



Protocollo di ingresso

Marca da bollo

Al Comune di Rimini
Ufficio per il Paesaggio
Via Rosaspina n. 21 Rimini

Domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica

Ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42: "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"s.m.

Il/la sottoscritto/a (1) _____

Codice fiscale/partita IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Residente/con sede in _____ Via _____ , n. _____

C.A.P. _____ con domicilio _____

Tel. _____ fax _____ mobile _____ e-mail _____

nella persona di _____ nella sua veste di (2) _____

in qualità di:

- proprietario
- concessionario demaniale
- avente titolo con delega della proprietà

(1) *nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il nome della società per esteso, in altro caso indicare i dati del richiedente*

(2) *nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario, carica sociale, procuratore, delega etc.*



chiede accertamento di compatibilità paesaggistica e dichiara che le opere sotto descritte rientrano tra gli interventi elencati all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m., trattandosi di:

(barrare almeno una delle caselle, diversamente la domanda non potrà essere esaminata)

lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

consistenti in _____

realizzati su immobile (unità immobiliare/area) sito (posta) in Rimini:

Via _____ n. _____, distinta al Catasto del Comune di Rimini:

N.C.T.: Fg. _____ mapp. _____ N.C.E.U.: Fg. _____ mapp. _____ **(dati obbligatori)**

area sottoposta a vincolo paesaggistico:

· di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 "comma1 lett.....):

.....
.....
.....

· vincolo paesaggistico "Località Covignano e area collinare circostante, in Comune di Rimini", ai sensi dell'art.136 lett. c) e d) del D.Lgs.42/2004, e s.m.i. e art.71 della L.R. 24/2017, di cui alla Delibera di G.R. Emilia – Romagna n. 825/2018 pubblicata all'albo pretorio del Comune di Rimini dal 12/07/2018 al 10/10/2018 - il perimetro dell'area include inoltre il bene paesaggistico "Colle delle Grazie", vincolato con D.M. 22/11/1924 e la villa "La Carletta", bene culturale di cui al D.M. 31/05/1982;

· zona panoramica del "Colle delle Grazie", vincolata con D.M. 22/11/1924 ex Legge 11/06/1922 n. 778 e s.m. i.;

· area dei colli di "San Martino Monte L'Abbate" e "San Lorenzo in Correggiano" – D.M. 31/01/1996 registrato alla corte dei conti il 3/04/1996 n. 86 – dichiarazione di notevole interesse pubblico ex 1497/39 e s.m. e i.

Per la stesura del progetto è incaricato il tecnico:

Cognome e Nome: _____

Codice fiscale/partita IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Residente/con studio in

_____ Via _____, n. _____

C.A.P. _____ con domicilio in (via, n. ..) _____

Tel. _____ fax _____ mobile _____ e-mail _____

Iscritto all'albo/collegio de _____ Prov. di _____ al n. _____

Che sottoscrive per accettazione: *(timbro e firma)*

Il progettista è anche delegato a rappresentare il sottoscritto nei rapporti con il comune di Rimini ai fini del procedimento in oggetto *(timbro e firma del tecnico)*

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, allegare copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante, quando la sottoscrizione non è apposta in presenza del dipendente comunale incaricato al ricevimento dell'istanza *(firma del proprietario /avente titolo)*

Data.....

INFORMATIVA per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art 13 del Regolamento europeo n. 679/2016

1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Rimini in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali degli interessati.

2. Identità e i dati di contatto del titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Rimini con sede in Rimini Piazza Cavour n. 27 cap. 47921.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10 al Comune di Rimini , Piazza Cavour n. 27 e-mail: protocollo generale@pec.comune.rimini.it

3. Il Responsabile della protezione dei dati personali

Il Comune di Rimini ha designato quale responsabile della protezione dei dati la Società Lepida Spa (dpo-team@lepida.it)

4. Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.



5. Soggetti autorizzati al trattamento

I dati personali degli interessati sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei tuoi dati personali.

6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei dati personali degli interessati viene effettuato dal Comune di Rimini per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del suo consenso. Il trattamento dei dati conferiti con dichiarazioni/ricieste è finalizzato allo sviluppo dei procedimenti previsti dalle seguenti normative: D. Lgs. n. 42/2004, D.P.R. n. 31/2017; L. 308/2004; D.P.R. 380 / 2001, L. 241/1990; D.P.R. 267/2000; LR. N. 23/2004 ed alle attività ad essi correlati.

7. Destinatari dei dati personali

I dati personali non sono oggetto di comunicazione o diffusione se non per l'esercizio delle attività istituzionali

8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I dati personali degli interessati non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

9. Periodo di conservazione

I dati personali degli interessati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che forniti di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

10. I diritti

Gli interessati hanno diritto di:

- accesso ai dati personali;
- ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- opporsi al trattamento;
- proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali

11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati degli interessati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità dello svolgimento dell'attività istituzionale relativa al provvedimento.

**DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI ACCERTAMENTO DI
COMPATIBILITÀ' PAESAGGISTICA**

**N.B. LA DOCUMENTAZIONE E LE DICHIARAZIONI PER GLI INTERVENTI SULL'ARENILE SONO INDICATE
NELLA: " GUIDA AGLI ELABORATI PER INTERVENTI SULL'ARENILE"**

a. versamento di Euro 200,00 per diritti di segreteria (ai sensi del D.L. 18/01/1993, n. 8 conv. in legge 19/03/93, n. 68 e s.m..)

**Il versamento va effettuato unicamente attraverso la piattaforma denominata PAGOPA
<https://pagopa.comune.rimini.it>**

b. Dichiarazione sostitutiva di notorietà ex art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n. 445. (Allegato n. 1)

c. Elenco degli elaborati;

d. Documentazione fotografica (a colori) ;

e. Elaborati grafici che rappresentino lo stato antecedente alle opere realizzate oggetto dell'accertamento paesaggistico, e conforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati (edilizi e paesaggistici).
In particolare, **negli elaborati che riguardano l'Arenile**, si richiede, anche, che vengano distinti i manufatti installati solo durante la stagione estiva da quelli a carattere permanente;

f. Elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto attuale comprensivo delle opere realizzate oggetto di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, distinguendole con opportuna grafia;

g. Elaborati grafici relativi allo stato sovrapposto, solo nel caso sia necessario per maggiore chiarezza;

h. Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, redatta sulla base degli indirizzi di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, e dello schema per la redazione della relazione paesaggistica predisposto dall'Ufficio.

i. copia della richiesta di autorizzazione doganale, ai sensi dell'art. 19 del D.L gs. n. 374/1990; detta autorizzazione doganale dovrà essere inoltrata all'Ufficio per il Paesaggio prima del rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica o dell'autorizzazione paesaggistica.*

l. **qualora siano presentate dall'utente per il medesimo stabilimento balneare istanza di autorizzazione paesaggistica e di accertamento di compatibilità paesaggistica, occorre inoltrare una tavola unica** riportante lo stato di fatto, le opere oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica, e le opere oggetto di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, con dettaglio dei conteggi e delle superfici delle opere e dei manufatti .

**Solo se dovuta, in caso di pratiche paesaggistiche presentate dai concessionari/gestori degli stabilimenti balneari e da altre imprese che operano sul demanio marittimo e portuale.*

N.B. Considerato che pratica è presentata in formato digitale, si chiede cortesemente di consegnare all'Ufficio per il Paesaggio una copia cartacea degli elaborati di cui ai punti d), e), f), g), h), l, al fine di inviare le dovute segnalazioni alla Procura presso il Tribunale di Rimini.

Allegato n. 1 Il presente modello deve essere compilato e presentato in formato fronte /retro

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DI ATTO DI NOTORIETÀ

Il/la sottoscritto/a _____
(cognome) (nome)
nato/a a _____ (_____) il ____ / ____ / ____
(luogo) (prov.)
residente _____ (_____) in Via _____ n. _____
(luogo) (prov.) (indirizzo)

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000;

DICHIARA

(barrare l'opzione/i di interesse)

- di essere il _____ della Soc. _____

P. IVA _____ con sede legale in _____

Via _____ n. _____

- (di essere proprietario, concessionario demaniale o altro - specificare) _____

che la stessa società / il sottoscritto (**sottolineare l'opzione di interesse**) è: (proprietaria concessionaria demaniale o altro - specificare) _____

in forza del seguente atto: (atto notarile, concessione demaniale, altro) _____

dell'immobile (unità immobiliare/area) sito (posta) in Rimini:

Via _____ n. _____ , distinto al Catasto del Comune di Rimini:

N.C.T.: Fg. _____ mapp. _____ **ovvero al** N.C.E.U.: Fg. _____ mapp. _____

Il suddetto immobile / manufatto realizzato sulla suddetta area è provvisto del seguente ultimo titolo abilitativo

edilizio/ urbanistico _____ n. _____ del _____,

e della seguente ultima autorizzazione paesaggistica, n. _____ del _____

- in quanto affittuario /comodatario/..... (**specificare il titolo**) di essere stato delegato dal Sig. / Società..... proprietario dell'immobile, in data.....

- gli interventi oggetto della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in Rimini, Via

.....
.....

sono stati realizzati in data.....

Nel caso di manifestazioni temporanee all'interno dello stabilimento demaniale n..... di Rimini zona.....

di essere stato delegato dal concessionario demaniale (bagnino, gestore stabilimento, ecc. indicare)..... in data.....

- Nel caso installazioni (anche temporanee) su aree demaniali

di essere in possesso di Autorizzazione all'utilizzo delle stesse aree rilasciato dall'autorità competente (Amministrazione Comunale / Regione)..... prot. n..... del.....;

di aver presentato richiesta di Autorizzazione all'utilizzo delle stesse aree all'autorità competente (Amministrazione Comunale / Regione)..... prot. n..... del.....;

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs. n. 196/2003, al D. Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

(luogo e data)_____

Il dichiarante

Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 Dicembre 2000, allegare copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del dichiarante, quando la sottoscrizione non è apposta in presenza del dipendente comunale incaricato al ricevimento dell'istanza.



GUIDA AGLI ELABORATI DA PRESENTARE ALL' UFFICIO PER IL PAESAGGIO con particolare riferimento alle pratiche paesaggistiche per interventi sull'Arenile

Si rammenta che oltre alla specifica normativa di riferimento ed alla apposita modulistica da utilizzare per le pratiche paesaggistiche, consultabili al sito: <http://sportelloedilizia.comune.rimini.it>, sono state pubblicati fra il 2012 ed 2013:

- Guida alla sanatoria paesaggistica;
- un vademcum per le pratiche relative agli interventi sull'Arenile (*pubblicato anche sul sito del S.U.A.P.*);
- risposte ad alcuni quesiti posti dagli operatori di spiaggia (*pubblicato anche sito del S.U.A.P.*).

Premessa: La richiesta di **autorizzazione paesaggistica**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004. n. 42: "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". s.m. riguarda i nuovi interventi da realizzare in area e/o su immobile sottoposti a tutela paesaggistica; la richiesta di **accertamento di compatibilità paesaggistica**, ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m., riguarda gli interventi abusivamente realizzati in area e/o su immobile sottoposti a tutela paesaggistica.

Qualora presso lo stesso stabilimento balneare vi sia l'esigenza di attuare nuovi interventi, ed di sanare interventi realizzati abusivamente, le suddette istanze comportano la redazione di 2 pratiche distinte e separate, che devono essere presentate contemporaneamente presso il Front - Office del Settore Sportello Unico per l'Edilizia; parimenti, anche i procedimenti amministrativi sono 2, distinti e separati che confluiscono in 2 provvedimenti conclusivi e distinti:

- l'autorizzazione paesaggistica
- il provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si evidenzia, per quanto riguarda l'**autorizzazione doganale**, che ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 374/1990: " *E' vietato eseguire costruzioni ed altre opere di ogni specie, sia provvisorie sia permanenti, o stabilire manufatti galleggianti in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, nonché spostare o modificare le opere esistenti, senza l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale. La predetta autorizzazione condiziona il rilascio di ogni altra eventuale autorizzazione, nella quale della stessa deve essere fatta comunque espressa menzione*".

Pertanto, occorre che i concessionari/gestori degli stabilimenti balneari e le altre imprese che operano sul demanio marittimo e portuale presentino, in caso di pratiche paesaggistiche, anche copia della richiesta di autorizzazione doganale; detta autorizzazione doganale dovrà essere inoltrata all'Ufficio per il Paesaggio prima del rilascio dei titoli abilitativi di competenza.

Si precisa che qualora gli interventi paesaggistici comportino il rilascio di permesso di costruire, è consentita la presentazione di un'unica pratica al S.U.A.P. che provvederà ad acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni necessarie per legittimare gli interventi. In tal caso, la richiesta delle istanze paesaggistiche sopra descritte avverrà nell'ambito del procedimento unico gestito dal S.U.A.P. per l'esercizio d'impresa, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 160 del 30/9/2010.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Elaborati: da presentarsi in 6 originali**, tranne l'elaborato di cui al punto e)

- a) stato di fatto delle opere e dei manufatti eseguiti ante 6/9/1985 e gli interventi autorizzati con gli specifici titoli abilitativi;**
- b) documentazione fotografica;**
- c) relazione paesaggistica;**
- d) a rappresentazione delle opere abusive oggetto di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, comprensiva dello stato di fatto di cui al punto a);**
- e) tavola unica riportante lo stato di fatto, le opere oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica, e le opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica (in 2 originali)**.**

a) Stato di fatto:

Dichiarazione di conformità dello stato di fatto agli atti legittimativi degli edifici esistenti e alle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate a firma di un tecnico abilitato e del proprietario.

Lo stato di fatto dovrà essere corredato dagli atti e dalla documenti e documentazione fotografica storica comprovante lo stato di fatto ante 1985(foto aeree voli RER 1981 e 1985) relativo ad ogni manufatto esistente e/o attrezzatura esistente.

Dichiarazione di esistenza ante 1985 degli edifici e attrezzature prive di autorizzazione paesaggistica, a firma del proprietario ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, con allegata planimetria dello stato di fatto ante 1985 con relativa legenda/elenco e firmata dal proprietario/dichiarante e progettista.

Elenco delle strutture esistenti autorizzate dal punto di vista paesaggistico che non saranno demolite
Indicazione puntuale degli estremi identificativi delle autorizzazioni paesaggistiche ed edilizie rilasciate.
Documentazione fotografica e rilievo delle attrezzature esistenti e della compagine vegetale in vasi esistente che non saranno demolite.

b) Documentazione Fotografica (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intera visibilità del sito e visioni d'insieme. La documentazione fotografica dovrà essere asseverata e firmata dal progettista e dal proprietario richiedente con riferimento alla data di realizzazione dell'indagine del rilievo fotografico e dovrà ricomprendere apposita planimetria con i punti di ripresa fotografica.

c) Relazione paesaggistica: adeguatamente approfondita ed esaustiva, in analogia allo schema di cui al DPCM 12/12/2005, firmata dal Progettista, con dichiarazione di conformità del Progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei Beni Paesaggistici.

d) Elaborati grafici: devono contenere esclusivamente gli interventi abusivi oggetto di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, e lo stato di fatto di cui al punto a). E' esclusa la rappresentazione dei nuovi interventi oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica.

La rappresentazione dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico deve essere svolta in modo che sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

La rappresentazione dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto in particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skyline dovrà estendersi anche agli edifici e/o alle aree contermini .

Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità, lungo mare, andrà particolarmente documentata l'analisi dei colori, dei materiali e dei manufatti esistenti.

Relazione tecnica illustrativa e relazione sul verde.

Elenco e rappresentazione (abaco) in scala adeguata 1/50 — 1/100 , con particolari di tutti gli interventi e attrezzature oggetto di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica. Rappresentazione delle fasce del piano dell'arenile su tutti gli elaborati; descrizione dei singoli elementi costituenti tutte le strutture; rappresentazione dettagliata e descrizione dei materiali utilizzati nonché dei colori.

e) Tavola unica: da presentarsi per fini istruttori, in 2 esemplari, riportante lo stato di fatto, le opere oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica, e le opere oggetto di richiesta di accertamento i compatibilità paesaggistica, con dettaglio dei conteggi e delle superfici delle opere e dei manufatti.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Estratto dal D.P.C.M. 12/12/2005 (www.bap.beniculturali.it/news/index.html#relazione)

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 e 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 paesaggistico₁) 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.

3. Contenuti della relazione paesaggistica

3.1 Documentazione tecnica necessaria

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. Descrizione₂, 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 (assetto colturale tipico, 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 tutela₃ 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 preesistenza⁵, e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, l'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 scale⁶ 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;

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.

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 mitigazione⁷ sia vive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati⁸ e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione⁹ (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande