



Incontro con i tecnici del 29 gennaio 2007

RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12/12/2005

“LINEE GUIDA”

Redazione:

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO



Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

Premessa

Il *Servizio Assetto del Territorio* ha ritenuto opportuno produrre delle linee guida per la redazione della Relazione Paesaggistica introdotta dal D.P.C.M. 12/12/2005 ed in vigore al 31/07/2006 col fine che siano prodotti documenti omogenei dai professionisti che agevolino anche il compito della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Si tratta naturalmente di un contributo del Servizio che lo stesso ha discusso nelle sue linee sostanziali con la Commissione Comunale per il Paesaggio e che sarà trasmesso agli Uffici della Soprintendenza perché questa conosca la linea interpretativa che questo Ente si è voluto dare al fine di fornire documentazioni che concretamente contribuiscano a descrivere gli interventi sottoposti a vincolo paesaggistico.



Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

1. Finalità

- *La Relazione Paesaggistica correda la domanda di Autorizzazione Paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento.*
- *I contenuti della Relazione Paesaggistica costituiscono, per l'Amministrazione competente al rilascio dell'Autorizzazione, la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi.*



2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

La Relazione Paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar 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, 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.*



2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

Deve contenere 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.*



2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

A seconda degli interventi risultano sostanzialmente due gli obiettivi della relazione Paesaggistica:

1° Raggruppamento di interventi (MS, R, RE, la prevalenza degli ampliamenti volumetrici)

*Dimostrare prevalentemente con elementi oggettivi che l'intervento non **incide** sugli aspetti alla base della motivazione del vincolo;*

2° Raggruppamento di interventi (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici che incidono sul vincolo)

*Dimostrare che l'intervento non porta **dequalificazione** e non altera, nell'accezione negativa del termine gli aspetti alla base della motivazione del vincolo*



2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

Rispetto al fatto che l'intervento ricada nel 1° o nel 2° raggruppamento abbiamo anche una differente modalità di atti:

1° Raggruppamento

*Comporta prevalentemente, sotto l'aspetto edilizio, la presentazione di **D.I.A.** e si ritiene opportuno che questa sia presentata successivamente all'espletamento della Autorizzazione Paesaggistica;*

2° Raggruppamento

*Si ritiene opportuno che il **Permesso di Costruire** sia presentato contestualmente all'istanza di Autorizzazione Paesaggistica in quanto gli elaborati dell'Autorizzazione Paesaggistica costituiscono il primo aspetto fondamentale dell'istruttoria.*



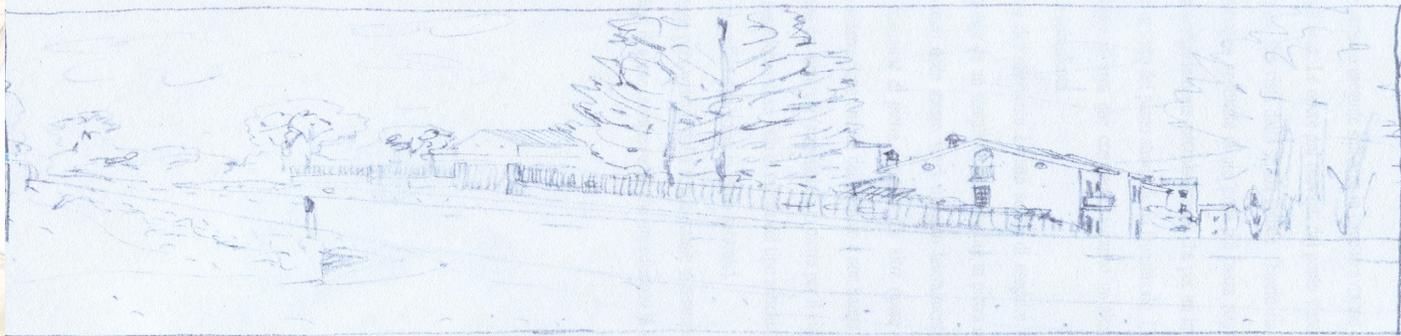
Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

Rispetto al 1° raggruppamento degli interventi si riportano due esemplificazioni di elaborazione di valutazione paesaggistica:



Raffronto fotografico su Vista Panoramica n.3

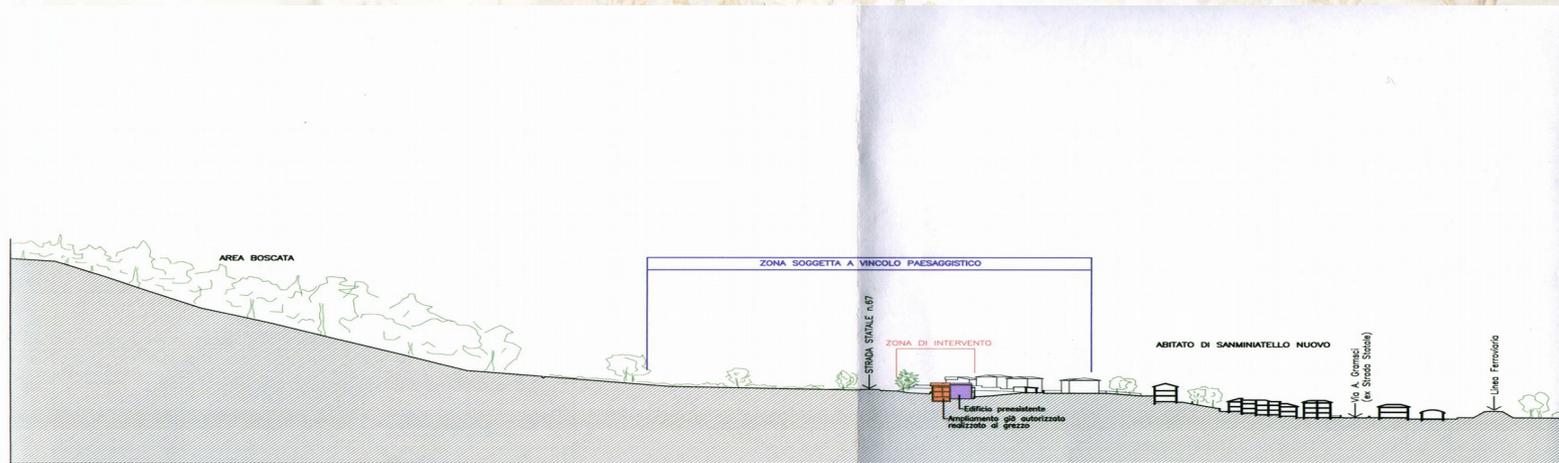


Elaborazione con rendering manuale

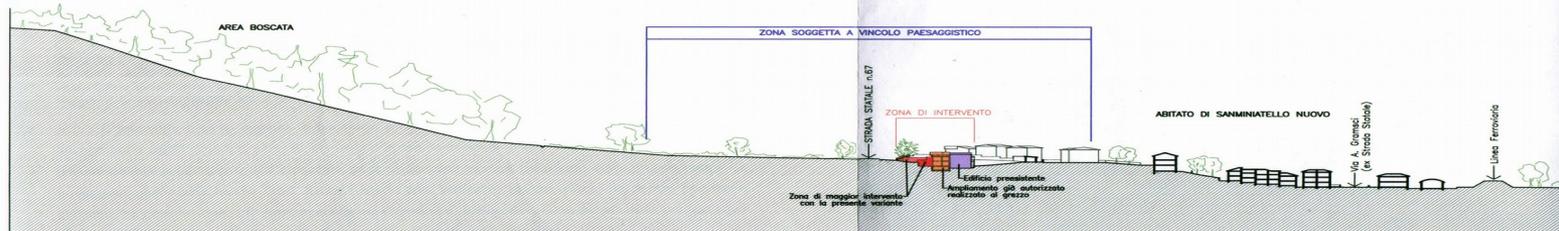


Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica



SEZIONE TEMATICA ATTUALE—AUTORIZZATO s.1:2.000



SEZIONE TEMATICA DI PROGETTO s.1:2.000



Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

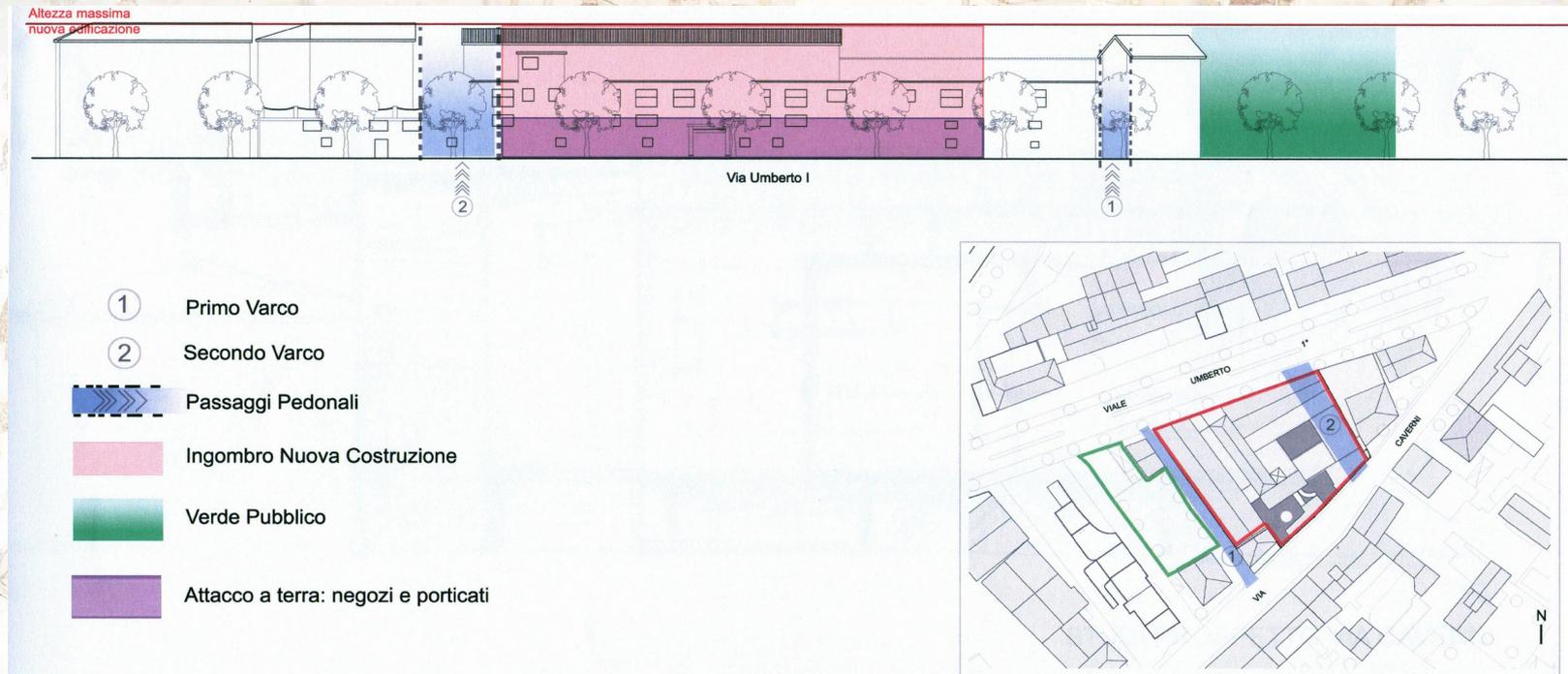
Elaborazione di valutazione paesaggistica per intervento di demolizione di ex fabbrica:





2. Criteri per la redazione della Relazione Paesaggistica

Elaborazione di valutazione paesaggistica per intervento di demolizione di ex fabbrica:





3. Contenuti della Relazione Paesaggistica

3.0 Inquadramento dell'intervento rispetto al vincolo

- *Descrizione sintetica dell'intervento*
- *Descrizione del vincolo e sue motivazioni*

Il Servizio Assetto del Territorio metterà a disposizione dei professionisti le descrizioni dei vincoli individuati tramite decreto (Ambrogiana, S.S. 67)



3. Contenuti della Relazione Paesaggistica

3.1 Documentazione Tecnica

3.1A) Elaborati di analisi dello stato attuale

- SA1)*** Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento; individuazione di percorsi panoramici o di punti panoramici particolari, documentazione storica ed anche elementi di degrado presenti;
- SA2)*** Specifica delle tutele previste nella motivazione del vincolo, delle finalità di qualità definite dal Piano Regolatore con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici;
- SA3)*** Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico e quindi di un ambito più esteso rispetto a quello specifico di intervento, ripresi da più luoghi al fine di cogliere con completezza le caratteristiche del territorio.

In particolare per gli elaborati di cui ai punti 1 e 2 la rappresentazione dovrà estendersi ai prospetti degli edifici contermini.



3. Contenuti della Relazione Paesaggistica

3.1 Documentazione Tecnica

3.1B) Elaborati di Progetto

Gli elaborati di progetto devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico descritto nello stato di fatto.

PB1) Inquadramento dell'area di intervento in un contesto più ampio (rappresentazione 1:10.000 - 1:5000 – 1:2000 raffrontabile con la cartografia dello stato di fatto con l'individuazione dell'area di intervento e rappresentazione grafica dell'intervento stesso;

PB2) Area di intervento

PB2a) Planimetria dell'intera area, con rappresentazione anche delle parti inedificate per le quali devono essere previste soluzioni progettuali che garantiscano una continuità paesaggistica con il contesto; indicazione dei dati quantitativi di progetto;

PB2b) Sezioni dell'intera area, estese anche all'intorno con l'indicazione di scavi e riporti con indicazione dei valori volumetrici inerenti gli scavi e riporti, al fine di evidenziare le modifiche morfologiche apportate sul terreno.



3. Contenuti della Relazione Paesaggistica

3.1 Documentazione Tecnica

3.1B) Elaborati di Progetto

PB3) Opere in progetto

PB3a) Piante e sezioni quotate degli interventi di progetto;

PB3b) Prospetti dell'opere prevista estesa anche al contesto con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;

PB3c) Relazione di accompagnamento di motivazione delle scelte progettuali.



3. Contenuti della Relazione Paesaggistica

3.2 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

- VC1) Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto tramite rendering computerizzato o manuale effettuata da luoghi o da punti connessi alle motivazioni del vincolo paesaggistico (es. se si tutela una visuale dalla strada la simulazione dovrà avere questa come punto di riferimento, se si tutela la villa dell'Ambrogiana il riferimento dovrà essere la villa stessa);*
- VC2) Previsione degli effetti di trasformazione dal punto di vista paesaggistico con motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;*
- VC3) Descrizione del miglioramento o non peggioramento della qualità paesaggistica dei luoghi evidenziando anche diverse soluzioni alternative esaminate e le motivazioni che hanno portato alla proposta di progetto motivandone la scelta al posto delle altre.*



Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

SCHEDA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ELENCO della documentazione necessaria, a corredo di istanza di Autorizzazione Paesaggistica (D.P.C.M. 12/12/2005):

I) Inquadramento	•	I	Inquadramento
SA) Stato attuale	•	S A 1)	Descrizione
	•	S A 2)	Indicazione livelli di tutela
	•	S A 3)	Documentazione fotografica
PB) Stato di progetto	•	P B 1)	Inquadramento
	•	P B 2a)	Planimetria di inquadramento
	•	P B 2b)	Sezioni di inquadramento
	•	P B 3a)	Piante e sezioni
	•	P B 3b)	Prospetti
	•	P B 3c)	Motivazioni scelte progettuali
VC) Valutazione Compatibilità	•	V C 1)	Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi
	•	V C 2)	Previsione degli effetti delle trasformazioni
	•	V C 3)	Opere di mitigazione
Altri	•		Ricevuta pagamento dei diritti di segreteria

Montelupo Fiorentino, li _____

Il richiedente
(firma)

Il tecnico progettista
(timbro e firma)



Relazione Paesaggistica
D.P.C.M. 12/12/2005

RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12/12/2005

Si ringrazia per l'attenzione.