



Unione dei Comuni della Valdera
per i comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,
Chianni, Palaia e Pontedera
PEC: unionevaldera@postacert.toscana.it

marca da bollo
€ 16,00

o assolvimento bollo
su modulo apposito,
con firma digitale

AL COMUNE DI

Provincia di PISA

PEC (domicilio digitale)

PRATICA EDILIZIA / ANNO

n° _____ / _____

ISTANZA DI
PARERE DI CONFORMITÀ PAESAGGISTICA
relativo a Condonò Edilizio ai sensi dell'articolo 32 della Legge 47/1985

a) Il richiedente (in caso di più richiedenti va compilata anche la sezione **f) "Altri titolari"**)

Cognome*		Nome*	
codice fiscale*			
in qualità di ⁽¹⁾			
della ditta / società / ente pubblico / associazione ⁽¹⁾			
codice fiscale ⁽¹⁾			
partita IVA ⁽¹⁾			
nato a	prov. ()	stato	nato il
residente in	prov. ()	stato	
indirizzo	n.	C.A.P.	
PEC* (domicilio digitale)			
posta elettronica			
recapito telefonico			

* campo obbligatorio _ (1) Da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta, società, ente pubblico o associazione

Documento di riconoscimento allegato*

tipo*		numero*	
rilasciato* il		da*	

* campo obbligatorio

consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'articolo 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

DICHIARA

b) di avere titolo alla presentazione della presente istanza in quanto:

- ☐ proprietario esclusivo;
- ☐ amministratore/delegato dal Condominio *(solo per i lavori che interessano parti condominiali)*;
- ☐ comproprietario con i soggetti elencati nella sezione f) "Altri titolari";
- ☐ locatario/comodatario a tale scopo autorizzato dai proprietari elencati nella sezione f) "Altri titolari";
- ☐ altro *(specificare)* ;
- ☐ rappresentante legale della ditta, società, associazione o ente pubblico .

dell'immobile interessato dall'intervento e di:

- ☐ avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento;
- ☐ non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori elencati nella sezione f) "Altri titolari"

DICHIARA INOLTRE

- ☐ di essere a conoscenza che l'autorizzazione paesaggistica ha valore esclusivamente per la valutazione ai fini della tutela paesaggistica e non sulla conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati, ai regolamenti edilizi e di settore, per i quali il progetto deve rispettare le norme di riferimento vigenti;
- ☐ di essere a conoscenza che l'Autorizzazione ai fini paesaggistici costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al Permesso di Costruire, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio;
- ☐ che le opere e gli interventi in progetto non rientrano nei casi di esclusione previsti ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs.42/2004;
- ☐ di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo.

CHIEDE

a codesta Amministrazione, il Parere ai sensi dell'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47
"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia"
e del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" :

(indicare il riferimento normativo del Condono)

- ☐ Legge 28 febbraio 1985, n. 47
- ☐ Legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39
- ☐ Legge 24 novembre 2003, n. 326, art. 32

c) Descrizione dell'intervento:

d) Localizzazione dell'intervento:

che l'intervento ha interessato l'area o l'immobile sito nel **Comune di**
prov.
in via / località n.
piano interno c.a.p. **censito al catasto:** ☐ fabbricati ☐ terreni
foglio n. map. sub. sez. sez. urb.
avente destinazione d'uso (Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

COMUNICA CHE

e) il tecnico di riferimento per l'istanza è (1) :

Cognome* e Nome*
codice fiscale*
nato a prov. () stato il
residente in prov. () stato
indirizzo n. C.A.P.
con studio in prov. () stato
indirizzo n. C.A.P.
telefono cell. fax.
PEC* (domicilio digitale)
iscritto all'ordine/collegio di n.

* campo obbligatorio _ (1) firmatario della dichiarazione tecnica

E che, consapevoli delle penalità previste in caso di false attestazioni, dichiarazioni mendaci o che affermano fatti non conformi al vero, ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale, sotto la propria responsabilità,

A TAL FINE DICHIARANO CHE

- le opere sono illustrate negli elaborati tecnici e nell'allegata relazione asseverata sottoscritta dal tecnico rilevatore
[]
Iscritto/a all'Ordine/Collegio [] della Provincia di []
[] al n. [] abilitato/a alla progettazione
- l'autorizzazione è soggetta al versamento dei diritti di segreteria pari ad € [] così come definiti dalla
Delibera C.C. n. [] del []
☐ Si allega attestazione di pagamento dei diritti di segreteria
- che gli interventi sopra descritti sono stati eseguiti:
nell'anno / periodo: []
- che l'intervento necessita di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto lo stesso ricade in ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi:
- ☐ dell'art. 136, comma 1, lett. [] del d.lgs. n. 42/2004 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- ☐ dell'art. 142, comma 1, lett. [] del d.lgs. n. 42/2004 – aree tutelate per legge (ex art. 1bis L. 8/8/1985, n.431)
- ☐ dell'art. 134, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004 – ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156
- e che le opere previste sono attribuite alla competenza di codesta Amministrazione ai sensi dell'art. 151 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio (Bollettino Ufficiale n. 53, parte prima, del 12/11/2014)

1. **Carattere dell'intervento:** ☐ temporaneo _ ☐ permanente

2. **Destinazione d'uso:**

- ☐ residenziale;
☐ industriale e artigianale;
☐ commerciale;
☐ turistico-ricettiva;
☐ direzionale e di servizio;
☐ commerciale all'ingrosso e depositi;
☐ agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
☐ altro []

4. **Presenza di immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 – 141 – 157 D.Lgs. 42 /04) :**

Tipologia di cui all'art. 136, comma 1:

- ☐ lett. **a) cose immobili** che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- ☐ lett. **b) ville, giardini, parchi**, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- ☐ lett. **c) complessi di cose immobili** che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- ☐ lett. **d) bellezze panoramiche** e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate:

[]

5. Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del D.lgs 42/04):

- ☐ lett. **a)** i **territori costieri** compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- ☐ lett. **b)** i **territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- ☐ lett. **c)** i **fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con *regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775*, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- ☐ lett. **d)** le **montagne per la parte eccedente** 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- ☐ lett. **e)** **ghiacciai e circhi glaciali**;
- ☐ lett. **f)** i **parchi e le riserve nazionali o regionali**, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- ☐ lett. **g)** i **territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'*articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*;
- ☐ lett. **h)** le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da **usi civici**;
- ☐ lett. **i)** le **zone umide** incluse nell'elenco previsto dal *decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448*;
- ☐ lett. **l)** **vulcani**;
- ☐ lett. **m)** le **zone di interesse archeologico**

6. Indicazioni pregressi atti amministrativi:

I dati tecnici, il rilievo, i parametri edilizi - urbanistici, le destinazioni d'uso e le distanze indicate nelle tavole di progetto e nella relazione, corrispondono allo stato dei luoghi ed agli atti sotto indicati:

➤ **l'immobile è stato realizzato con pratica edilizia:**

- ☐ Licenza edilizia n. del / n. del
- ☐ Concessione edilizia n. del / n. del
- ☐ Permesso di costruire n. del / n. del

➤ **L'immobile ha subito trasformazioni di cui:**

- ☐ Autorizzazione Edilizia n. del / n. del
- ☐ Comunicazione ex art. 26 e 48 L. 47/85 n. del
- ☐ DIA n. del / n. del
- ☐ SCIA n. del / n. del
- ☐ Comunicazione attività Libera n. del

➤ ☐ **L'immobile è stato oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 – 724/94 – LR 53/04 di cui:**

- ☐ Pratica Edilizia n. del per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. del
- ☐ Pratica Edilizia n. del per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. del

➤ **l'immobile è stato precedentemente interessato dai seguenti titoli paesaggistici:**

- ☐ Autorizzazione Paesaggistica n. del
- ☐ Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. del
- ☐ Altro equivalente

- ☐ Fabbricato per il quale **non è stato** possibile reperire precedenti istanze negli archivi comunali.

- ☐ ALTRO : (specificare)

7. Procedure edilizie:

L'intervento:

- ☐ non è soggetto a procedura edilizia in quanto (specificare) ;
☐ è soggetto a procedura edilizia e

- ☐ la pratica è stata presentata presso il
☐ la pratica verrà presentata in seguito all'acquisizione di tutti gli atti di assenso/autorizzazioni/nulla osta ecc...

8. Eventuali procedimenti di contenzioso in atto (di carattere urbanistico-edilizio e/o paesaggistico e/o forestale):

- ☐ non vi sono procedimenti di contenzioso in atto (di carattere urbanistico-edilizio e/o paesaggistico e/o forestale);
☐ vi sono procedimenti di contenzioso in atto (di carattere urbanistico-edilizio e/o paesaggistico e/o forestale) (*da allegare*)
descrizione

9. Comunicazioni:

- ☐ eleggono domicilio c/o il sig./ra a cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni e delegano lo stesso a produrre le integrazioni e documentazioni necessarie per la conclusione del procedimento amministrativo;
☐ dichiarano di eleggere domicilio presso il Tecnico di riferimento a cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni e delegano lo stesso a produrre le integrazioni e documentazioni necessarie per la conclusione del procedimento amministrativo.

DICHIARANO INOLTRE

- ☐ che la relazione paesaggistica e gli elaborati relativi sono stati prodotti secondo quanto stabilito da D.P.C.M. 12/12/2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42", riportato, in estratto, in calce alla presente;
☐ di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo.

Data e luogo

il tecnico

il/i richiedente/i

La presente istanza, contenente dichiarazioni sostitutive di atto notorio ai sensi dell'art.38 del D.P.R.445/2000, viene presentata già firmata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità valido dei sottoscrittori.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003)

Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni:

finalità del trattamento: i dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la presente comunicazione viene resa;

modalità: il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici;

ambito di comunicazione: i dati verranno comunicati a terzi ai sensi della L. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000;

diritti: il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003 rivolgendo le richieste al titolare del trattamento dei dati.

Il titolare del trattamento corrisponde all'ente delegato.

f) Altri titolari (compilare solo se pertinente – SEZIONE RIPETIBILE)

Cognome* Nome*

codice fiscale*

in qualità di ⁽¹⁾ della ditta / società / ente pubblico / associazione ⁽¹⁾

con codice fiscale / p. IVA ⁽¹⁾

nato a prov. () stato il

residente in prov. () stato

indirizzo n. C.A.P.

PEC (domicilio digitale) / e-mail

recapito telefonico

in qualità di

☐ proprietario/comproprietario;

☐ nudo proprietario;

☐ usufruttuario;

☐ altro (specificare)

* campo obbligatorio (1) Da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o società

Documento di riconoscimento allegato*

tipo* numero*

rilasciato* il da*

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

ATTI ALLEGATI	DOCUMENTAZIONE	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
☐	Procura/delega	nel caso di procura/delega a presentare l'istanza
☐	Altri titolari _ lett. f)	solo se presenti
☐	Copia del documento di identità del/i titolare/i richiedente e/o del tecnico	solo se i soggetti non hanno sottoscritto digitalmente
☐	Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori	se non si ha titolarità esclusiva
☐	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	sempre obbligatorio
☐	Dichiarazione di assolvimento imposta di bollo	sempre obbligatorio
☐	Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 comprensiva di attestazione della conformità e quanto previsto dai Decreti ministeriali di tutela diretta che istituiscono il vincolo e/o per le aree tutelate per legge come disciplinato dalle prescrizioni contenute nell'Allegato 8B del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T) con valenza di Piano paesaggistico	sempre obbligatorio
☐	Inquadramento urbanistico anche attraverso estratti cartografici e rilievi fotogrammetrici (rif. p.ti 3.1.A).1, 3.1.A).2 e 3.1.B) dell'Allegato al D.P.C.M. 12/12/2005)	sempre obbligatorio
☐	Documentazione fotografica contenente viste di dettaglio dell'area in oggetto e viste panoramiche del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico circostante. Le foto devono anche servire ad illustrare le singole modifiche realizzate e devono essere corredate da schema con indicazione dei punti di ripresa e da eventuali note esplicative. (rif. p.to 3.1.A).3 dell'Allegato al D.P.C.M. 12/12/2005)	sempre obbligatorio
☐	Elaborati grafici dello stato legittimo/autorizzato: (rif. p.to 3.1.B) dell'Allegato al D.P.C.M. 12/12/2005)	sempre obbligatorio
☐	Elaborati grafici dello stato di fatto/attuale/rilevato: • planimetria e sezioni dell'intera area estesa anche all'intorno • piante e sezioni quotate • prospetti estesi al contesto esistente • indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici (rif. p.to 3.1.A) dell'Allegato al D.P.C.M. 12/12/2005)	sempre obbligatorio
☐	Elaborati grafici dello stato sovrapposto/comparativo: (rif. p.to 3.1.B) dell'Allegato al D.P.C.M. 12/12/2005)	sempre obbligatorio
☐	Relazione tecnica generale	se necessaria
☐	Procedimenti di contenzioso in atto (di carattere urbanistico-edilizio e/o paesaggistico e/o forestale)	solo se presenti
☐	Altro	

Allegato

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. Finalità.

Il presente allegato 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).

I contenuti della relazione paesaggistica qui definiti costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'*art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42* recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio», di seguito denominato Codice.

Le Regioni, nell'esercizio delle attività di propria competenza, specificano e integrano i contenuti della relazione in riferimento alle peculiarità territoriali ed alle tipologie di intervento.

La Relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

2. Criteri per la redazione della relazione paesaggistica.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico [1] e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'*art. 146, commi 4 e 5 del Codice* la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali 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.

[1] Al fine di fornire un orientamento omogeneo, si ritiene opportuno evidenziare i principali contesti paesaggistici di riferimento cui corrispondono diverse specificità di analisi e di intervento. In particolare, si fa riferimento, orientativamente, a contesto naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativi diffuso e/o sparso. Dal punto di vista della morfologia dei luoghi: costiero, di pianura, collinare e montano.

3. Contenuti della relazione paesaggistica.

3.1 Documentazione tecnica.

La documentazione tecnica minima, per la cui redazione ci si può avvalere delle analisi paesaggistiche ed ambientali, con particolare riferimento ai quadri conoscitivi ed ai contenuti dei piani a valenza paesaggistica, disponibili presso le Amministrazioni pubbliche, contiene ed evidenzia:

A) elaborati di analisi dello stato attuale:

1. descrizione [2], anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento: configurazioni e caratteri geomorfologici; appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi); sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi), paesaggi agrari (assetti colturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.), tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica); appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente); appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; 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). 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.

2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela [3] 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.
3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

In particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skylines dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando:

- a) la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia;
- b) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.) [4];
- c) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto.

Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (pendio, lungo mare, lungo fiume, ecc.), andrà particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e andranno studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza [5], 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.

[2] Si elencano a titolo esemplificativo, 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 di 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.*

[3] Le analisi dei livelli di tutela dovranno in particolare tener conto delle motivazioni e delle finalità di qualità paesaggistica definite dagli strumenti normativi e di piano.

[4] Ad esclusione di quelle opere previste all'art. 149, comma 1, lettera a) del Codice.

[5] Si richiede un rilievo geometrico, 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.

B) elaborati di progetto:

gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto e comprendono:

1. inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR- o ortofoto, nelle scale [6] 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 individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);
2. area di intervento:

- a) 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 inedificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto;
- b) sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estesa 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;

3. opere in progetto:

- a) 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;
- b) 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;
- c) testo di accompagnamento 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.

[6] Le scale di rappresentazione segnalate a titolo indicativo, vanno scelte in relazione alla disponibilità e alla dimensione dell'opera e ai caratteri dell'area d'intervento e del contesto.

3.2 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

1. 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. 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).
2. Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, 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.
3. Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione [7] sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati [8] e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione [9] (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza).

[7] Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni. La relazione paesaggistica, sulla base della lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, fra cui la loro eventuale reversibilità, individua le misure di miglioramento previste, le misure di mitigazione e di compensazione e indica, quando possibile, le diverse soluzioni alternative esaminate e a conclusione la proposta di progetto motivatamente scelto tra queste.

Le opere di mitigazione potranno essere sia immediate che realizzate nel corso del tempo, potranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento: annullamento, riduzione, riqualificazione.

[8] Principali tipi di modificazioni e di alterazioni

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, eliminazione 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 dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo);
- Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e culturale;

- *Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare, ecc.);*

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 frazionali, 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 o 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 strutturanti 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).*

In particolare, la documentazione deve dimostrare il rapporto dell'intervento con i luoghi sui quali insiste, basando le proposte progettuali sulla conoscenza puntuale delle caratteristiche del contesto paesaggistico ed evitando atteggiamenti di semplice sovrapposizione, indifferente alle specificità.

[9] Le opere di compensazione 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 relativa a tipologie di interventi od opere di grande impegno territoriale.

4.1. Interventi e/o opere a carattere areale.

Si intendono ricompresi in questa categoria i sotto elencati interventi:

- Complessi sportivi, parchi tematici;
- Complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- Campeggi e caravanning;
- Impianto agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura con esclusione degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera c) del Codice;
- Impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione, di stoccaggio;
- Dighe, sbarramenti ed invasi;
- Depositi di merci o di materiali;
- Infrastrutture portuali ed aeroportuali,
- Discariche ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- Attività minerarie di ricerca ed estrazione;
- Attività di coltivazione di cave e torbiere;
- Attività di escavazione di materiale litoide dall'alveo dei fiumi.

Questi interventi e/o opere caratterizzano e modificano vaste parti del territorio. Pertanto, gli elaborati dovranno curare, in particolare, le analisi relative al contesto paesaggistico [10], ed all'area in cui l'opera e/o l'intervento si colloca e che modifica e mostrare la coerenza delle soluzioni rispetto ad esso mediante:

1. Planimetria in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto; con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento e foto panoramiche e dirette che individuino la zona di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità dell'opera e/o dell'intervento proposto con il contesto paesaggistico e con l'area di intervento.
2. Rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di inter-visibilità, come indicati nella planimetria che evidenzia la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico urbano o naturale a cui l'intervento si aggiunge o che forma, la struttura periurbana in cui eventualmente l'intervento si inserisce.
3. Cartografia in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000 che evidenzia:

le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento

 - a) la tessitura storica, sia vasta che minuta esistente: in particolare, il disegno paesaggistico (urbano e/o extraurbano), l'integrità di relazioni, storiche, visive, simboliche dei sistemi di paesaggio storico esistenti (rurale, urbano, religioso, produttivo, ecc.), le strutture funzionali essenziali alla vita antropica, naturale e alla produzione (principali reti di infrastrutturazione); le emergenze significative, sia storiche, che simboliche;
 - b) l'eventuale struttura periurbana diffusa o aggregazione lineare recente;
 - c) il rapporto che l'opera e/o l'intervento instaura con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali. [11].
4. Documentazione di progetto e/o fotografica [12] delle soluzioni adottate per interventi analoghi nelle stesse zone [13], o in altri casi significativi realizzati in aree morfologiche o d'uso del suolo simili [14].

5. Simulazione [15] dettagliata delle modifiche proposte, soprattutto attraverso lo strumento del *rendering* fotografico.

La proposta [16] progettuale dovrà motivare le scelte localizzative e dimensionali in relazione alle alternative praticabili.

[10]. Al fine di fornire un orientamento omogeneo, si ritiene opportuno indicare i principali contesti paesaggistici di riferimento cui corrispondono diverse specificità di analisi e di intervento. In particolare, si fa riferimento, orientativamente, ai contesti naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, insediamento agricolo, urbano, periurbano e insediativi diffuso e/o sparso. Dal punto di vista della morfologia dei luoghi: costiero, di pianura, collinare e montano.

[11] Si intendono ricomprese le reti d'infrastrutturazione e le infrastrutture di trasporto maggiore e minore.

[12] Al fine di una maggiore comprensione gli elaborati fotografici dovrebbero essere accompagnati da didascalie di commento.

[13] Per esempio, altri interventi portuali lungo le sponde dello stesso lago, o lungo le coste.

[14] Per esempio, depuratori collocati in aree di pianura, naturalistiche, ecc.

[15] Dovranno essere curate le simulazioni delle modifiche proposte, soprattutto attraverso lo strumento del *rendering*, sia nel contesto paesaggistico che nell'area con approfondimento dettagliato delle soluzioni, sia dal punto di vista del disegno che dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive.

[16] Gli elaborati, rappresentativi della proposta progettuale, dovranno evidenziare che l'intervento proposto, pur nelle trasformazioni, è adatto ai caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale, non abbassa la qualità paesaggistica, per esempio di fronte a sistemi storici di paesaggio, quali quelli agricoli, gli elaborati dovranno illustrare il rapporto di compatibilità con la logica storica che li ha prodotti per quanto riguarda: la localizzazione, le modifiche morfologiche del terreno, il mantenimento dei rapporti di gerarchia simbolica e funzionale tra gli elementi costitutivi, i colori e i materiali. Inoltre, il progetto dovrà mostrare in dettaglio le soluzioni di mitigazione degli impatti percettivi e ambientali inevitabili e le eventuali compensazioni proposte.

4.2. Interventi e/o opere a carattere lineare o a rete:

- opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie;
- reti infrastrutturali;
- torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione;
- impianti di risalita;
- interventi di sistemazione idrogeologica;
- sistemi di irrigazione agricola;
- interventi di urbanizzazione primaria.

Questi interventi [17] e/o opere caratterizzano e modificano vaste parti di territorio. Pertanto, gli elaborati dovranno curare, in particolare, le analisi relative al contesto paesaggistico in cui si collocano e che modificano e mostrare coerenza delle soluzioni rispetto ad esso.

Relativamente alle opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie, alle reti infrastrutturali ed alle opere quali tralicci e ripetitori per la telecomunicazione, la documentazione di progetto dovrà prevedere anche le attività di ripristino e o dismissione ove necessario a fine esercizio, che saranno a carico del proponente.

In particolare per gli interventi infrastrutturali lineari in rilevato, che formino barriera artificiale su territorio aperto, agricolo, montano, ecc. e su territorio periurbano, andranno rilevate e controllate progettualmente le condizioni di intervisibilità, in quanto tali opere vanno a costituire nuovo margine paesaggistico. Gli elaborati dovranno curare, in particolare:

1. carta/e in scala 1:5000, 1:10.000 e 1:25.000, scelta/e secondo la morfologia dei luoghi che individui l'area di intervento di influenza visiva del tracciato proposto [(contesto paesaggistico e area di intervento)] e le condizioni di visibilità, con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento, con foto panoramiche e ravvicinate
2. carta/e in scala 1:5000, 1:10.000 e 1:25.000 che evidenzino:
 - a) le caratteristiche morfologiche dei luoghi (contesto paesaggistico del tracciato);
 - b) la tessitura storica esistente: in particolare, il disegno paesaggistico (in area urbana, periurbana, extraurbana), l'integrità di sistemi di paesaggio storico e recente (rurali, urbani, difensivi, religiosi,...) e i resti significativi.
 - c) Il rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche elettrodotti ecc...).
3. carta in scala 1:2.000, 1:5.000 che rilevi nel dettaglio, per il contesto e l'area di intervento, la presenza degli elementi costitutivi di tale tessitura, per comprenderne la contiguità fisica, o le relazioni visive e simboliche, (per esempio: viale alberato di accesso, giardino, villa, rustici, filari e canali in territorio agricolo, edicole religiose, fonti, alberi isolati, bosco, apertura visiva, ecc.) [18]
4. simulazioni del tracciato proposto e delle eventuali barriere antirumore, nel suo insieme attraverso lo strumento del *rendering*, sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento, evidenziando le soluzioni di disegno, di materiali, di colori.

Gli interventi su tratte di infrastrutture lineari esistenti devono tener conto delle caratteristiche formali e dei materiali utilizzati nelle parti già costruite, sia nelle parti contigue che nell'insieme del tracciato (muretti, paracarri e strutture di protezione, scarpate, muri di contenimento, arredi vegetali, ecc.) e privilegiare comunque la manutenzione e l'adattamento degli elementi costitutivi esistenti sulla sostituzione, pur nel rispetto delle esigenze di funzionalità e sicurezza. Pertanto, occorre che vengano documentate, con foto e con eventuali documenti storici, le soluzioni adottate nel resto del tracciato e i documenti progettuali dovranno mostrare le scelte di continuità paesistica, comprese, in particolare, le soluzioni di continuità con le parti contermini (forme, materiali, colori, ecc.), laddove queste contribuiscano a migliorare la qualità dell'opera e l'inserimento nel contesto paesaggistico.

Nel caso di interventi a rete per la documentazione richiesta si fa riferimento ai precedenti punti 1 e 2 descritti per la categoria degli interventi lineari. In particolare per alcune opere rientranti nella categoria a rete (ad esempio elettrodotti) di nuova formazione o su rete esistente, il progetto deve rispettare i caratteri paesaggistici del contesto, in particolare attraverso:

1. carta in scala 1:5000, 1:10.000, 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto che evidenzi:
 - a) il rilievo delle, infrastrutture già esistenti, specificandone le caratteristiche attraverso foto dei tipi di elementi verticali;
 - b) la proposta progettuale e l'individuazione, con riferimento al contesto, della zona di influenza visiva;
 - c) foto panoramiche
2. carta in scala 1:5000, 1:10.000, 1:25.000 scelta secondo la morfologia del contesto che evidenzi:
 - a) le caratteristiche morfologiche dei luoghi e dei principali usi del suolo;
 - b) la tessitura storica, sia vasta che minuta esistente: in particolare il disegno paesaggistico (urbano e/o extraurbano), gli *skyline* esistenti, i punti panoramici, emergenti e caratterizzanti, i beni storici puntuali e i sistemi eventualmente collegati, i luoghi simbolici, i luoghi di interesse naturalistico.
 - c) Il rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche, elettrodotti ecc...).

Per gli interventi, a livello del terreno o in trincea. quali quelli relativi ai sistemi di irrigazione agricola ovvero sia di sistemazione idrogeologica [19], la documentazione di progetto deve riferirsi agli elaborati progettuali descritti ai precedenti punti 1-2-3 definiti per la categoria lineare.

Per quanto riguarda gli impianti eolici [20], andrà curata, in particolare, la carta dell'area di influenza visiva degli impianti proposti; la conoscenza dei caratteri paesaggistici dei luoghi secondo le indicazioni del precedente punto 2. Il progetto dovrà mostrare le localizzazioni proposte all'interno della cartografia conoscitiva e simulare l'effetto paesistico, sia dei singoli impianti che dell'insieme formato da gruppi di essi, attraverso la fotografia e lo strumento del *rendering*, curando in particolare la rappresentazione dei luoghi più sensibili e la rappresentazione delle infrastrutture accessorie all'impianto.

[17] Per alcuni di questi interventi, quali ad esempio, strade, ferrovie, vie navigabili ecc. in genere si dovrebbero adattare i tracciati e le loro caratteristiche costruttive in base alle specificità dei contesti paesaggistici attraversati, evitando di compromettere l'unitarietà di sistemi paesaggistici storici esistenti, urbani e extraurbani, di sistemi naturali, tagliandoli o frammentandoli.

[18] Nelle carte deve essere riportato il tracciato proposto al fine di verificare le eventuali e possibili interazioni negative con i caratteri paesaggistici rilevati.

[19] Per tali sistemazioni si dovranno evitare i rischi di interruzioni, frammentazioni e distruzioni paesaggistiche e ambientali nel contesto paesaggistico e nell'area.

[20] Per tali impianti l'ulteriore documentazione progettuale sarà specificata nelle Linee Guida che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio ed il Ministero per le Attività Produttive, elaboreranno ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 387 del 2004.