



Città di  
Sassuolo

Settore II  
Governare e Sviluppo del Territorio  
Servizio Edilizia Privata  
Via Decorati al Valor Militare, 30  
41049 Sassuolo  
telefono 0536 1844725  
fax 0536 1844912  
[www.comune.sassuolo.mo.it](http://www.comune.sassuolo.mo.it)  
p.i. 00235880366

## AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA

### CRITERI E CONTENUTI DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA

D.P.C.M. 12-12-2005

La Relazione Paesaggistica da allegare all'istanza di Autorizzazione Paesaggistica /Accertamento di Compatibilità Paesaggistica nei casi previsti dalla legge per la procedura ordinaria, deve essere redatta in forma illustrativa allegando gli elaborati necessari, volti a dimostrare la compatibilità paesaggistica dell'intervento progettato. Il documento redatto sulla base del sommario indice di seguito riportato, da elaborare punto per punto, consisterà in un fascicolo costituito da una parte descrittiva integrata da estratti cartografici e documentazione fotografica e da allegati quali gli elaborati grafici di rilievo e di progetto.

#### 1 – PREMESSA

#### 2 – ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

- 2.1 – Descrizione dell'area
- 2.2 – Carattere dell'intervento e destinazione urbanistica
- 2.3 – Indicazione e analisi dei livelli di tutela
- 2.4 – Il contesto paesaggistico
  - 2.4.1 - Qualità e criticità paesaggistiche
  - 2.4.2 – Fattori di rischio paesaggistico, antropico e ambientale
- 2.5 – L'insediamento storico e i beni culturali

#### 3 – ELABORATI DI PROGETTO

- 3.1 – Descrizione dell'intervento e caratteristiche dell'opera
- 3.2 – Valutazione dell'intervento
  - 3.2.1 – Valutazione morfologico-strutturale
  - 3.2.2 – Valutazione vedutistica
  - 3.2.3 – Altri criteri di valutazione
  - 3.2.4 – Considerazioni conclusive
- 3.3 – Motivazione delle scelte progettuali
- 3.4 – Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte
- 3.5 – Elementi di mitigazione

#### 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### 5 – DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E GRAFICA

#### 6 – APPENDICE NORMATIVA

La redazione della relazione paesaggistica deve avvenire tenendo in considerazione dei criteri di seguito indicati.

#### 1. **Analisi dello stato attuale sia del contesto paesaggistico che dell'area di intervento.**

La descrizione deve contenere gli elementi necessari al fine di sottolineare i caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento, individuando:

- caratteri e configurazioni geomorfologiche (...)
- l'appartenenza a sistemi naturalistici (es. riserve, parchi naturali, boschi, ...)
- la presenza di sistemi insediativi storici (centri o diffusi) o di paesaggi agrari (indicazioni dei sistemi tipologici rurali: cascine, masserie, baite, ...)
- appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici o a forte valenza simbolica in merito agli elementi peculiari quali centuriazioni, viabilità storica, luoghi celebrati dalla devozione popolare o dalle guide turistiche,...

- la presenza di beni culturali tutelati dalla Parte II del Cod. Urbani
- Occorre illustrare le qualità e le criticità paesaggistiche del territorio circostante individuando:
  - 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 indicando le relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ... tra gli elementi costitutivi
  - qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche,...
  - rarità: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari
  - elementi di degrado: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.
- Inoltre, occorre descrivere l'eventuale rischio paesaggistico, antropico e ambientale illustrando:
  - sensibilità del paesaggio: 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: delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

La parte descrittiva dovrà essere integrata sia da documentazione cartografica volta ad inquadrare l'area oggetto d'intervento, sia da documentazione fotografica 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. Nello specifico la documentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, dovrà essere ripresa 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.

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.

Edifici e manufatti esistenti dovranno essere rappresentati attraverso un rilievo dello stato di fatto da riprodurre in scala 1:200 o 1:100, evidenziando i materiali, i colori, le tecniche costruttive, ed eventuali dettagli architettonici. Andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno.

## 2. Analisi dello stato di progetto.

Negli interventi in ambiti tutelati, la soluzione progettuale dovrà essere particolarmente curata relativamente all'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza) del nuovo intervento in rapporto all'oggetto edilizio preesistente e con l'intorno, preferendo soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica. La relazione paesaggistica, quindi, dovrà 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. Dovrà indicare le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, evidenziando 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).

Gli elaborati di progetto dovranno rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico e sono costituiti da:

- planimetria dell'area d'intervento prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano la continuità paesistica con il contesto;
- 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 i relativi valori volumetrici
- piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, con rappresentazione della sinottica, nonché l'indicazione di scavi e riporti
- prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, con rappresentazione della sinottica, e con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici
- 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, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico. 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).

- Parte descrittiva volta a motivare le 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, esplicitando le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

## **2.a - Contenuti della parte descrittiva dello stato di progetto.**

Tale relazione dovrà contenere la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, avviene attraverso la descrizione delle modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza sulla situazione preesistente:

- Modificazioni della morfologia: 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 riparali, ...
- 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.).

Dovrà anche contenere gli eventuali tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni frazionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.. che, a seconda essi degli effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili, si distinguono in:

- Intrusione: inserimento in un sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici (es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico).
- Suddivisione (es. nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano o sparso, separandone le parti);
- Frammentazione (es. 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

Relativamente alle opere di mitigazione, esse 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. Dovranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento: annullamento, riduzione, riqualificazione.