



COMUNE DI SASSARI  
PROVINCIA DI SASSARI

Oggetto:

Piano attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata  
PROGETTO NORMA B2a - Via Simon - Sassari

Progettisti:

Arch. Andrea Orani

Ing. Giovanni Orani

Ing. Francesco Orani



Indirizzo: Via Forlanini 9, Sassari

Tel: 079 / 4362534

PI: 02559490905 - CF: 02559490905

mail: info@soiasrl.com - www.soiasrl.com

Tavola:

Relazione Paesaggistica

Tavola n°

**R5**

Proprietà: SOIA srl

Scala:

Data: 26.04.2021

*schema di*  
**“Relazione paesaggistica”**  
**INTERVENTI E OPERE DI CATEGORIA “B”**

*documentazione completa*  
*DPCM 12.12.2005*

Il presente schema di relazione va utilizzato sia nel caso di tipologie di Interventi e Opere che, pur di modesto impegno territoriale, risultino di rilevante impatto paesaggistico ed ambientale, indicate di **categoria “B”** nel Prontuario Tecnico per il Paesaggio, per i quali è necessaria una relazione paesaggistica completa che preveda comunque la mitigazione degli effetti.

Come per gli interventi di categoria “A” il presente schema di Relazione Paesaggistica tiene conto dell’inserimento degli interventi e delle opere nei quattro principali contesti paesaggistici, derivabili degli Ambiti di Paesaggio di cui all’Atlante dei Paesaggi del Veneto adottato con DGR 372 del 17.02 2009, come riportati tra parentesi:

- **MONTANO (1-7)**
- **PEDEMONTANO E COLLINARE (8-18)**
- **DELLA PIANURA (19-29, 32-37)**
- **LAGUNARE, COSTIERO E DELLA BONIFICA RECENTE (30, 31, 38, 39)**

esclusi gli interventi soggetti a relazione paesaggistica semplificata di cui al D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 - Allegato 1 (previsto dall'articolo 1, comma 1)

**RICHIEDENTE – LOCALIZZAZIONE – TIPOLOGIA**

**Comune di:** .....

**Richiedente:**<sup>1</sup>  
.....

**Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento**

- indirizzo;

Cartografie con indicati: ambito di intervento, edifici e manufatti interessati dall'intervento:

- estratto catastale ed estremi catastali;
- estratto Carta Tecnica Regionale;
- estratto Ortofoto.

**Contesto paesaggistico** con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- **montano** ☐
- **pedemontano e collinare** ☐
- **della pianura** ☐
- **lagunare, costiero e della bonifica recente** ☐

**Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:**

---

<sup>1</sup> persona fisica società impresa ente (La compilazione della scheda e' a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica).

## ANALISI DELLO STATO ATTUALE <sup>2</sup>

### 1 - DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Per le opere di modesto impegno territoriale vanno descritti i caratteri del “Contesto Paesaggistico”, precisando l’ambito di paesaggio interessato e riportando gli indirizzi e gli obiettivi di qualità indicati nell’Atlante dei Paesaggi del Veneto.

È sufficiente che il contesto paesaggistico venga descritto facendo sintesi dei “caratteri” del territorio – paesaggio, riservando maggiore attenzione agli argomenti di rilevanza e fragilità, utilizzando i Quadri Conoscitivi della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore disponibili, considerando comunque la seguente scansione tematica:

- *caratteri geomorfologici ed idraulici*
- *caratteri naturalistici*
- *caratteri forestali e alpeggio*
- *caratteri del paesaggio agrario*
- *caratteri degli insediamenti storici e delle dinamiche insediative*

La relazione si può avvalere di cartografie già pubblicate, o di specifici elaborati cartografici, sempre comunque in rapporto all’entità e all’impegno dell’opera.

### 2 - DESCRIZIONE – VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL’AMBITO DI INTERVENTO

In riferimento ai caratteri del paesaggio esaminati la descrizione dell’**“ambito”**, dovrà definire i valori e le vulnerabilità, tenendo conto della presenza delle singolarità geologiche, morfologiche e idrauliche, parchi, riserve naturali, aree protette, habitat e biotopi non tutelati, boschi e foreste di rilevante interesse naturalistico e forestale, singole componenti del sistema insediativo storico, dai centri storici e città murate ai nuclei rurali, dalle ville agli edifici e manufatti sparsi. In particolare la descrizione dell’ambito di intervento dovrà riportare:

#### 2.1 Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore:

Estratti cartografici e normativi relativi a:

- a. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente e adottato<sup>3</sup> e gli altri strumenti di pianificazione, territoriale, ambientale o di settore, estratti cartografici e norme, esclusivamente per quanto riguarda i contenuti paesaggistici, con evidenziata la disciplina relativa al contesto paesaggistico e all’area dell’intervento;
- b. Obiettivi di Qualità e Indirizzi relativi all’Ambito nel quale ricade l’intervento, definiti nell’Atlante dei Paesaggi del Veneto adottato con DGR 372 del 17.02 2009;
- c. Strumento Urbanistico Comunale vigente PRG, PAT-PATI, PI con le previsioni e le norme relative all’ambito oggetto di intervento e ad un immediato intorno, con particolare riguardo alla compatibilità urbanistica degli interventi e delle opere previsti;

Inoltre la relazione dovrà evidenziare le norme che concorrono a rafforzare la tutela dei beni storico-culturali e del paesaggio, e segnalare quelle previsioni insediative ed infrastrutturali ancora non realizzate che possono rappresentare ulteriori rischi per la conservazione dei valori individuati.

#### 2.2 Tutele e vincoli

Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico, derivabili da altri settori e legislazioni specifiche (sismica, idrogeologica, ambientale ecc.), regolamentare e provvedimentale;

#### 2.3 Il Vincolo Paesaggistico - fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica

Rappresentazione cartografica del vincolo paesaggistico nel caso di:

- a. presenza di immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del DLgs 42/04: Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell’art. 136 DLgs. n. 42/04, (cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche), e delle motivazioni in esso indicate:

---

<sup>2</sup> Rispetto alla relazione per le opere di categoria “A”, la descrizione del contesto può essere ridotta in sintesi diversamente da quella dell’ambito di intervento che si ritiene debba essere descritto e valutato con analoga attenzione e perizia,

<sup>3</sup> PTRC con specifica considerazione dei valori paesaggistici, adottato con DGR 372 del 17.02 2009;

- b. presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/04, (territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico)
- c. presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio:

### 3 – VALUTAZIONI SUI CARATTERI DEL PAESAGGIO (STATO DI FATTO)

La descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto e dell'Ambito di intervento, è finalizzata a definire in sintesi i **valori paesaggistici**, secondo i principi di rilevanza ed integrità, considerando:

- ***sintesi dei valori storico - culturali***
- ***sintesi dei valori ecologico - naturalistici***
- ***sintesi dei valori percettivi<sup>4</sup>***

in riferimento ai seguenti parametri di lettura delle qualità paesaggistiche:

<i>identità - diversità:</i>	<i>presenza di caratteri/elementi peculiari e distintivi (connotativi)</i>
<i>integrità:</i>	<i>permanenza dei caratteri peculiari e distintivi</i>
<i>qualità visiva:</i>	<i>presenza di particolari qualità sceniche – panoramiche (singolari o rare)</i>
<i>rarietà:</i>	<i>presenza di caratteri/elementi peculiari rari</i>
<i>stabilità:</i>	<i>capacità di conservare l'efficienza dei sistemi ecologici o di assetti antropici;</i>

Le valutazioni sulla qualità, rischio e criticità, si concluderanno con una definizione della vulnerabilità del paesaggio considerato, sia del contesto che dell'ambito di intervento, quale premessa per le valutazioni di compatibilità degli interventi proposti.

- ***sintesi dei rischi e delle criticità***

Parametri per una lettura del rischio e criticità del paesaggio:

<i>degrado:</i>	<i>perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;</i>
<i>fragilità:</i>	<i>condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi;</i>
<i>instabilità:</i>	<i>situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.</i>
<i>sensibilità:</i>	<i>capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado;</i>
<i>assorbimento visuale:</i>	<i>attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;</i>

### 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da luoghi pubblici o comunque di elevata frequentazione.

La documentazione fotografica dovrà comprendere inoltre per l'ambito d'intervento la ripresa aerea più recente (ortofoto 2007) ed almeno le foto di un volo storico disponibile tra il 1954-55 e il 1985.

---

<sup>4</sup> Caratteri figurativi e formali del Territorio: percorsi panoramici, ambiti e luoghi della percezione, pubblici e/o di alta frequentazione, ambiti a forte valenza simbolica, luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie;

## PROGETTO

### 5 - Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

La relazione dovrà riportare le principali caratteristiche degli interventi in termini di dimensioni, materiali, colori, finiture e modalità di messa in opera, comparandole con le caratteristiche paesaggistiche del contesto e dell'ambito, per poterne accertare la compatibilità.

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.

*inquadramento dell'area e dell'intervento:*

- planimetria generale su base topografica o carta tecnica regionale CTR e Ortofoto recente , a scala appropriata, secondo le tipologie di opere ed in relazione alla dimensione delle stesse.

*area di intervento e opere in progetto:*

- Planimetria dell' area a scala adeguata con l'individuazione comparata delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto;
- Elaborati adeguati a rappresentare l'opera in progetto, in formato o scala ridotta;
- Relazione tecnica di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali per la conservazione, valorizzazione e riqualificazione delle specifiche caratteristiche del contesto paesaggistico e dell'area di intervento, in coerenza con gli obiettivi di qualità individuati nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto adottato con DGR 372 del 17.02 2009. Nel caso di interventi su edifici di rilievo storico-culturale il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.
- Elaborati specifici ulteriori, verranno illustrati nelle **linee guida** del prontuario in relazione alla tipologia degli interventi.

## ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

### 6 - Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera o dell'intervento, vanno valutati come per le opere di categoria "A", in particolare nei confronti dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 134, dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, o tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/4, nonché dei Beni Culturali di cui alla parte seconda dello stesso eventualmente presenti, tenendo conto della reale consistenza dei beni paesaggistici derivante dall'analisi dello stato di fatto quale sintesi dei **valori i rischi e criticità del paesaggio**.

Essendo interventi di modesta entità è da escludere possano verificarsi effetti tali da costituire pregiudizio per i valori e i caratteri del paesaggio, anche se non sono da escludere l'insorgere di fenomeni che possono aggravare possibili condizioni di rischio o criticità già in atto.

### 7 - Simulazione degli effetti degli interventi

Anche per queste opere si rende necessaria una 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.

### 8 - Previsione degli effetti

La previsione degli effetti degli interventi dal punto di vista paesaggistico per opere di modesta entità, possono limitarsi a considerare le trasformazioni:

- **dirette e indotte;**
- **reversibili e irreversibili;**
- **nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico;**

La simulazione degli effetti va rappresentata anche nelle varie condizioni e fasi del cantiere nel caso di opere conseguenti ad attività di lunga durata, che possono interferire con la percezione del paesaggio anche in una fase transitoria legata alla durata dei lavori anche in caso sia comunque prevista una completa ricomposizione del sito. Vanno considerate tutte le condizioni e alterazioni pertinenti con l'entità dell'opera, previste per gli interventi di categoria "A"

## **9 - Mitigazione dell'impatto dell'intervento**

Anche per le opere di modesto impegno territoriale va valutata l'opportunità di prevedere opere di mitigazione e opere di compensazione, finalizzate a ridurre o migliorare l'impatto degli interventi nei confronti del bene tutelato, sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

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.

Le opere di compensazione saranno individuate dalla relazione paesaggistica, analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi e 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.

Gli interventi e le opere di categoria "B" non possono prevedere "effetti non mitigabili", nel qual caso vanno considerate di categoria "A".

Firma del Richiedente

.....

Firma del Progettista dell'intervento

.....