

GUIDA ALLA COMPILAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

La **RELAZIONE PAESAGGISTICA** deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano Territoriale Paesaggistico di riferimento.

E' redatta in formato A4 seguendo questo indice:

0. SCHEDA DATI URBANISTICO – PAESAGGISTICI (Dichiarazione Asseverata del Progettista) - vedi modulo

1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

4. CONTESTO/PROGETTO ED OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

5. CANTIERIZZAZIONE E MOVIMENTI TERRA

Normativa di riferimento: D.P.C.M. 12/12/2005

1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

In questa tavola sono riportate le informazioni sull'ubicazione dell'intervento e viene esaminata la sua integrazione nella pianificazione urbanistica e paesaggistica del Comune. Saranno compresi indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

In questa sezione **devono essere inseriti**:

Stralcio del foglio aerofotogrammetrico scala 1:2.000 (o scala opportuna in relazione alla natura e dimensioni dell'intervento)

Stralcio della tavola di P.R.G. vigente

Stralcio della tavola di P.R.G. adottato

Stralcio di eventuale Piano Particolareggiato o altro piano attuativo (ove esistente).

Estratto degli strumenti di pianificazione paesistica vigente quali stralci Tavole serie **E1-E3** (1: 25.000) del P.T.P.

Estratti del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Stralci delle tavole **A, B, C, D**.

Stralcio del foglio catastale scala 1:2.000 (o scala opportuna in relazione alle dimensioni dell'intervento).

Di tutti gli stralci dovrà essere:

- indicata la tavola da cui gli stessi sono stati tratti
- **evidenziato chiaramente il sito di intervento** (mediante indicazione puntuale e cerchio di riferimento)
- allegata **legenda** e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Deve illustrare, in modo esauriente e dettagliato, lo stato dei luoghi da diverse angolazioni. Le foto, a colori e con i **coni di visuale riportati in planimetria**, devono indicare la data dello scatto. Tutte le foto devono essere corredate da **commento esplicativo**. E' necessaria una vista dell'area di intervento o una panoramica da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio. La documentazione fotografica a colori formato min. 10x15 - composta da minimo 4 foto - dovrà essere prodotta in duplice copia. Ogni foto dovrà avere indicato sul retro il Comune e il nominativo del richiedente con la firma dello stesso (in alternativa timbro e firma del tecnico) e data dello scatto, essere spillata a bandiera su cartoncino, il tutto formante 2 copie uguali della documentazione fotografica. L'Ufficio riterrà tale documentazione rappresentativa dello stato dei luoghi al momento della presentazione dell'istanza.

Sarà inoltre **corredata da una foto aerea datata del lotto**.

3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Sono da analizzare i **caratteri del contesto paesaggistico** dell'area di intervento in relazione alla natura e alle dimensioni dello stesso. In particolare:

ELEMENTI idrogeomorfologici - configurazioni e caratteri geomorfologici;

MORFOLOGICI - appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);

STRUTTURALI - presenza di acqua (fiumi, fossi, acqua...);

faunistico - vegetazionale - ambiti fitoclimatici, analisi agro-pedologica, preesistenze vegetazionali

storici-artistici-monumentali - sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi)

archeologici-socio/culturali - elementi isolati a valenza storica monumentale archeologica

e simbolici - appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e

sovralocale (sistema della residenza legata al fondo, villaggi, casali, corti, sistema delle ville, uso

sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente);

- appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto

con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle

rappresentazioni pittoriche o letterarie)

elementi urbanistici-edilizi - paesaggi agrari (assetti culturali tipici, tipologie rurali, casali, ville, ecc.)

- tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);

ELEMENTI siti e percorsi panoramici - appartenenza a percorsi panoramici

VEDUTISTICI aree visibili dai succitati siti - appartenenza o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici

La descrizione sarà corredata anche da una **sintesi delle principali vicende storiche**, da documentazione cartografica di

inquadramento che ne riporti sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziando le relazioni funzionali, visive,

simboliche tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti.

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati, mediante indicazione puntuale.

L'integrazione tra le analisi fin qui condotte e i diversi livelli di tutela previsti dai PTP (sistema dei paesaggi) permettono la valutazione

della **SENSIBILITA' DEL SITO**.

4. CONTESTO/PROGETTO E OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Descrizione del progetto con **la motivazione delle scelte progettuali** sia in coerenza con gli obiettivi di conservazione, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio sia in riferimento alle caratteristiche del contesto, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli.

Il testo dell'elaborato deve esplicitare le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea e l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come analizzato nello stato di fatto (dimensioni, materiali, colore, finitura, modalità di messa in opera, etc.).

Inserire:

viste tridimensionali (sia a volo d'uccello, sia a vista d'uomo): simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di inter-visibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico. Nel caso di interventi di architettura contemporanea (sostituzioni, nuove costruzioni, ampliamenti), la documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali, interventi su elementi arborei e vegetazione).

Questo elaborato descrive anche gli **effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera nel contesto**. Si devono evidenziare le modificazioni dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, sia in fase di cantiere che a regime, con particolare riguardo per gli interventi da sottoporre a procedure di V.I.A. nei casi previsti dalla legge.

Possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata sono:

1 A proposito del contesto paesaggistico si elencano a titolo qualificativo, alcuni parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, utili per l'attività di verifica della compatibilità del progetto:

Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche:

- **diversità**: riconoscimento di caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;

- **integrità**: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);

- **qualità visiva**: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.;

- **rarietà**: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;

- **degrado**: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- **sensibilità**: capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva
- **vulnerabilità/fragilità**: condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi
- **capacità di assorbimento visuale**: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità
- **stabilità**: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate
- **instabilità**: situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

cromatismi dell'edificio;

rapporto vuoto/pieni;

sagoma;

volume;

aspetto architettonico;

copertura;

pubblici accessi;

impermeabilizzazione del terreno;

movimenti di terreno/sbancamenti;

realizzazione di infrastrutture accessorie;

aumento superficie coperta;

alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);

alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);

interventi su elementi arborei e vegetazione

Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di **mitigazione** sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione, sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza (scavi e riporti, nuove sistemazioni di verde e alberature, nuovi tracciati, trasformazione degli skyline, miglioramento o riequilibrio della funzionalità ecologica...).

Qualora si prevedano abbattimenti di alberature è necessario per ogni elemento documentare la specie, la posizione e lo stato di salute, (attraverso scheda descrittiva completa di foto datate e firmate) nonché eventualmente prevederne la sostituzione.

N.B. Saranno evidenziate le opere di **compensazione** (ovvero la riproduzione, per quanto possibile, delle caratteristiche idrogeomorfologiche e faunistico-vegetazionali del sito interessato dall'intervento) che possono essere realizzate anche prima della esecuzione dell'intervento, all'interno dell'area di progetto, ai suoi margini, ovvero in un'area lontana ed in tempi diversi da quelli dell'intervento stesso; in quest'ultimo caso, l'amministrazione può individuare un'area su cui concentrare i contributi e le azioni di compensazione da realizzare nel tempo, a spese ed eventualmente a cura dei soggetti interessati. Le compensazioni sono intese come ricuciture del tessuto morfologico – vegetazionale posteriori alla realizzazione dell'intervento.

5. CANTIERIZZAZIONE E MOVIMENTI TERRA

Questa tavola riporta le opere di cantierizzazione, l'indicazione precisa dell'area di cantiere, gli impatti temporanei o definitivi delle lavorazioni sui suoli e la vegetazione presente.

I progetti di nuove costruzioni devono inoltre essere accompagnati da un allegato grafico – descrittivo relativo ai movimenti di terra necessari per la realizzazione delle opere. Si devono evidenziare le modalità esecutive, la temporalità, le opere provvisorie ed i ripristini con indicazione di scavi e riporti, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici.

2 Per facilitare la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, vengono qui di seguito indicati, a titolo esemplificativo, alcuni tipi di modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza:

- **Modificazioni della morfologia**, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria, ...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.

- **Modificazioni della compagine vegetale** (abbattimento di alberi, eliminazioni di formazioni ripariali,...)

- **Modificazioni dello skyline naturale o antropico** (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento);

- **Modificazioni della funzionalità ecologica**, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza delle modifiche sull'assetto paesistico;
- **Modificazioni dell'assetto percettivo**, scenico o panoramico;
- **Modificazioni dell'assetto insediativo-storico**
- **Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi**, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)
- **Modificazioni dell'assetto fondiario**, agricolo e colturale.
- **Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo** (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare). Vengono inoltre indicati, sempre a titolo di esempio, alcuni dei più importanti tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.; essi possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili.
- **Intrusione** (inserimento in un sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico).
- **Suddivisione** (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti).
- **Frammentazione** (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti)
- **Riduzione** (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.)
- **Eliminazione progressiva delle relazioni visive**, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema
- **Concentrazione** (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto);
- **Interruzione di processi ecologici e ambientali** di scala vasta o di scala locale
- **Destrutturazione** (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...)
- **Deconnotazione** (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi).

GUIDA ALLA CORRETTA REDAZIONE DEL GRAFICO DI PROGETTO

stralci: P.R.G. e P.R.G. adottato, eventuale Piano Particolareggiato, grafico sul vincolo;

- a. **Stralcio del foglio catastale** (ove siano riportati i dati relativi al foglio, particella e subalterno)
- b. **Stralcio P.R.G. vigente e P.R.G. adottato** eventuale
- c. **Stralcio di Piano Particolareggiato** (ove esistente)
- d. **Stralcio di Grafico sul vincolo**

stato di fatto:

a. **Planimetria dello stato attuale** in scala 1:200 del lotto e delle aree a verde con le seguenti indicazioni: proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini; quote altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti; alberi di alto fusto e tutta la vegetazione esistente; recinzioni ed ingressi; eventuali costruzioni esistenti sul lotto di cui occorre dimostrare la legittimità.

b. **Sezioni dello stato attuale** in scala 1:200 del terreno estese di almeno 50 metri lineari a monte ed a valle del fabbricato.

Rappresentare lo skyline dei luoghi, comprendendo strade ed edifici circostanti. Devono essere presenti almeno due sezioni, una longitudinale e una trasversale.

c. Nel caso di interventi su **edifici e manufatti esistenti** si richiede un **rilevo** geometrico (piante dei vari livelli, prospetti e sezioni) e dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive, in scala 1:200 o 1:100 e dettagli architettonici. Andrà allegata, ove esistente, documentazione storica relativa al singolo edificio.

progetto dell'intervento:

d. **Inquadramento territoriale dell'intervento:** planimetria generale quotata in scala 1:2.000 (o scala opportuna in relazione alle dimensioni dell'intervento) su base topografica (carta tecnica regionale CTR - o ortofoto) raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto.

e. Area di intervento:

1. **Planimetria dell'intera area** in scala 1:200 o 1:500 (o scala opportuna in relazione alla natura e alle dimensioni dell'intervento) con inserimento delle opere di progetto con le seguenti indicazioni: quote altimetriche, posteggi, zone pavimentate, recinzioni, ingressi, eventuali altri edifici esistenti, giardini, nuove alberature, siepi, e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante sia esso pubblico che privato. Le soluzioni progettuali per le parti inedificate devono garantire continuità paesistica con il contesto.

2. **Piano dell'Assetto Vegetazionale** con relativa legenda delle essenze (alberature, siepi, percorsi pedonali e carrabili sistemazioni del lotto e relativi materiali). Per i nuovi impianti, preferire essenze autoctone o naturalizzate.

3. Nel caso di interventi su **edifici e manufatti esistenti** le piante e le sezioni quotate di progetto devono essere rappresentate anche per **sovrapposizione** dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione).

4. **Profili dello skyline dei luoghi**, comprendendo strade ed edifici circostanti estesi anche all'intorno (almeno 50 ml a monte e a valle del fabbricato). I profili in scala 1:200 (o scala opportuna in relazione alle dimensioni dell'intervento) e quotati devono rappresentare le strutture edilizie esistenti, le opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e gli assetti vegetazionali e morfologici. Devono essere presenti almeno due profili, uno longitudinale e uno trasversale.

f. Opere in progetto:

5. **Piante** quotate degli interventi di progetto in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle quote planimetriche e altimetriche. La pianta relativa alla copertura deve essere corredata dalle indicazioni dei materiali usati, anche per i camini, le gronde etc. Gli interventi vanno rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali.

6. **Sezioni** quotate degli interventi di progetto in scala 1:100 estese anche all'area circostante e possibilmente all'intera superficie del lotto. Le quote devono essere riferite a punti fissi (es : marciapiedi, strade) o al piano di campagna;

7. **Prospetti** dell'opera prevista in scala 1:100 di tutte le facciate dell'opera estesi anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate. Va inoltre riportata indicazione dei materiali di finitura, rivestimenti, infissi, opere in ferro e balaustre, coperture, pluviali in vista, volumi tecnici, descrizione delle tecniche costruttive ed eventuali particolari architettonici.

8. Particolari in scala 1:20 e 1:10 di eventuali recinzioni, cancelli, tetti.

N.B. In caso di **VARIANTI IN CORSO D'OPERA** occorre evidenziare, mediante retini, le modifiche rispetto al progetto precedentemente autorizzato e produrre la documentazione fotografica aggiornata raffigurante le opere in corso di esecuzione.