

## 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** la seguente documentazione:

- Indice**
- Elenco nominativi** completo dei committenti (società e relativi nominativi) e dei progettisti dell'intervento in esame (comprensivi di nominativi delle progettazioni specialistiche quali impianto elettrico, meccanico, strutture, consumi energetici, verde, ambiente, bonifiche, ecc...), nominativi di eventuali consulenti (anche legali), altri eventuali nominativi di figure professionali coinvolte nel progetto a vario titolo (*vedi nota 1 in calce*).
- Inquadramento territoriale**
- Inquadramento di PGT** con indicazioni chiare e sintetiche dell'ambito normativo in cui si colloca (stralcio tav. R03, R06 e altre di interesse per il progetto).
- 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; la documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, deve rappresentare da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista; è richiesta una planimetria con i punti di ripresa fotografica.
- Stato di fatto:** rappresentazione completa ed esaustiva dello stato di fatto, con planimetria generale, piante (a tutti i livelli dell'edificio, compresa planimetria delle coperture), sezioni, sezioni urbane e prospetti quotati con indicazione dei materiali e dei colori esistenti; rappresentare nella planimetria dello stato di fatto anche le essenze presenti (piante di alto fusto).
- Tavole di Confronto** fra lo Stato di Fatto e il Progetto: gialli e rossi di piante, prospetti, sezioni e sezioni urbane (rappresentare anche le previste demolizioni di piante).
- Tavole di Progetto:** piante (compresa planimetria delle coperture), sezioni, sezioni urbane, particolari costruttivi e prospetti (Prospetti estesi al contesto con rappresentazione di almeno due edifici adiacenti) con indicazione dei materiali e dei colori, indicando n. cartella RAL o NCS e quote altimetriche; verifica grafica di conformità o meno alle norme morfologiche del PGT vigente.
- Visualizzazioni tridimensionali** significative rispetto al contesto circostante e 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.  
**N.B.** Nel caso di riesame di un progetto (successivo a precedenti pareri -esiti) mettere a confronto i render della/delle soluzioni precedenti già viste dalla CdP con la nuova soluzione proposta; evidenziando, se possibile, le modifiche apportate al progetto con la nuova soluzione rispetto alla/alle precedenti, mediante apposite note.
- 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 devono essere rappresentati con e senza la vegetazione.
- Relazione paesaggistica e tecnica** che illustri:
  - l'ambito e suo inquadramento storico, il progetto e le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto;
  - la presenza di eventuali vincoli paesaggistici, indicandone anche il tipo ed i relativi criteri;
  - 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.);
  - per i progetti di integrazione, sostituzione e nuova costruzione, 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, occorre rappresentare la relazione tipologica, dimensionale e materica di dettaglio delle soluzioni proposte in riferimento all'edificio esistente;
  - descrizione e rappresentazione mediante schemi e diagrammi dei principi progettuali applicati per il rispetto delle norme morfologiche o di deroga dalle stesse;



□ **descrizione e motivazioni della richiesta di discostamento dalle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente** nei seguenti casi:

- Nel caso il progetto preveda una diversa tipologia degli interventi rispetto a quelli indicati dall'art. 19.2 del Piano delle Regole del PGT vigente, (Tav. R03) deve essere allegata idonea documentazione storico documentale che evidenzi il rapporto tra le qualifiche indicate nella Tav. R03 del PGT e la nuova tipologia di intervento proposta. Ai sensi dell'art. 19 comma 4 del PdR, la relazione deve contenere una analisi tipo morfologica del contesto, una analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui si interviene o comunque con il contesto di riferimento; indicare la maggiore qualità insediativa ed architettonica che il nuovo intervento genererebbe rispetto all'adeguamento alla norma stessa;
- Nel caso il progetto preveda una soluzione planivolumetrica in ordine alla diversa attuazione delle previsioni morfologiche stabilite agli artt. 19.3 lett. a e b NA – PdR, deve essere allegata idonea relazione che evidenzia le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento contenente almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento;
- Nel caso di diversa soluzione planivolumetrica o diversa attuazione delle previsioni morfologiche stabilite agli art. 21 comma ... del Piano delle Regole, deve essere allegata idonea relazione che evidenzia le motivazioni architettoniche-tipologiche-morfologiche della richiesta di discostamento, contenente almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci del manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento;
- Nel caso di valutazione della diversa attuazione delle previsioni stabilite all'art. 23 comma 2 lett. .... NA PdR può essere allegata idonea relazione che evidenzi le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento contenente almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

Nel caso di **istanza di Autorizzazione Paesaggistica si sottolinea in particolare quanto segue:**

- la relazione paesaggistica deve indicare anche il tipo di vincolo paesaggistico presente nell'ambito oggetto di intervento ed i criteri interessanti l'intervento oggetto di esame;
- il progetto deve 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 (se l'intervento riguarda una sola unità immobiliare rappresentare comunque i materiali /colori anche dell'intero prospetto dell'edificio esistente su cui si interviene).

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 (contrario, favorevole con osservazioni/prescrizioni, favorevole sul progetto preliminare) ed evidenziando le modifiche progettuali apportate con la nuova soluzione mediante apposite note.

- **Successivamente ad un parere contrario:** richiamare il parere contrario 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 con osservazioni/prescrizioni:** richiamare il parere favorevole con osservazioni/prescrizioni all'interno del book e mettere a confronto i render della precedente soluzione e i render della soluzione progettuale che recepisce le osservazioni/prescrizioni (con medesima vista/e). Indicare chiaramente se le osservazioni/prescrizioni 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 con osservazioni/prescrizioni 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.

---

*Nota 1: A titolo esemplificativo si riporta di seguito l'elenco dei nominativi dei soggetti obbligatori, nonché degli eventuali previsti per l'intervento edilizio:*

- *Titolare dell'intervento/promissario acquirente/procuratore;*
- *Progettista delle opere architettoniche;*
- *Direttore dei lavori delle opere architettoniche;*
- *Impresa/e esecutrice/i dei lavori;*
- *Direttore tecnico dell'impresa;*
- *Direttore tecnico di cantiere;*
- *Progettista delle opere strutturali;*
- *Direttore dei lavori delle opere strutturali;*
- *Progettista degli impianti;*
- *Direttore dei lavori degli impianti;*
- *Responsabile della sicurezza in fase di progettazione;*
- *Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione;*
- *Paesaggista;*
- *Tecnico competente in acustica ambientale;*
- *Professionista antincendio;*
- *Agronomo;*
- *Geologo;*
- *Certificatore energetico;*
- *Termotecnico;*
- *Collaudatore delle strutture;*
- *Certificatore degli impianti;*
- *Eventuali altri tecnici incaricati.*