

## COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DELL'UNIONE VALDERA

### INDIRIZZI OPERATIVI

#### INTRODUZIONE

Obiettivi del presente documento sono da una parte l'inquadramento dei comportamenti valutativi della commissione secondo criteri di razionalità e trasparenza, e dall'altra la indicazione della documentazione minima necessaria per inquadrare correttamente gli interventi proposti, che si richiede ai proponenti, il tutto finalizzato ad assicurare gli obiettivi di tutela posti dalla legge.

A questo fine si ritiene opportuno riferirsi alla casistica reale più frequente o probabile degli interventi sottoposti alla valutazione da parte delle commissioni locali per il paesaggio in quanto operanti sui beni paesaggistici.

Gli interventi riguarderanno edifici esistenti (e loro accessori, come recinzioni, impianti, etc.) ovvero nuove realizzazioni (edifici, loro accessori, infrastrutture, impianti).

Come noto, la necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica deriva dalla localizzazione dell'intervento in area vincolate paesaggisticamente (cd. Beni paesaggistici) e non dalla qualità specifica dell'ambito locale di intervento. Infatti, per la storia particolare dei provvedimenti di tutela, ci troviamo spesso di fronte ad esigenze di trasformazione di immobili o assetti, che a loro volta *non risultano coerenti con i valori* che oggi sostanziano i vincoli paesaggistici, in particolare a seguito del PIT paesaggistico della Toscana (PPR).

In questo caso è probabile che le trasformazioni non siano peggiorative del rapporto del manufatto con il paesaggio ma eventualmente indifferenti. Appare in ogni caso arduo pretendere di riportare a coerenza paesaggistica assetti che non lo sono, quando le trasformazioni proposte sono di lieve entità rispetto alla consistenza totale di detti assetti.

Uno scenario ben diverso è quello che riguarda interventi che vengono proposti su *assetti coerenti con il quadro e i valori paesaggistici tutelati* o addirittura fondanti del medesimo. In questo caso non v'è dubbio che le trasformazioni proposte debbano essere linguisticamente il più possibile coerenti con l'esistente, non escludendosi peraltro la possibilità, laddove sia impossibile dare le risposte impiantistiche e funzionali richieste in termini di semplice coerenza linguistica, del ricorso a soluzioni di linguaggio contemporaneo, che in tal caso dovranno essere di qualità, e comunque mostrare una chiara consapevolezza del contesto paesaggistico in cui si vanno a collocare.

Nel gioco della valutazione degli impatti paesaggistici entra, ovviamente e anche in maniera talvolta preponderante, il tema della *visibilità* degli interventi e quindi delle possibili *mitigazioni*, temi che condizionano l'esito delle valutazioni.

Diverso è il caso dei progetti di **nuove costruzioni** in ambiti di tutela paesaggistica.

In questa tipologia di interventi il tema di interesse prevalente è quello della prossimità al costruito esistente, in aggiunta, ovviamente a quello della coerenza del costruito preesistente ai valori paesaggistici individuati come da tutelare.

Nel caso di *coerenza delle preesistenze coi valori tutelati* e di *prossimità* del nuovo intervento, non sussistono margini di libertà: il progetto dovrà conformarsi al linguaggio delle preesistenze, quanto meno nei caratteri generali, ferma restando una libertà di espressione del linguaggio architettonico contemporaneo nei dettagli.

Al crescere della distanza fisica tra nuovo intervento e preesistenze coerenti, crescono i margini di libertà della progettazione, fermo restando il rispetto dei principi generali di intervento espressi dal piano paesaggistico (generale e, ove presente, locale).

Nel caso di distanza dalle preesistenze incoerenti, il progetto non dovrà più conformarsi al loro linguaggio, bensì interpretare con linguaggio proprio i principi generali di intervento espressi dal piano paesaggistico.

Nel caso, infine, di *prossimità del nuovo intervento a preesistenze incoerenti* col paesaggio, il primo dovrà possibilmente assumere anche il carattere di mitigazione del precedente impatto negativo.

È possibile riassumere i ragionamenti di cui sopra in alcuni schemi operativi.

### **SCHEMI OPERATIVI CONCETTUALI**

#### **SCHEMA 1 -INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

<i>Edifici</i>	<i>Qualificazione interventi in rapporto alle preesistenze</i>	<i>valutazione</i>
Edifici coerenti con i valori / regole paesaggistiche oggetto di tutela	Interventi coerenti col linguaggio delle preesistenze	Assentibili
	Interventi non coerenti col linguaggio delle preesistenze	Non assentibili
	Interventi non coerenti col linguaggio delle preesistenze ma necessari	Assentibili in caso di non visibilità (anche a seguito di mitigazione)
Edifici non coerenti (contrastanti)	Interventi non incrementanti il grado di contrasto	assentibili
	Interventi incrementanti il grado di contrasto	Non assentibili

#### **SCHEMA 2 - NUOVI EDIFICI /MANUFATTI (incluse le sostituzioni)**

<i>preesistenze</i>	<i>Qualificazione interventi in rapporto alle preesistenze</i>	<i>valutazione</i>
Prossime e coerenti con le regole paesaggistiche oggetto di tutela	Coerenti con il linguaggio delle preesistenze	assentibili
	Non coerenti con il linguaggio delle preesistenze	Non assentibili
	Non coerenti con il linguaggio delle preesistenze ma necessari	Assentibili se non visibili (anche a seguito di mitigazione)
Prossime ma non coerenti con le regole paesaggistiche oggetto di tutela	non determinanti incrementi del contrasto	assentibili
	determinanti incrementi del contrasto	Non assentibili
Assenza di preesistenze	Non possibile	la valutazione circa l'assentibilità/non assentibilità dell'intervento dovrà essere effettuata in relazione alla coerenza con le sole regole paesaggistiche oggetto di tutela (indirizzi e prescrizioni della sezione 4

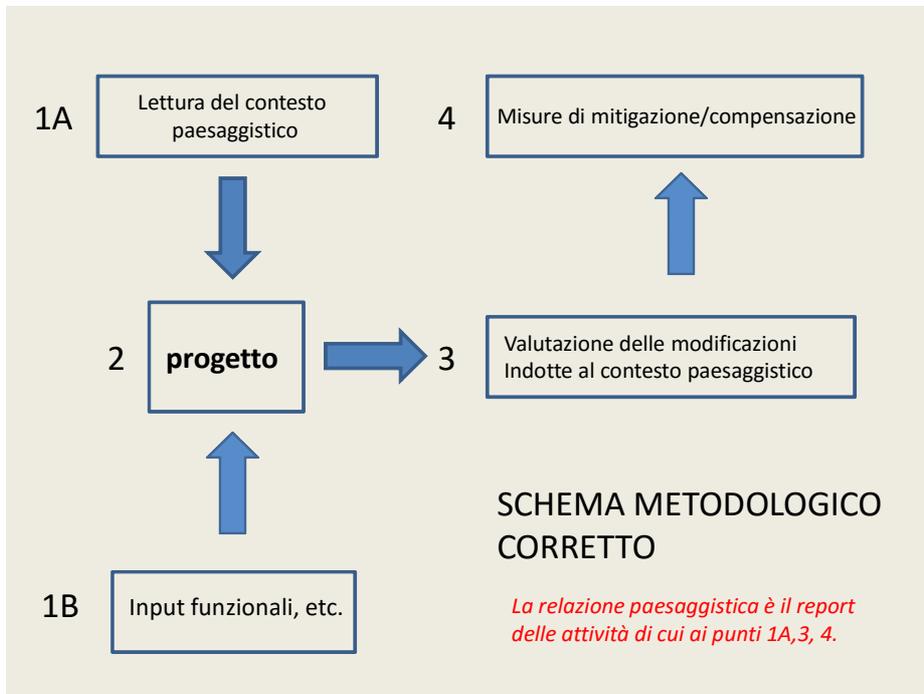
		della scheda di vincolo e/o nell'allegato 8b del PPR).
--	--	--

È auspicabile che gli schemi sopra esposti costituiscano anche la guida operativa del processo di progettazione e inserimento paesaggistico, in cui le colonne costituiscono fasi successive.

La prima fase di tale processo corrisponde all'**analisi** dell'ambito nel quale si va ad intervenire, sia esso un edificio esistente, che un contesto, diretta al riconoscimento della coerenza della rispondenza alle regole paesaggistiche individuate dallo strumento di pianificazione, integrate, ove necessario, dall'analisi specifica locale.

Si tratta, in tutta evidenza, di una fase fondamentale, che dovrebbe assumere carattere fondante della progettazione che viene chiamata a portare a sintesi gli input funzionali e le altre esigenze della committenza, con gli obiettivi di coerenza paesaggistica. La seconda colonna, articolando gli interventi in progetto in diversi livelli di coerenza con il contesto costituisce la premessa necessaria per i diversi giudizi valutativi.

Nello schema che segue viene sintetizzato il modello metodologico corretto da seguire.



## LA RELAZIONE PAESAGGISTICA – DOCUMENTAZIONE MINIMA

Passaggio chiave di verifica della correttezza dell'approccio al tema del paesaggio, in sede di progettazione edilizia è la relazione paesaggistica, i cui contenuti ed obiettivi sono esaurientemente definiti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12.12.2005.

“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 esauritivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.”

In particolare dovranno essere documentati:

- 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.

E 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.

Dunque la relazione paesaggistica deve essere sempre articolata in quattro parti:

- 1) **descrizione del vincolo** e indicazione delle prescrizioni ad esso connesse (estratto PPR);
- 2) **descrizione del contesto paesaggistico** reale e dell'area di intervento con indicazione dei valori presenti, desunte sia dal PPR che da altre fonti ufficiali oltre che, ove necessario, da analisi integrative a cura del progettista;
- 3) descrizione delle caratteristiche del progetto di intervento e del suo rapporto con il contesto;
- 4) rappresentazione del contesto paesaggistico modificato a seguito dell'intervento, con eventuale indicazione degli elementi di mitigazione o compensazione.

## LAVORABILITÀ DELLE ISTANZE

La valutazione di merito, con riferimento agli schemi concettuali/operativi sono indicati sarà effettuata dalla commissione una volta accertato che la pratica sia “favorabile”, ovvero che la relazione paesaggistica sia completa degli elementi sopra indicati.

In particolare, il dettaglio degli elaborati da allegare dovrà essere adeguato all’entità e alla specificità dell’intervento proposto, segnatamente alla fattispecie di richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria, ovvero semplificata.

In linea generale, sulla base dell’allegato C del DPR 31/2017, si richiede la seguente documentazione minima a corredo delle istanze:

1. Documentazione grafica con piante e prospetti da tutti i quattro i punti cardinali o almeno quelli più significativi (stato attuale, stato modificato, stato sovrapposto);
2. Documentazione fotografica adeguata non solo dell’intervento oggetto di richiesta, ma anche del contesto paesaggistico in cui si inserisce;
3. Rendering o foto inserimento di progetto esteso ad un intorno significativo.

I tecnici istruttori delle pratiche sono chiamati a verificare la chiarezza, la correttezza e la completezza degli elaborati grafici di ciascuna pratica prima che questa sia inviata all’esame della commissione.

In caso di incompletezza, la pratica viene sospesa con richiesta di integrazione.

In caso di assenza di relazione paesaggistica la pratica non risulta esaminabile dalla Commissione per il Paesaggio.

-----