rilasciato l'eventuale titolo edilizio:

- sarà onere dell'amministrazione che deve rilasciare l'atto conclusivo del procedimento verificare, alla luce delle nuove prescrizioni in salvaguardia del Ppr, la perdurante legittimità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata, prima di procedere al rilascio del titolo edilizio finale, provvedendo - in caso di riscontrato sopravvenuto contrasto di tale autorizzazione paesaggistica con le prescrizioni del Piano - ad adottare gli opportuni rimedi in autotutela, nel caso in cui l'autorizzazione paesaggistica sia stata rilasciata dalla medesima amministrazione, ovvero a richiedere all'amministrazione competente la verifica di conformità. Ciò, secondo consolidati principi giurisprudenziali, in applicazione della regola generale *tempus regit actum*, che comporta che in presenza di un rapporto giuridico che si perfeziona attraverso una serie di atti i cui effetti sono destinati per natura ad articolarsi in una sequenza di distinti adempimenti, sussiste l'obbligo per l'Amministrazione di operare nel rispetto dello *ius superveniens*, pretendendo la sussistenza - alla data di adozione dell'atto conclusivo del procedimento - delle condizioni imposte dalla disciplina (legislativa, regolamentare e pianificatoria) al momento vigente, con l'unica eccezione della sussistenza di situazione giuridiche già consolidate (*ex multis*, C.d.S., Sez. IV, 22 gennaio 2013, n. 359).

Si ritiene peraltro che, ove dalla verifica suddetta si riscontri la perdurante legittimità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata, la medesima dovrà essere conservata, per il generale principio di non aggravamento del procedimento amministrativo e di economicità dell'azione amministrativa.

3. Decorrenza delle prescrizioni in salvaguardia e rapporti con gli strumenti di pianificazione urbanistica o settoriale *in itinere* o vigenti

In coerenza con il principio di gerarchia degli interessi pubblici, il piano paesaggistico è sempre stato considerato, dalla dottrina e dalla giurisprudenza, sovraordinato alla pianificazione urbanistica in virtù della primarietà dell'interesse alla tutela dei valori paesaggistico-ambientali del territorio che esso è chiamato a salvaguardare. Il principio della sovraordinazione del piano paesaggistico e il suo riconoscimento di piano generale e non solo settoriale è stato espressamente confermato dal Codice (articoli 143, comma 9 e 145, comma 3), che ha ribadito la superiorità e la preminenza dello stesso rispetto a qualsivoglia altro strumento pianificatorio, in quanto rientra nelle finalità del piano paesaggistico l'adozione di misure volte

a conservare i valori paesaggistici presenti, anche attraverso il divieto a un uso non rispettoso del territorio e la valorizzazione degli interventi volti al recupero dei valori paesaggistici compromessi. La prevalenza dei piani paesaggistici sulla pianificazione urbanistica comunale comporta - unitamente alla necessità di adeguamento di quest'ultima - che le prescrizioni del piano paesaggistico siano immediatamente conformative della proprietà, costituendo limitazioni legali alle facoltà inerenti alla posizione proprietaria, come tali non indennizzabili (articolo 145, comma 4, del Codice).

Conseguentemente, dalla data di adozione del Ppr, la predisposizione e l'esame degli strumenti di pianificazione e delle relative varianti, nonché dei piani e programmi settoriali che producono effetti localizzativi, deve prevederne la conformazione al Ppr, per quanto riguarda il rispetto delle prescrizioni d'uso riferite ai beni paesaggistici.

4. Specifiche prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera a) del Codice (dichiarazioni di notevole interesse pubblico)

A norma dell'articolo 143, comma 1 del Codice, il Ppr ha provveduto a dettare, con riferimento ai singoli provvedimenti contenenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico emanati ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso dei beni vincolati intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi, regolarne gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

Le prescrizioni dettate dal Ppr possono avere conformazione diversa, a seconda della finalità che intendono tutelare. In considerazione della loro coerenza, nonché della necessità, evidenziatasi successivamente all'adozione del Ppr, di individuare in modo puntuale gli interventi ammessi, al fine di indirizzare correttamente l'attività dei soggetti che intendano eseguire lavori su tali beni vincolati, nelle tabelle di cui al successivo paragrafo 6 sono state precisate in modo analitico e descrittivo talune prescrizioni specifiche riportate nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte*", suddivise in tre gruppi omogenei, in relazione alla loro natura e operatività. Al riguardo, si specifica che - in considerazione della riconosciuta diversa natura e funzione delle materie paesaggio e urbanistica/edilizia - non si è di norma utilizzato il rinvio alle definizioni degli interventi edilizi di cui al d.P.R. 380/2001, salvo che il ricorso alle stesse potesse essere adoperato senza ingenerare possibili confusioni in merito agli interventi consentiti.

Alcune prescrizioni indirizzate a regolare le trasformazioni ammesse prevedono divieti non immediatamente applicativi (primo gruppo), ma la cui operatività va ricavata in via interpretativa, a seconda del verificarsi o meno di alcune condizioni indicate dal piano stesso: appartengono a questa categoria le prescrizioni relative agli aspetti morfologici dei fabbricati e dei tessuti edificati, all'utilizzo di materiali e modalità compositive degli interventi di trasformazione del territorio e agli aspetti scenico-percettivi. In tali casi, sarà pertanto necessario che, in fase di progettazione, si ponga specifica attenzione a evitare le situazioni di compromissione individuate come potenzialmente pregiudizievoli alle caratteristiche di pregio del bene tutelato, ovvero a ricercare le condizioni di compatibilità auspicate in ragione della tutela e valorizzazione del bene stesso, evidenziando, nella relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005, di accompagnamento alla istanza di autorizzazione paesaggistica, le misure adottate allo scopo. Parimenti, per quanto riguarda le prescrizioni riferite alla predisposizione di varianti contenenti nuove previsioni urbanistiche, sarà necessario garantire, mediante l'analisi delle diverse componenti di supporto alla variante urbanistica, la coerenza con le disposizioni in salvaguardia e con le caratteristiche delle aree vincolate, sia rispetto all'entità sia alla localizzazione delle previsioni stesse.

Altre prescrizioni (secondo gruppo) sono invece immediatamente applicative, in quanto individuano direttamente gli interventi o le modalità realizzative non consentite: in tali casi, la prescrizione vincola chiunque alla sua osservanza. Appartengono a questa categoria le prescrizioni finalizzate al mantenimento degli aspetti paesaggistici caratterizzanti il bene oggetto di tutela, come richiamati nel provvedimento di apposizione del vincolo, mediante la limitazione o il divieto di alterazione dello stato di fatto riferito a porzioni di territorio specifiche e singolarmente individuate nell'ambito della prescrizione; tali prescrizioni si basano sulla lettura dell'attuale consistenza del bene, inibendo gli interventi in contrasto con le finalità sopra richiamate, indipendentemente dal regime urbanistico operante sugli ambiti individuati. Sono da rispettarsi sia in fase di verifica di fattibilità degli interventi edilizi di trasformazione in relazione a strumenti urbanistici vigenti sia in relazione a varianti contenenti nuove previsioni urbanistiche.

Un ulteriore gruppo di prescrizioni (terzo gruppo), infine, è volto a tutelare la consistenza del bene nel caso in cui gli ambiti in esso ricompresi siano oggetto di varianti contenenti nuove previsioni urbanistiche che modifichino quanto attualmente vigente ovvero siano oggetto di previsioni urbanistiche vigenti ma non ancora attuate che possano compromettere aree integre, totalmente separate dal contesto edificato. Tali prescrizioni richiedono specifiche verifiche e analisi da condursi in sede di progettazione degli interventi o di redazione della variante urbanistica, atte a dimostrare il rispetto delle disposizioni in salvaguardia, che devono essere espressamente riportate negli elaborati della variante o del progetto.

Al fine di consentire una chiara leggibilità e di fornire un'interpretazione univoca delle prescrizioni in oggetto, nelle tabelle di cui al successivo paragrafo 6 sono riportate, nella colonna di sinistra, i testi di alcune specifiche prescrizioni d'uso contenute nelle schede di cui al "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte*" oggetto del maggior numero di osservazioni o di richieste di chiarimenti che necessitano di precisazioni, mentre nella colonna di destra le specificazioni chiarificatrici sull'applicazione di dette prescrizioni.

La serie delle tavole P2 "*Beni paesaggistici*" del Ppr costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione di tali beni; si evidenzia altresì che la serie delle tavole P4 "*Componenti paesaggistiche*" costituisce un supporto per agevolare l'applicazione delle prescrizioni, seppure essa sia in fase di revisione a seguito del recepimento delle osservazioni pervenute.

5. Ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lettera b) del Codice (aree tutelate per legge)

A norma dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice, il Ppr ha operato la ricognizione delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142 e la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, dettandone la relativa disciplina.

Come riportato nel comma 1 dell'articolo 45 delle norme di attuazione del Ppr, dal momento dell'adozione del Piano la delimitazione dei beni paesaggistici tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1 del Codice coincide con quanto rappresentato nella Tavola P2 e, con particolare riferimento ai beni di cui alle lettere b), c) e m), nel "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Seconda parte*". Per tutte queste categorie di beni paesaggistici, il Ppr prevede che, in sede di adeguamento ad esso degli strumenti urbanistici, i comuni, d'intesa con Regione e Ministero, possano precisarne l'individuazione alla scala di dettaglio.

Si evidenzia che i vincoli di cui all'articolo 142 del Codice agiscono *ope legis*, indipendentemente da un atto di individuazione dei beni stessi. Peraltro, in considerazione

della necessaria genericità dell'elencazione delle aree tutelate per legge compiuta dal legislatore all'articolo 142, il Ppr ha operato, in attuazione della previsione dell'articolo 143, comma 1, lettera c) citata, una individuazione di tali beni sul territorio, al fine di definirne quegli elementi di certezza sui quali si fonda il diritto. Trattandosi di un'attività di mera ricognizione di beni la cui tutela discende *ope legis*, ne deriva che laddove vi sia contrasto tra la rappresentazione cartografica del bene e la presenza di fatto dello stesso come risultante dalla norma, è quest'ultima a prevalere (*ex multis*, Cons. Stato, VI, n. 6372/2012).

In considerazione della difficoltà riscontrata nell'attività di ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142 del Codice - con particolare riferimento a quelli di cui alle lettere b) e c) del comma 1 (corsi d'acqua e territori contermini ai laghi), per la cui puntuale determinazione risulta fondamentale la collaborazione dei comuni - l'articolo 45, comma 1, del Ppr prevede che, in sede di esame delle osservazioni al Piano adottato, gli uffici regionali, in accordo con le competenti Soprintendenze, possano proporre alla Giunta regionale una diversa individuazione di specifici beni, che diventerà effettiva dalla data della deliberazione della Giunta che assumerà tale determinazione.

Peraltro, in considerazione della necessità di consentire - ai fini di certezza giuridica e nelle more dell'approvazione della deliberazione di cui al citato articolo 45, comma 1, del Ppr - un tempestivo e costante aggiornamento dei beni paesaggistici oggetto di ricognizione anche alla luce delle osservazioni già pervenute in merito alla delimitazione di taluni beni in questione, si reputa opportuno provvedere, con uno o più atti deliberativi della Giunta regionale, anche precedentemente alla deliberazione di assunzione delle controdeduzioni, alla ridefinizione dei beni stessi, nel caso in cui si rilevino errate rappresentazioni di un bene contenuto nel *"Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Seconda parte"* del Ppr e sia possibile individuarne in modo univoco e incontrovertibile la corretta rappresentazione, previa verifica dei competenti uffici regionali e ministeriali ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 45. In tali casi, anche in assenza della deliberazione succitata, essendo la presenza del bene tutelato *ex lege* determinata dalla presenza di fatto dello stesso indipendentemente dalla sua rappresentazione o individuazione nel Ppr, l'amministrazione competente dovrà verificarne l'effettiva esistenza eventualmente discostandosi dalla individuazione proposta dal Piano, fornendo congrua e documentata motivazione in sede di autorizzazione paesaggistica e dandone comunicazione alla Regione.

Con specifico riferimento alle aree di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g) del Codice (territori coperti da foreste e da boschi), si evidenzia che le stesse sono state rappresentate sulla Tavola P2 del Ppr alla scala 1:100.000, sulla base del Piano forestale e degli altri strumenti di pianificazione forestale previsti dalla legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Come per le altre aree tutelate per legge, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al Ppr, i comuni ne precisano la delimitazione alla scala locale. Fino ad allora, in considerazione della dinamicità dell'elemento "bosco", l'articolo 16, comma 4, delle norme di attuazione del Ppr rinvia ai parametri definiti dalla l.r. 4/2009 per l'individuazione delle aree da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica.

Si precisa ancora, fermo restando quanto sopra precisato in termini di delimitazione effettiva dei vincoli *ope legis*, che le prescrizioni di cui all'articolo 16 citato si applicano limitatamente ai boschi identificati come *habitat* di interesse comunitario che ricadono all'interno dei siti della Rete Natura 2000; tale delimitazione è disponibile sul Geoportale della Regione Piemonte, sia in formato .pdf sia in formato .shp alla voce *"Boschi costituenti habitat di interesse comunitario all'interno dei siti Rete Natura 2000"*.

6. Chiarimenti in merito alle prescrizioni specifiche di cui al "*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte*".

Di seguito sono riportate, con riferimento ai gruppi definiti al precedente paragrafo 4, le prescrizioni oggetto del maggior numero di osservazioni e di richieste di chiarimenti che necessitano di specificazioni.

6.1. PRIMO GRUPPO: appartengono a questo gruppo le prescrizioni che richiedono il rispetto di condizioni da dimostrare:

- in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso l'accurata progettazione degli interventi che devono risultare coerenti con le disposizioni in salvaguardia sulla base delle analisi, delle valutazioni e degli approfondimenti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005;
- in sede di predisposizione di varianti contenenti nuove previsioni urbanistiche, mediante l'analisi, le valutazioni e le considerazioni di supporto alla variante urbanistica, che devono garantire la coerenza con le disposizioni in salvaguardia sia rispetto all'entità e alla localizzazione delle previsioni sia in relazione alle norme di attuazione urbanistico-edilizie afferenti a tali previsioni.

Prescrizioni specifiche	Specificazioni
<i>Centri/nuclei storici</i>	
<i>Nel tessuto edilizio esistente all'interno del centro/nucleo storico non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, 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. Tali interventi devono essere coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, i caratteri morfologici, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.</i>	<p>I centri/nuclei storici oggetto della prescrizione sono quelli riconosciuti e perimetrati dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/1977 e s.m.i. (<i>Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici</i>), comma 1, numeri 1) e 2) limitatamente ai "nuclei minori".</p> <p>Per gli edifici di interesse storico gli interventi ammessi sono quelli individuati dall'art. 24 della l.r. 56/1977 e s.m.i., comma 4, lett. a), numeri 1) e 2), nel rispetto delle indicazioni contenute nella prescrizione.</p> <p>Per gli altri edifici gli interventi devono garantire il rispetto delle indicazioni contenute nella seconda parte della prescrizione ("<i>...tali interventi devono essere coerenti...</i>").</p> <p>La terminologia utilizzata nelle prescrizioni specifiche ("<i>...conservazione, riqualificazione e valorizzazione...</i>") è riconducibile ai contenuti degli articoli 6, 29 e 131 del Codice.</p>
<i>Aspetti scenico-percettivi</i>	
<i>Devono essere preservate le visuali verso i fulcri visivi, i beni culturali e gli elementi di rilevanza paesaggistica, evitando l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con le</i>	<p>A valere su tutte le disposizioni relative a tali aspetti, le prescrizioni in oggetto sono finalizzate a salvaguardare le interrelazioni visive esistenti tra le componenti percettivo-identitarie.</p> <p>Esse trovano applicazione in sede di autorizzazione</p>

<p><i>stesse visuali, accostarsi o sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, causandone la perdita di leggibilità.</i></p> <p><i>L'eventuale messa in opera di barriere di protezione lungo la strada ... (omissis)...deve avvenire utilizzando materiali che per forma e dimensione garantiscano il corretto inserimento paesaggistico nel contesto interessato e il mantenimento delle visuali panoramiche.</i></p> <p><i>Nel tratto di strada ... (omissis)... in rapporto visivo con ... (omissis)...non devono essere realizzate opere che, per volume e forma, possano interferire o ostruire le visuali panoramiche verso il bene monumentale sopra citato.</i></p>	<p>paesaggistica, attraverso le valutazioni e gli approfondimenti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005. In tale sede deve essere valutato il grado di compatibilità e l'incidenza degli interventi in termini di assenza o minima interferenza con le visuali da e verso gli elementi di pregio individuati dal Ppr.</p> <p>Gli elementi di pregio rispetto ai quali deve essere valutata la compatibilità paesaggistica degli interventi sono costituiti sia dalle componenti percettivo-identitarie individuate dal Ppr agli articoli 30, 31 e 32 delle NdA cartografate nella Tavola P4 e riportate negli <i>"Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio"</i> (fulcri naturali, fulcri visivi e/o del costruito, elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, percorsi panoramici e i belvedere accessibili al pubblico) sia dai beni culturali a rilevanza paesaggistica individuati nelle schede contenute nel <i>"Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte"</i> alle sezioni <i>"Altri strumenti di tutela"</i> e <i>"Individuazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione"</i>.</p>
<p><i>Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle adiacenze dei fulcri visivi, dei beni culturali e degli elementi a rilevanza paesaggistica non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi.</i></p>	<p>Rispetto alla definizione di <i>"adiacenza"</i> si precisa che si tratta di una "misura" variabile in funzione della morfologia dei luoghi e della dimensione del bene; tale valore è oggetto di specifica individuazione e valutazione in sede di Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005.</p>
<p><i>Deve essere salvaguardato... (omissis)...nonché le visuali godibili dagli spazi e percorsi pubblici circostanti verso il complesso stesso;. (omissis)...</i></p>	<p>Per spazi e percorsi pubblici si intendono quelli aventi particolare significato scenico-percettivo quali percorsi a valenza panoramica, viali storici, piazze, lungolaghi, lungofiumi, belvedere accessibili al pubblico, o altri elementi individuati dal Ppr nelle componenti percettivo-identitarie, ovvero evidenziati nelle schede contenute nel <i>"Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte"</i> alle sezioni <i>"Altri strumenti di tutela"</i> e <i>"Individuazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione"</i>. In sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso le valutazioni e gli approfondimenti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005, deve essere valutato il grado di compatibilità e l'incidenza degli interventi in termini di assenza o minima interferenza con le visuali percepibili da spazi e percorsi pubblici.</p>
<p><i>Le nuove edificazioni non devono compromettere le visuali panoramiche percepibili dalla strada costiera verso la sponda del lago; (omissis)...</i></p>	<p>La prescrizione è finalizzata a salvaguardare le visuali ancora libere percepibili dalla strada costiera verso il lago. In sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso le valutazioni e gli approfondimenti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005, deve essere valutato il grado di compatibilità e l'incidenza degli interventi in</p>

	termini di assenza o minima interferenza con le visuali verso il lago percepibili dalla strada panoramica.
Sagoma e altezza, visuali panoramiche	
<p><i>Eventuali interventi riguardanti gli edifici esistenti devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificato storico consolidato senza modificare la sagoma e l'altezza per non interferire con le visuali percepibili dalla torre soprastante.</i></p> <p><i>Gli interventi edilizi devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico nel rispetto dei caratteri insediativi dell'edificato consolidato; in particolare non devono alterare i profili degli isolati storici, rispettando le altezze esistenti, salvaguardando le visuali fruibili dai baluardi e gli eventuali elementi naturali presenti nelle aree d'intervento</i></p>	<p>La prescrizione è relativa alla salvaguardia delle visuali panoramiche motivo della specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, così come percepibili da strade pubbliche e belvedere accessibili al pubblico in affaccio sul paesaggio circostante, costituito sia da nuclei storici sia da aree più ampie talvolta coincidenti con un versante collinare. Per tale ragione le prescrizioni sono finalizzate a salvaguardare il profilo dell'edificato posto nelle immediate vicinanze dei beni in questione, fatti salvi eventuali adeguamenti funzionali degli edifici purché tali interventi non incidano sulle visuali stesse.</p> <p>Nel caso in cui le prescrizioni riguardino ampie porzioni di tessuto edificato, le valutazioni e gli approfondimenti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005 definiscono i raggi visuali e le ampiezze delle vedute all'interno delle quali rientrano i profili degli isolati storici, non modificabili se non per eventuali adeguamenti funzionali che comunque non incidano sulle visuali stesse.</p>
Impianti tecnologici	
<p><i>Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali panoramiche percepibili dalla viabilità pubblica verso l'area tutelata.</i></p> <p><i>Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali panoramiche percepibili dai percorsi pubblici verso il lago, i fulcri visivi, i centri storici e le sponde o che risultino visibili da spazi pubblici e dai punti belvedere accessibili al pubblico.</i></p>	<p>Le prescrizioni sono finalizzate a salvaguardare le interrelazioni visive esistenti tra le componenti percettivo-identitarie individuate dal Ppr. Esse trovano applicazione in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso le valutazioni e gli approfondimenti previsti dalla Relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005. In tale sede deve essere valutato il grado di compatibilità e l'incidenza degli interventi in termini di assenza o minima interferenza con le visuali da e verso gli elementi di pregio individuati dal Ppr.</p> <p>Gli elementi di pregio rispetto ai quali deve essere valutata la compatibilità paesaggistica degli interventi sono costituiti sia dalle componenti percettivo-identitarie individuate dal Ppr agli articoli 30, 31 e 32 delle NdA cartografate nella Tavola P4 e riportate negli "Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio" (fulcri naturali, fulcri visivi e/o del costruito, elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, percorsi panoramici e i belvedere accessibili al pubblico) sia dai beni culturali a rilevanza paesaggistica individuati nelle schede contenute nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte" alle sezioni "Altri strumenti di</p>

	<p><i>tutela” e “Individuazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione”.</i></p> <p>Ai fini dell’applicazione delle prescrizioni in oggetto, per impianti tecnologici si intendono gli impianti per le infrastrutture di rete e per la telecomunicazione.</p> <p>Ai sensi dell’art. 2 del d.lgs. n. 387/2003. come modificato dall’ art. 2 del d.lgs. n. 28/2011, sono definite <i>“fonti energetiche rinnovabili”</i> o <i>“fonti rinnovabili”</i>, le fonti energetiche rinnovabili non fossili: eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.</p>
<p><i>...(omissis)...se visibili da spazi e percorsi pubblici.</i></p>	<p>Per spazi e percorsi pubblici si intendono quelli aventi particolare significato scenico-percettivo quali percorsi a valenza panoramica, viali storici, piazze, lungolaghi, lungofiumi, belvedere accessibili al pubblico, o altri elementi individuati dal Ppr nelle componenti percettivo-identitarie, ovvero evidenziati nelle schede contenute nel <i>“Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte”</i> alle sezioni <i>“Altri strumenti di tutela”</i> e <i>“Individuazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione”.</i></p>
<p>Varchi liberi</p>	
<p><i>Al fine di conservare i varchi liberi tra l’edificato esistente...(omissis)... identificati nella tav. P4, devono essere mantenute integre le aree agricole e prative poste lungo la viabilità ... (omissis).</i></p>	<p>La prescrizione intende salvaguardare i varchi liberi identificati sulla Tavola P4 e disciplinati dall’art. 34 delle NdA, costituenti interruzioni dell’edificato continuo posto lungo gli assi stradali. In sede di autorizzazione paesaggistica, o di variante urbanistica, deve essere dimostrato che gli interventi o le nuove previsioni non pregiudichino la permanenza dei varchi e della continuità paesaggistica delle aree libere, agricole, prative, evitando la saldatura del tessuto edilizio lungo la viabilità.</p>

Per le valutazioni inerenti agli aspetti scenico-percettivi costituisce riferimento il documento di approfondimento *“Linee guida per l’analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio”*, aprile 2014, redatto da MiBACT e Regione Piemonte e pubblicato sul sito:

<http://www.regione.piemonte.it/territorio/paesaggio/index.htm>

6.2. SECONDO GRUPPO: appartengono a questo gruppo le prescrizioni finalizzate al mantenimento degli aspetti paesaggistici caratterizzanti il bene oggetto di tutela, come richiamati nel provvedimento di apposizione del vincolo, mediante la limitazione o il divieto di alterazione dello stato di fatto riferito a porzioni di territorio specifiche e singolarmente individuate nell'ambito della prescrizione; tali disposizioni si basano sulla lettura dell'attuale consistenza del bene, inibendo gli interventi in contrasto con le finalità sopra richiamate, indipendentemente dal regime urbanistico operante sugli ambiti individuati. Sono da rispettarsi sia in fase di verifica di fattibilità degli interventi edilizi di trasformazione sia in relazione a eventuali varianti contenenti una nuova previsione urbanistica.

Prescrizioni specifiche	Specificazioni
Aree agricole prative	
<p><i>...(omissis)...deve essere mantenuta integra l'area agricola/prativa posta in adiacenza ... (omissis)...al fine di conservare le relazioni visive ... (omissis)...</i></p> <p><i>Non sono consentite nuove costruzioni nell'area coltivata e prativa a ovest della strada... (omissis)...</i></p> <p><i>Non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree prative ancora integre poste a nord del centro abitato... (omissis)...</i></p> <p><i>Ai fini della salvaguardia del bene tutelato deve essere mantenuta nella sua integrità l'area agricola e coltivata posta lungo la strada ... (omissis)...</i></p>	<p>Le prescrizioni intendono salvaguardare determinate aree libere descritte nelle schede contenute nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte" nella sezione "Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione" e specificate nella prescrizione stessa.</p> <p>La natura di tali aree (coltivate, agricole, prative, ecc.) è stata rilevata mediante la lettura delle ortoimmagini sulla base dell'analisi dello stato di fatto e da sopralluoghi <i>in loco</i>, senza riferirsi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nei confronti delle quali le prescrizioni in oggetto prevalgono.</p> <p>Ai fini dell'individuazione delle aree in questione può costituire supporto la Tavola P4, in particolare in riferimento alle "Componenti paesaggistiche" disciplinate dagli articoli 19, 20, 32 e 40 delle NdA.</p>
Margini nuclei e borgate	
<p><i>Ai fini della salvaguardia del bene tutelato e della compattezza dei nuclei di antica formazione ... (omissis)... non sono ammesse nuove edificazioni poste nelle aree libere coltivate a prati e orti di contorno delle borgate stesse; in particolare devono essere mantenute le aree vitate, le «topie» in pietra e i muretti a secco esistenti.</i></p> <p><i>Ai fini della salvaguardia del bene tutelato e della compattezza dei nuclei frazionali collinari non sono ammesse nuove edificazioni poste nelle aree libere coltivate a prati e orti di contorno delle borgate stesse.</i></p> <p><i>Al fine di salvaguardare l'integrità del bene tutelato non sono ammesse nuove edificazioni poste nelle aree libere di contorno delle</i></p>	<p>Le prescrizioni sono finalizzate alla salvaguardia degli spazi liberi confinanti con i nuclei di antica formazione e con le borgate poste in ambiti collinari o montani che sono contraddistinti da impianto urbanistico omogeneo e compatto, con edifici caratterizzati dalla diffusa presenza di elementi costruttivi e tipologici tradizionali riferibili all'architettura locale storica e come tali riconosciuti e classificati dagli strumenti urbanistici vigenti. I nuclei di antica formazione e le borgate possono coincidere con i beni individuati e perimetrati dai PRGC vigenti ai sensi dell'art. 24 "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici" della l.r. 56/1977 e s.m.i., comma 1, numeri 1) e 2), limitatamente ai nuclei minori.</p>

<p><i>borgate; in particolare devono essere mantenute integre le aree prative esistenti.</i></p>	<p>Ai fini dell'individuazione delle aree in questione può costituire supporto la Tavola P4, in particolare in riferimento alle "Componenti paesaggistiche" disciplinate dagli articoli 19, 20, 32 e 40 delle NdA.</p>
<p>Ville e parchi</p>	
<p><i>Non sono consentiti interventi che comportino la frammentazione e/o separazione del rapporto visuale villa-parco-aree agricole limitrofe; non sono altresì ammesse modificazioni al patrimonio costituito dagli edifici storici, fatti salvi interventi tesi a conservare il complesso della villa e del parco e delle sue pertinenze in tutte le componenti (architettoniche, vegetali, topografiche e ambientali) nel rispetto del suo processo storico e alla luce di una lettura storico critica comparata. Gli esemplari arborei di pregio devono essere conservati.</i></p> <p><i>Non sono ammesse modificazioni del parco, nonché la sua frammentazione e/o separazione, fatti salvi gli interventi finalizzati alla sua conservazione, tutela e valorizzazione, purché coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso. Gli esemplari arborei di pregio devono essere conservati. Gli interventi di manutenzione della recinzione in muratura che circonda la proprietà devono garantire la conservazione e il ripristino degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti.</i></p> <p><i>Sull'insieme delle ville e parchi o giardini di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'art. 4 delle NdA, sono ammessi gli interventi di conservazione, tutela e valorizzazione, nel rispetto delle loro componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno.</i></p>	<p>La prescrizione riguarda le ville e i parchi di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) del Codice. Essa sancisce il rispetto del principio della conservazione e del restauro esteso a tutte le componenti costituenti il complesso tutelato, comprese le pertinenze, impedendo trasformazioni e suddivisioni fisiche tali da frammentarne l'unitarietà o da separarne le parti, con particolare attenzione al mantenimento dei rapporti di interrelazione visiva esistenti. Sono ammesse le eventuali nuove destinazioni d'uso purché compatibili con le caratteristiche strutturali e tipologiche del bene. Gli interventi di demolizione sono ammessi su parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranee alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso. Gli interventi proposti devono essere condotti previo studio delle origini e delle mutazioni storiche avvenute sul bene tutelato. Deve inoltre essere garantita la conservazione degli esemplari arborei di pregio e della leggibilità delle trame vegetali e arboree originarie, fatti salvi eventuali interventi determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate.</p> <p>La norma riguarda le ville e parchi o giardini di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica normati dall' art. 26 delle NdA e non tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b) del Codice; si applica all'intera proprietà costituente il bene in elenco. Essi sono individuati negli "Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio".</p>
<p>Siti di cava</p>	
<p><i>Non è consentita l'apertura di nuovi siti di cava; gli interventi nelle aree di cava esistenti devono prevedere il recupero contestuale delle aree di coltivazione dismesse e di deposito inerti nonché delle infrastrutture di servizio privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.</i></p>	<p>La prescrizione intende impedire l'apertura di nuove aree di coltivazione consentendo comunque il proseguimento delle attività di coltivazione nei siti di cava attivi esistenti, anche in ampliamento, prevedendo il contestuale recupero delle aree di coltivazione dismesse in coerenza con gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica individuati per ciascun ambito di paesaggio.</p>

Bonifiche agrarie	
<i>Le bonifiche agrarie sono consentite solo se finalizzate all'esclusivo miglioramento fondiario e se la differenza tra la quota finale di recupero e il piano di campagna originario è compresa tra +/- 50 cm.</i>	La prescrizione, al fine di conservare la naturale morfologia dei luoghi tutelati, consente la normale pratica agricola e gli interventi ordinari di preparazione del terreno, individuando una soglia (+50 e -50 cm dal piano di campagna per complessivo dislivello di 1 metro) entro la quale è possibile effettuare le opere di bonifica agraria.

6.3. TERZO GRUPPO: appartengono a questo gruppo le prescrizioni finalizzate a tutelare la consistenza del bene principalmente nel caso in cui gli ambiti in esso contenuti siano oggetto di nuove previsioni urbanistiche che modifichino quanto attualmente vigente, e anche rispetto alle previsioni già operanti ma non ancora attuate, purché tali previsioni non vadano a compromettere aree integre, totalmente separate dal contesto edificato. Richiedono specifiche verifiche e analisi da condursi in sede di redazione della variante o di progettazione degli interventi atte a dimostrare il rispetto delle disposizioni in salvaguardia, che devono essere espressamente riportate negli elaborati del progetto o della variante e negli atti a essi afferenti.

Prescrizioni specifiche	Specificazioni
<i>Nuove aree produttive, commerciali, artigianali/nuovi insediamenti produttivi, commerciali, artigianali</i>	
<i>Non è consentita la realizzazione di nuove aree produttive/artigianali/commerciali; gli eventuali interventi di riutilizzo delle aree dismesse, riqualificazione o ampliamento delle aree esistenti devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con i caratteri scenico percettivi dell'area e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse.</i>	La prescrizione è finalizzata a preservare e tutelare le aree libere ricomprese negli ambiti di pregio paesaggistico consentendo il completamento, la riqualificazione e il riutilizzo delle aree esistenti. Sono fatte salve le previsioni già individuate dagli strumenti urbanistici vigenti in ampliamento/completamento di aree esistenti; non è tuttavia ammessa l'attuazione delle previsioni che vadano a compromettere aree integre, totalmente separate dal contesto edificato. Le varianti ai PRGC vigenti o altri strumenti urbanistici contenenti nuove previsioni non devono interessare aree integre, totalmente separate dal contesto edificato. Gli interventi devono comunque garantire il rispetto delle indicazioni contenute nella seconda parte della prescrizione da "...devono essere compatibili...".
<i>In tutta l'area tutelata non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, artigianali e commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti.</i>	La prescrizione definisce con il termine "insediamenti" le aree con destinazione produttiva, artigianale e commerciale e non gli edifici/manufatti, esistenti o da realizzarsi, all'interno delle aree esistenti.

Nuovi edifici/nuove costruzioni	
<p><i>Le eventuali nuove costruzioni/nuovi edifici devono essere localizzate in continuità con le aree edificate esistenti e coerenti per tipologia e materiali alle preesistenze, interessando i lotti ineditati interclusi, e costituire completamente dell'edificato esistente senza l'apertura di nuovi fronti edilizi.</i></p>	<p>La prescrizione riguarda le varianti contenenti nuove previsioni urbanistiche. Al fine preservare e tutelare le aree libere ancora integre, le nuove previsioni urbanistiche devono riguardare i lotti ineditati interclusi o risultare in continuità con il tessuto edilizio esistente e non devono originare nuovi fronti edilizi. A supporto della definizione di lotto intercluso si rinvia al Comunicato <i>"Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ... (omissis): definizioni di criteri e indicazioni procedurali,"</i> pubblicato sul BUR n. 44 del 31 ottobre 2013.</p>

In particolare, per l'individuazione delle ulteriori misure atte a definire le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti dal Ppr, si deve tenere conto altresì delle *"Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"* e *"Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"*, adottate con D.G.R. 22 marzo 2010 n. 30.