

## BOOK DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

Al fine di semplificare l'attività amministrativa, si chiede a committenti e progettisti di presentare, contestualmente alle pratiche edilizie che necessitano di parere di competenza della Commissione per il Paesaggio, un **BOOK** che contenga gli **elaborati necessari e sufficienti** per la valutazione della Commissione.

Il book dovrà contenere i seguenti elementi di descrizione progettuale in cui è necessario evidenziare le caratteristiche principali della soluzione proposta:

- Indice**
- Inquadramento territoriale**
- Inquadramento di PGT** con indicazioni chiare e sintetiche dell'ambito normativo in cui si colloca, con descrizione e rappresentazione con schemi e diagrammi dei principi progettuali applicati per il rispetto delle norme morfologiche o di deroga dalle stesse.
- Documentazione fotografica** completa dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con immagine zenitale dell'ambito di intervento e con ulteriori dettagli se il progetto si relaziona con edifici moderni di pregio o di rilevanza storico-testimoniale.
- Tavole Stato di Fatto:** piante, sezioni e sezioni urbane e prospetti quotati con indicazione dei materiali e dei colori esistenti.
- Tavole di Confronto fra lo Stato di Fatto e il Progetto:** gialli e rossi di piante, prospetti, sezioni e sezioni urbane.
- Tavole di Progetto:** piante, sezioni, sezioni urbane, particolari costruttivi e prospetti con indicazione dei materiali e dei colori, indicando n. cartella RAL o NCS e, per i progetti di integrazione, sostituzione e nuova costruzione, anche diagrammi che rappresentino l'approccio progettuale, le scelte tipologiche e morfologiche proposte in relazione al contesto. Per i progetti relativi a interventi su edifici del moderno di qualità o su edifici in cui sono presenti elementi del '900 tipicamente locali o in cui sono riconoscibili caratteri significativi per i materiali esistenti o stilistici e dettagli architettonici di pregio, dovrà essere rappresentata la relazione tipologica, dimensionale e materica di dettaglio delle soluzioni proposte in riferimento all'edificio esistente.
- Visualizzazioni tridimensionali** significative rispetto al contesto circostante ed al rapporto con lo spazio pubblico nella forma grafica più chiara e opportuna (fotomontaggio, render, disegno a mano libera) e/o simulazioni fotografiche o video. Occorre comunque rappresentare il rapporto dell'intervento con lo spazio pubblico o ad uso pubblico, l'inserimento urbano (distacchi, allineamenti, relazioni con lo spazio aperto, giardini pubblici, rapporti volumetrici con il contesto, ecc.) e, per i sopralzi e i sottotetti, anche la/e viste dall'alto per l'inserimento del progetto nella costruzione esistente.
- Progetto delle aree verdi**, qualora presenti, con planimetria, lista e immagini delle specie vegetali inserite, concept e approccio progettuale. Nel caso di progetto di architettura con significativa presenza di vegetazione "verticale", facciate, terrazze, balconate i prospetti e le visualizzazioni tridimensionali dovranno essere rappresentati con e senza la vegetazione;
- Relazione paesaggistica e tecnica** che illustri:
  - o l'ambito e suo inquadramento storico, il progetto e le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto;
  - o la presenza di eventuali vincoli paesaggistici, indicandone anche il tipo ed i relativi criteri;
  - o descrizione dei principi insediativi (soprattutto in caso di demolizione/ricostruzione e nuova costruzione), indicando caratteristiche e aspetti significativi del contesto, allineamenti, numero dei piani fuori terra, lotto, ingressi carraio e pedonale, corpi ascensore/scale ecc.
  - o verifica grafica di conformità o meno alle norme morfologiche del PGT vigente;
  - o l'analisi tipo-morfologica del contesto e degli aspetti architettonici intrinseci del manufatto architettonico nuovo o oggetto di modifica, della maggiore qualità insediativa e architettonica che il nuovo intervento genererebbe rispetto all'adeguamento alla norma stessa (in caso di richiesta di discostamento dalle norme morfologiche del PGT vigente).

### Nei casi soggetti ad acquisizione di Autorizzazione paesaggistica:

- o la relazione paesaggistica dovrà indicare anche il tipo di vincolo presente nell'ambito oggetto di intervento ed i relativi criteri;



- il progetto dovrà essere sempre rappresentato indicando tutte le quote in pianta, prospetti e sezioni, e quote estradosso e porre particolare attenzione all'indicazione di materiali e colori, sia nello stato di fatto che di progetto;
- nel caso di istanza di compatibilità paesaggistica, occorre dimostrare che la realizzazione delle opere non ha determinato incrementi di superficie utile o volumi, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

**Nel caso di ripresentazione di un progetto alla Commissione per il Paesaggio: documentazione di confronto** (prospetti, render dai medesimi punti di vista, ecc.) tra stato di fatto, precedenti soluzioni e nuovo progetto, richiamando i precedenti pareri (negativo, favorevole condizionato, favorevole sul progetto preliminare) ed evidenziando le modifiche progettuali apportate con la nuova soluzione mediante apposite note.

- **Successivamente ad un parere negativo:** richiamare il parere negativo all'interno del book e mettere a confronto i render della precedente soluzione (con parere contrario) e i render della nuova soluzione progettuale (con medesima vista/e).
- **Successivamente ad un parere favorevole condizionato:** richiamare il parere favorevole condizionato all'interno del book e mettere a confronto i render della precedente soluzione e i render della soluzione progettuale che recepisce le condizioni (con medesima vista/e). Indicare chiaramente se le condizioni sono state assolte, richiamando schematicamente con specifiche note negli elaborati i temi progettuali affrontati. Eventuali ulteriori variazioni e/o introduzione di nuovi elementi progettuali rispetto alla soluzione progettuale di cui al parere favorevole condizionato debbono essere resi chiaramente evidenti negli elaborati, anche con specifiche note.
- **In caso di variante progettuale:** mettere a confronto i render relativi al progetto approvato e i render di variante, segnalando le differenze con specifiche note.
- **In caso di presentazione di progetto con titolo edilizio a seguito di parere preliminare favorevole,** se il progetto è identico a quello approvato, non occorre che lo stesso venga sottoposto nuovamente alla Commissione per il Paesaggio.
- **In caso di modifica di un progetto rispetto ad un parere preliminare favorevole,** occorre sempre presentare il book, ed anche in questo caso evidenziare le differenze del nuovo progetto allegato al titolo edilizio rispetto al progetto per il quale è già stato acquisito un parere preliminare favorevole.