



LINEE GUIDA PER PRESENTAZIONE PRATICHE IN COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

OGGETTO E FINALITÀ

Le presenti Linee Guida disciplinano le modalità di presentazione delle pratiche all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio della "UNIONE COMUNITÀ DELLE COLLINE TRA LANGA E MONFERRATO", istituita ai sensi dell'art.4 della legge Regionale 4/12/2008, n. 32.

In modo particolare individuano la documentazione minima da allegare alle istanze, ai fini di una corretta valutazione degli interventi proposti, avendo a mente la salvaguardia del territorio nei suoi molteplici aspetti.

DOCUMENTAZIONE TECNICA MINIMA

1. Documentazione fotografica pre-intervento (stato di fatto) comprendente:

- Fotografie da punti focali significativi ai fini della valutazione estesa ad un adeguato contesto circostante significativo
- Fotografia dalla viabilità pubblica di accesso al sito
- Fotografie da visuali opposte e distanza tale da rendere deducibile l'inserimento a scala paesaggistica.

2. Estratto di immagini aeree del sito (anche ricavate da Google Maps);

3. Documentazione di simulazione dell'intervento, inclusi render foto-realistici e di tipo fotoinserti/elaborazioni su fotografia in digitale/ elaborazione grafica su base fotografica (in ogni caso recanti corrispondenza alle tavole 2D di progetto);

4. Planimetria dell'inquadramento generale da cui si evinca il rapporto planimetrico con il contesto;

5. Prospetti 2D pre e post-intervento richiesto da cui si evinca il rapporto formale con il contesto;

6. Indicazione/Schedatura materiali a progetto con riferimenti in tavola da cui si evinca il loro utilizzo nei vari ambiti, con particolare riferimento al trattamento delle superfici verticali;

7. Relazione descrittiva dell'intervento a firma del progettista recante gli indirizzi progettuali con riferimento ai contenuti espressi nelle linee guida e nei documenti resi disponibili dalla Regione Piemonte per gli interventi in zona Unesco;

8. Rilievo plano-altimetrico che illustri lo stato attuale del terreno e elaborati grafici di progetto (planimetrie, sezioni, ecc.) che illustrino la sistemazione finale dello stesso (in tutti i casi in cui si prevedono la modificazione delle quote altimetriche per la costruzione di opere di sostegno, per livellamenti, ecc.)

9. Dettagliata analisi del colore degli edifici pre e post intervento in riferimento esclusivo alla tabella colori NCS (non saranno presi in considerazione riferimenti ad altre tabelle colori);
10. Relazione tecnica forestale (per interventi di disboscamento);
11. Studio dettagliato del verde (elaborati progettuali e relazione).

VERIFICHE PRELIMINARI DA PARTE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI E DEI TECNICI ISTRUTTORI

1. La verifica della corretta presentazione delle pratiche e la presenza della documentazione minima sopra descritta va effettuata in sede di istruttoria tecnico amministrativa da parte degli uffici tecnici comunali; in carenza di quanto richiesto la pratica non sarà trasmessa alla Commissione del Paesaggio per il parere di competenza.
2. Le richieste di parere da Parte della Commissione del Paesaggio dovranno pervenire con chiaro parere di compatibilità urbanistica; in assenza del medesimo la pratica non sarà visionata dalla Commissione del Paesaggio.
3. Per progetti rilevanti o ricadenti in aree di vincolo tipo centro storico o zona Unesco, è richiesta copia di cortesia cartacea in scala adeguata.

PARAMETRI DI VALUTAZIONE

La Commissione Paesaggio per la valutazione delle pratiche individua i seguenti parametri:

A) Principio insediativo (tipo di insediamento - contestualizzazione)

- Volumi
- Trattamento superfici/facciate
- Coperture
- Materiali
- Elementi di mediazione (mitigazione ambientale / sistemazione ambientale)
- Illuminazione notturna

B) Principi di merito da considerarsi sinergici rispetto a quelli riportati in parametri A

- Qualità della trasformazione edilizia
- Limitazione consumo di suolo
- Ottimizzazione aree libere
- Trattamento suolo (permeabilità)
- Visione complessiva e unitaria dell'intervento (anche se non necessariamente in "continuità con l'intorno)
- Trattamento sui bordi lati pubblici (recinzioni, alberature, siepi, ecc)

PARAMETRI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE DI INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI

Per la valutazione delle istanze di installazione di pannelli fotovoltaici sulle falde degli edifici (sia esistenti che di nuova costruzione) la C.L.P. fa riferimento ai seguenti criteri di inserimento paesaggistico:

A) Forma:

- Posizionamento dei pannelli in forma geometriche semplici (rettangoli – quadrati), senza scalettature;
- Pannelli posati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio (no su cornicioni e sporti).

B) Tipologia:

1) Centro Storico e Core Zone Unesco:

- Pannelli senza bordature o con bordature brunate nella stessa tinta dei pannelli;
- Posizionamento di pannelli di tipo completamente integrato;
- Consigliato l'utilizzo di pannelli a cromia integrata con la coperture- colore rosso RAL 8015.

2) BUFFER zone:

- Pannelli senza bordature o con bordature brunate nella stessa tinta dei pannelli;
- Posizionamento di pannelli di tipo completamente integrato nel caso di nuova costruzione;
- Posizionamento di pannelli di tipo parzialmente integrati nel caso di installazione su tetti esistenti;

TRASFORMAZIONE USO SUOLO IN AREE AGRICOLE

La trasformazione di aree boscate (anche se con copertura arbustiva e di invasione dopo abbandono protratto di ex coltivi) in nuovi coltivi o ad altra destinazione è vietata, salvo specifica autorizzazione. Tale azione, se effettuata senza autorizzazione, costituisce reato ambientale e di conseguenza reato penale. L'autorizzazione alla trasformazione bosco-coltivo si ottiene con il percorso dell'istanza paesaggistica semplificata, con una serie di attenzioni 'ambientali' che si innestano su istanza paesaggistica.

1) Occorre sempre una relazione forestale (anche se il terreno non presenta formazioni arboree ma solo arbusti di neocolonizzazione) che dichiari e dimostri l'esatto stato dell'arte, secondo i canoni forestali e la normativa vigente (competenza esclusiva di dottore agronomo / forestale).

2) Occorre sempre una relazione sulla obbligatorietà o non obbligatorietà di compensazione forestale monetaria: competenza esclusiva di dottore agronomo / forestale, che si assume la responsabilità di tale fatto, con riferimento ai regolamenti vigenti in materia.

3) Oltre l'aspetto paesaggistico / estetico è necessaria una attenta valutazione del contesto 'allargato' in cui si richiede tale trasformazione, onde evidenziare le correlazioni della macchia boscata con il territorio circostante, al fine di esprimere un giudizio complessivo di fattibilità della trasformazione.

Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 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 e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006). ESTRATTO

.....

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, 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 culturali 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 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 foto grafica 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.);
- 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, 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.

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 l'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 identificate, 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 all'esperienza dell'architettura contemporanea.

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).

Costigliole d'Asti, 13 Aprile 2022

Firmato digitalmente dai membri della Commissione Locale del Paesaggio

Architetto Luigi Duretto

Architetto Piergiorgio Pascolati

Architetto Mauro Flora

Architetto Massimo Fassi

Dottor Ernesto Doglio Cotto