

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. RICHIEDENTE:

☐ proprietario ☒ comproprietario ☐ avente valido titolo: _____ _____	Cognome: Delfino	Nome: Giovanni
	nato/a a Savona	Il 30/09/1968
	residente in Stella	cap. 17044
	Loc. Teglia	n. 144/2
	Codice Fiscale: DLF GNN 68P30I480W	

ovvero in qualità di Legale Rappresentante della Ditta:

☐ proprietaria immobile ☐ avente valido titolo: _____ _____	Denominazione ditta:	
	con sede in	cap.
	Via	n.
	Codice Fiscale:	

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Progetto per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale ed annesso agricolo connesso alla conduzione del fondo limitrofo in zona E2, foglio 27, mappali 53,57 (lotto) e mappali 52, 86 e 262.

3. UBICAZIONE DELL'OPERA:

Comune di Stella, Via Alpicella snc, loc. Masseri

n.

N.C.T.: Foglio n. 27

Mappali n. 53, 57

allegati:

- a) estratto catastale con indicazione precisa dell'edificio
(sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura).
- b) estratto tavola P.R.G. e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire.
- c) estratto CTR
- d) estratto ORTOFOTO

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

La rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del relativo contesto paesaggistico, sono stati ripresi da luoghi di normale accessibilità e da un solo punto di percorso (strada Prov.le n. 22, fuori dal centro abitato della frazione San. Martino in Comune di Stella), dal quale è stato possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

In particolare, la rappresentazione fotografica si è estesa anche agli edifici contermini, per un'area più estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile.

Al fine di garantire una maggiore comprensione, gli elaborati fotografici sono corredati da didascalie di commento.

5. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.Lvo. 42/04)

☐ cose immobili	☐ ville, giardini, parchi	☐ complessi di cose immobili
☐ bellezze panoramiche	☐ altro:	

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esse indicate:

art. 157 (ex D.M. 1.8.1985 - "Galassini");

altro: _____.

6. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04)

☒ fiumi, torrenti, corsi d'acqua	☐ territori coperti da boschi	☐ altro:
--	--	---------------------------------

riferimento al D.Lvo. 42/2004 e s. m. ed i.:

☒ art. 142 - comma 1 - lettera c (ex Legge 431/85 - fascia di rispetto:

☐ Torrente Conchetta;

art. 142 - comma 1 - lettera g (ex Legge 431/85 - aree boscate)

altro _____

7. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area di intervento è tipica dell'entroterra ligure, con pendii costituiti da fasce per la coltivazione. Il sito di intervento è posto in un'area dove il versante risulta con pendenze minime; il terreno accedente al fabbricato è adibito a prato, mentre posteriormente al fabbricato è presente un'area boscata.

Il sito non risulta essere in zona boscata e l'area circostante all'intervento è costituita da culture e fabbricati ad uso residenziale, i quali riducono l'impatto ambientale.

A tal scopo, l'area d'intervento, risulta parzialmente ubicata in zona ANI-MA dell'ART. 52 P.T.C.P. ed in parte in zona IS-MA di cui all'art. 49 della suddetta pianificazione

8. ANALISI E DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il presente progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato in muratura portante su due piani, collocato in Frazione S. Martino, Via Alpicella snc, Località Masseri, in zona omogenea E2 (zona agricola tradizionale), da edificarsi per la conduzione del limitrofo fondo agricolo.

Il terreno ove si andrà a costruire il nuovo fabbricato, asservito per l'edificazione dello stesso, risulta pianeggiante con leggera acclività verso sud, contornato da esiguo terrazzamento con muri a secco in pietra e scarpate inerbite.

Detto fondo risulta coltivato a prato e adeguatamente pulito, come si evince anche dall'allegato piano di sviluppo agricolo e di presidio ambientale; la restante porzione del lotto risulta bosco, il tutto per una superficie globale pari a mq 6.488. Inoltre verranno asserviti, secondo le NTC del vigente PRG, ulteriori mappali posti entro un raggio di mt. 500, dal citato lotto (vedasi tavola 13), per un totale complessivo pari a mq 10.679.

L'intervento prevede, la realizzazione del fabbricato con sottostante magazzino, utilizzato come annesso agricolo, mantenendo le caratteristiche della casa ligure, come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Inizialmente si andrà ad eseguire lo scavo di sbancamento, nel quale alloggiare le strutture in c.a. (platea di fondazione e muri di contenimento) nel quale verrà edificato il fabbricato in progetto; quest'ultimo verrà eseguito in muratura portante, con tetto a padiglione, ricoperto con tegole in laterizio tipo "marsigliese"; le facciate saranno

rifinite in arenino tinteggiato con tonalità delle terre o altro colore tipicamente ligure in conformità al Regolamento Edilizio, ad esclusione dell'angolo sud-est che verrà rivestito con pietra naturale, così come la zoccolatura esterna di tutto il fabbricato.

Le porzioni esterne, che risulteranno superficie disperdente ai fini energetici, saranno coibentate, mediante opportuno isolamento con cappotto termico; inoltre è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico, posto sulla copertura lato sud, in conformità con il D.m. 28/2011 e s.m.i., in quanto è prevista la produzione di almeno il 50 % del fabbisogno energetico del fabbricato con l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Le strutture portanti verticali del fabbricato verranno realizzate con blocchi in laterizio portante (tipo Poroton P800), appoggiati sulla platea di fondazione citata e precedentemente descritta, adeguatamente coibentati e insonorizzati, come dettato dalle vigenti normative in materia di risparmio energetico; la struttura della copertura sarà in legno e coibentata con pannelli di Isotec, ricoperta da tegole in laterizio tipo "marsigliese".

Gli infissi che verranno installati, saranno di tipo tradizionale in legno bianco; le finestre verranno corredate di persiane ad ante in legno e tinteggiate con vernice verde vagone; il portoncino di ingresso, sarà in tonalità del legno naturale.

Esternamente il magazzino e i muri di contenimento attorno al nuovo fabbricato, verranno intonacati e tinteggiati con la medesima tonalità del fabbricato.

9. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

L'area oggetto di intervento risulta essere sottoposta in zona di vincolo ambientale ai sensi della ex Legge 1497/39 per la presenza e distanza inferiore a metri 150 dal rio denominato "Conchetta" che come da cartografia allegata risulta dotare la suddetta area del vincolo di legge prescritto.

In riferimento alla zona di ubicazione (ANI-MA ai sensi dell'art. 52 del P.T.C.P.), perseguendo gli obiettivi di mantenimento dei caratteri formali della zona e senza alterare la connotazione paesaggistica dei luoghi, l'intervento risulta compatibile, in quanto (anche secondo i criteri di corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PTCP), la realizzazione del nuovo fabbricato, connesso alla conduzione del fondo limitrofo, favorirà il riuso del fondo ed alla sua riqualificazione, grazie anche alla presenza ed al presidio del conduttore.

E' comunque di rilevante importanza evidenziare che la realizzazione del fabbricato in progetto, risulta localizzato in prossimità del limite con la zona IS-MA maggiormente insediata, ma che per motivi urbanistici non è possibile edificare (distanza dai confini e zona omogenea). Inoltre l'adozione del Piano Regolatore Generale del Comune di appartenenza (Stella), risulta successivo all'adozione del Norme di PTCP citato.

10. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Gli effetti conseguenti la realizzazione dell'intervento saranno minimi, dato che il fabbricato riprenderà fedelmente la tipologia della casa ligure, con finiture tradizionali, forme e cromatismi consueti, utilizzando anche rivestimenti e parti in pietra locale, per un miglior inserimento nel contesto.

Inoltre detta realizzazione, percepita dall'unico cono ottico visivo posto sulla Strada Provinciale n. 22 (vedi foto), risulterà armoniosamente inserita, in quanto inserita in contesto già parzialmente edificato.

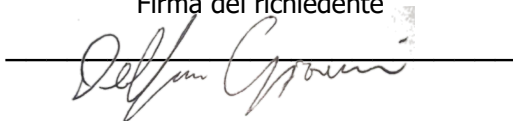
11. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La mitigazione dell'impatto dell'intervento è direttamente correlata alla progettazione effettuata dello stesso; ciò significa che nella scelta del sito era ben presente il contesto paesaggistico nel quale sarebbe stato inserito il fabbricato, per cui quest'ultimo non risulta essere particolarmente percettibile da punti panoramici e di vista pubblica.

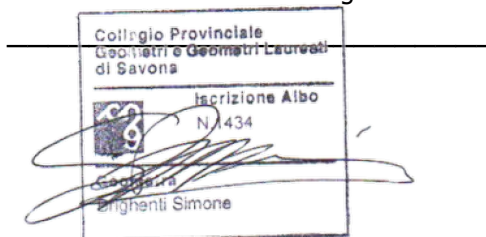
Inoltre, secondo le previsioni del "Piano di sviluppo agricolo e di presidio ambientale", dovranno essere impiantate colture ed essenze che mitigheranno fortemente l'impatto con l'ambiente circostante e con il contesto esistente.

Data dicembre 2020

Firma del richiedente



Timbro e firma del Progettista



Documentazione allegata:

F) Estratti cartografici:

-
-
-

G) Documentazione fotografica

H) Elaborati grafici:

-
-
-

NOTE PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

CRITERI GENERALI

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà tener conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico 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 la relazione 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;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

La relazione paesaggistica deve inoltre contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e/o urbanistici 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.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Consiste nella descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento:

- individuazione del contesto paesaggistico di riferimento (es: contesto naturale, agricolo, industrializzato, nucleo storico, urbano, insediamenti sparsi, ecc.);
- configurazioni e caratteri geomorfologici;
- appartenenza a sistemi naturalistici (boschi ecc.);
- sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi);
- appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale (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).
- 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.

La descrizione dovrà essere 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.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza e andrà allegata l'eventuale documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno.

ANALISI E DESCRIZIONI DELLE OPERE IN PROGETTO

Nelle soluzioni progettuali e nella descrizione delle opere 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.

Dovranno essere motivate le scelte progettuali effettuate in coerenza con gli obiettivi di conservazione, valorizzazione o riqualificazione paesaggistica, esplicitando le ragioni del linguaggio architettonico adottato e motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

La descrizione delle opere in progetto dovrà contenere il dettaglio di tutte le opere da realizzare ed essere integrata con l'elenco puntuale dei colori e dei materiali utilizzati per tutte le finiture esterne.

In particolare dovranno essere allegati gli schemi tipo dei materiali riguardanti le pavimentazioni esterne ed i campioni colore delle tinteggiature e verniciature esterne.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

In questa parte della relazione paesaggistica vanno considerati e descritti tutti quegli aspetti dell'intervento in progetto (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico) che, basandosi sui criteri di congruità paesaggistica, ne consentano la piena valutazione di compatibilità e adeguatezza nei riguardi del contesto di riferimento.

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.;
- rarità: 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

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Lo scopo di tale punto è quello di fornire, con buona approssimazione, l'informazione sugli eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela.

Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagoma;
- volume;
- aspetto architettonico;
- copertura;
- pubblici accessi;
- impermeabilizzazione del terreno;
- movimenti di terreno/sbancamenti;
- realizzazione di infrastrutture accessorie;
- aumento superficie coperta;
- alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
- alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
- interventi su elementi arborei e vegetazione.

MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Lo scopo di tale punto è quello di qualificare e identificare quegli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del bene tutelato sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento. Dovranno pertanto essere preferite tutte quelle soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica e dovranno essere elencate e descritte le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste nel progetto.

Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento e 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 e potranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento: annullamento, riduzione, riqualificazione.

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, eliminazioni di formazioni ripariali,...);
- Modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento);
- Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico;
- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;
- Modificazioni dell'assetto insediativo-storico;
- Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo);
- Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale;
- Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare);

Vengono inoltre indicati, sempre a titolo di esempio, alcuni dei più importanti tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.; essi possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili:

- Intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici);
- Frammentazione (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti);
- Riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di 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;
- Deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi).

ELABORATI GRAFICI E SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO

A titolo esemplificativo si elencano i principali elaborati progettuali a corredo della relazione paesaggistica:

Elaborati dello stato di fatto:

- planimetria generale, estesa all'area circostante e con indicati: posizionamento fabbricato/immobile oggetto di intervento con distanze da confini, fabbricati (su tutti i lati) e strade (mezzeria/ciglio); tracciati delle reti tecnologiche esistenti (acquedotto, fognatura, tombinatura, gas, illuminazione, ecc...); elementi di valore paesaggistico presenti nell'area, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati; presenze vegetazionali, ecc.. ;
- ingrandimento planimetrico dell'area oggetto di intervento con riportate le opere esterne presenti quali: fabbricati pertinenziali, recinzioni, rampe, accessi pedonali e carrai, pavimentazioni, arredi, verde, piantumazioni, ecc.;
- piante quotate di tutti i piani (compresi quelli non abitabili e la copertura) con destinazione d'uso di tutti i locali;
- sezioni trasversali/longitudinali quotate all'imposta e al colmo della copertura rispetto al terreno (compreso i vani scala), con riportate altezza minima, media e massima di tutti i locali e con indicato spessore solette;
- prospetti di tutti i fronti dell'edificio con individuazione particolari architettonici di rilevanza;

Elaborati di sovrapposizione:

- ingrandimento planimetrico dell'area oggetto di intervento con riportate in sovrapposizione allo stato di fatto anche le nuove opere esterne in progetto quali: fabbricati pertinenziali, recinzioni, rampe, accessi pedonali e carrai, pavimentazioni, arredi, verde, piantumazioni, ecc.;
- piante quotate di tutti i piani (compresi quelli non abitabili e la copertura);
- sezioni trasversali/longitudinali quotate all'imposta e al colmo della copertura rispetto al terreno (compreso i vani scala), con riportate altezza minima, media e massima di tutti i locali e con indicato spessore solette;
- prospetti di tutti i fronti dell'edificio con particolari architettonici di rilevanza in scala leggibile;

Elaborati di progetto:

- planimetria generale di progetto, estesa all'area circostante e con indicati: posizionamento fabbricato/immobile oggetto di intervento con distanze da confini, fabbricati (su tutti i lati) e strade (mezzzeria/ciglio); tracciati delle reti tecnologiche esistenti e di progetto (acquedotto, fognatura, tombinatura, gas, illuminazione, ecc...); elementi di valore paesaggistico presenti nell'area, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati; presenze vegetazionali, ecc..;
- ingrandimento planimetrico dell'area oggetto di intervento con riportate le opere esterne in progetto quali: recinzioni, rampe, accessi pedonali e carrai, pavimentazioni, arredi, verde, piantumazioni, ecc., corredata dai relativi particolari costruttivi (prospetti e sezioni tipo);
- piante quotate di tutti i piani (compresi quelli non abitabili e la copertura) con destinazione d'uso di tutti i locali;
- sezioni trasversali/longitudinali quotate all'imposta e al colmo della copertura rispetto al terreno (compreso i vani scala), con riportate altezza minima, media e massima di tutti i locali e con indicato spessore solette;
- prospetti di tutti i fronti dell'edificio con particolari architettonici di rilevanza in scala leggibile;
- particolare di facciata (scala 1:50) con dettaglio dei materiali e delle finiture esterne.

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:

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

Simulazione dell'intervento:

Consiste nella 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.

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).

NOTE FINALI

Per una migliore comprensione ed un maggior dettaglio di quanto evidenziato si rimanda alle disposizioni contenute nel D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e nei relativi allegati.