



COMUNE DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

2° Settore - Gestione del Territorio

2.3 - Servizio Manutenzioni ed Impianti Tecnologici

Via Siglienti snc – tel. 079 3390040 – fax 079 350667

*Esercizio della funzione autorizzatoria delegata ai sensi della
Legge Regionale 12.08.1998, n°28*

GUIDA ALLA COMPILAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

La RELAZIONE PAESAGGISTICA deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, al fine di attestare:

- 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.

Il metodo per accertare la COMPATIBILITÀ paesaggistica dell'intervento prevede le seguenti fasi:

ANALISI DEL CONTESTO + LIVELLO DI TUTELA » SENSIBILITÀ DEL SITO



La Relazione Paesaggistica redatta in formato A4 o A3 descriverà, con l'ausilio di cartografia e elaborati specifici l'inserimento dell'intervento nel contesto seguendo questo indice:

1. contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera e note descrittive dello stato attuale;
2. descrizione sintetica dell'intervento e suo inserimento nel contesto;
3. effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera e compensazioni/mitigazioni previste;
4. documentazione fotografica:

Deve essere allegata, alla relazione paesaggistica, la seguente documentazione :

- A. scheda dati urbanistico – paesaggistici;

B. relazione tecnica di progetto;

C. elaborati di progetto:

Si rimanda, a tale proposito, gli appositi moduli a disposizione per gli utenti

1. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA E NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE

In questa sezione sono riportate tutte le informazioni sull'ubicazione dell'intervento e sul suo inserimento nel contesto paesaggistico che verrà sinteticamente analizzato. Viene inoltre esaminata la sua integrazione nella pianificazione urbanistica e paesaggistica del Comune di Sorso.

Verrà descritto sinteticamente l'eventuale immobile sul quale si interviene. 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.

In questo capitolo devono essere inseriti:

- Stralcio del foglio aerofotogrammetrico scala 1:2.000;
- Estratto tavola PUC a colori ed eventuale PP e relativa norma che evidenzino l'edificio nel suo complesso, l'area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire. (tabella delle norme tecniche di attuazione, legenda);
- Estratto degli strumenti di pianificazione paesaggistica (PPR) che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento;
- Tavola di analisi dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento. Sono da analizzare in quest'elaborato:

1. Elementi Morfologici Strutturali sotto i seguenti profili:

▪ Idrogeomorfologico:

- configurazioni e caratteri geomorfologici;
- appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);
- presenza di acqua (fiumi, fossi, acqua ...);

▪ storici-artistici-monumentali archeologici – socio/culturali e simbolici:

- sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi);
- elementi isolati a valenza storica monumentale archeologica appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle case coloniche 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, sistemi tipologici rurali quali case coloniche, ovili ecc.);
- tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);

2. Elementi Vedutistici:

- **siti e percorsi panoramici**

- appartenenza a percorsi panoramici

- **aree visibili dai succitati siti e percorsi**

- appartenenza o ad ambiti di percezione da punti o percorsi

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura.

Segnalare in questa sezione elementi di lettura di qualità e criticità paesaggistiche (elementi peculiari e distintivi, integrità, qualità visiva, rarità, degrado, sensibilità, vulnerabilità/fragilità, capacità di assorbimento visuale, stabilità).

Le analisi condotte, secondo quanto sopra indicato, sono necessarie per la valutazione della SENSIBILITÀ DEL SITO integrando le analisi del contesto ai diversi livelli di tutela previsti nei PPR (tutela limitata, tutela orientata, tutela paesaggistica, tutela integrale).

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

Consiste nella descrizione del progetto con la motivazione delle scelte progettuali, in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli.

Il testo esplicita 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 descritto nello stato di fatto (dimensioni, materiali, colore, finitura, modalità di messa in opera, etc.).

Inserire:

Rendering computerizzato o manuale: 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 intervisibilità 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).

3. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E MITIGAZIONI PREVISTE

Questo capitolo descrive gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera. Si devono evidenziare le modificazioni, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico 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:

- 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 ecc.).

N.B. Le opere di compensazione (ovvero la riproduzione, per quanto possibile, delle caratteristiche idro-geomorfologiche e faunistico-vegetazionali del sito interessato dall'intervento) saranno individuate dalla relazione paesaggistica, che analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, individua le opportune opere di compensazione, che possono essere realizzate anche prima della realizzazione dell'intervento, all'interno dell'area di intervento, 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 comune su cui concentrare i contributi e le azioni di compensazione da realizzare nel tempo a spese ed eventualmente a cura dei soggetti interessati.

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento. L'allegato in commento ha lo scopo di definire la "Relazione paesaggistica" che correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto (definita testo tra gli elaborati di progetto di seguito indicati).

5. ELABORATI DI PROGETTO

Stato di fatto del lotto o del manufatto su cui si interviene:

- Planimetria dello stato attuale del lotto in scala consigliata 1:200 con indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, delle quote altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti; degli alberi di alto fusto e di tutta la vegetazione esistente; recinzioni ed ingressi.
- Sezioni alla stessa scala (almeno due, longitudinale e trasversale), del terreno esteso almeno 50 metri lineari a monte ed a valle del fabbricato. Rappresentare lo *skyline* dei luoghi, comprendendo strade ed edifici circostanti.
- Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza, e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, la adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il

manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi. Si richiede un rilievo geometrico e dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive, in scala 1:200 o 1:100 ed eventuali dettagli architettonici, utilizzando i criteri e le tecniche del rilievo degli edifici.

Progetto dell'intervento (stato modificato):

- **inquadramento dell'area e dell'intervento/i:** planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR – o ortofoto, nelle scale: 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);
- **area di intervento:** planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche da rappresentarsi le parti identificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto.
Sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estese anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici. Rappresentare lo skyline dei luoghi, comprendendo strade ed edifici circostanti.
- **opere in progetto:** piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale.
Prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici. Dovranno inoltre essere rappresentati due profiliquotati del terreno, in scala 1:500 ed estesi fino ad una distanza dal centro del lotto di 75 m su ambo i lati, riportanti gli emergenti.

6 NOTE FINALI – Indicazioni utili al fine della compilazione della relazione paesaggistica.

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.

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 di tali modificazioni 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).