

BOOK DA SOTTOPORRE ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO PER L'ESAME DEI PIANI ATTUATIVI: INDICAZIONE DEI CONTENUTI

Al fine di semplificare l'attività amministrativa, si chiede a committenti e progettisti di presentare, contestualmente ai procedimenti urbanistici 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, per la cui redazione si richiamano anche le indicazioni riportate nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (di cui alla D.G.R. n. 11045 dell'8/11/2002) in attuazione della parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

I contenuti di seguito elencati per la redazione del Book si riferiscono sia alle proposte iniziali che a quelle definitive.

Nel caso di proposte iniziali relativamente sia alla base conoscitiva dello stato di fatto che alle indicazioni da H a M – e fatta comunque salva la facoltà degli Uffici competenti di richiedere approfondimenti, correzioni e integrazioni – è possibile omettere quegli elementi che si ritengono di minore rilevanza e utilità, rispetto alle caratteristiche del Piano Attuativo in esame e al grado di elaborazione richiesto, per l'individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento o per il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi.

Nel caso di proposte definitive, con riferimento al comma 01, lett. b dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, è obbligatorio indicare chiaramente l'eventuale previsione di interventi di nuova costruzione tramite SCIA, affinché la Commissione possa esprimersi adeguatamente in merito alle precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che ne consentano il ricorso.

Il book dovrà contenere la seguente documentazione:

- A. Indice dei contenuti.
- B. 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 titolo¹.
- C. Dichiarazione liberatoria da allegare per la comunicazione dei nominativi di tutte le figure professionali coinvolte nel progetto da sottoporre alla Commissione per il Paesaggio (cfr. punto B), da compilare a cura dal proponente secondo il modulo apposito.
- D. Inquadramento della richiesta di esame nell'iter progettuale: proposta iniziale/proposta definitiva; prima presentazione; revisione in seguito ad aggiornamenti progettuali o urbanistici; revisione in seguito a giudizio negativo o condizionato della Commissione per il Paesaggio; altre fattispecie.
- E. Inquadramento territoriale e descrizione del contesto:
 - i. breve profilo storico di sintesi dell'area di progetto e del suo intorno (anche eventualmente con l'ausilio di immagini storiche e sequenze diacroniche ortofotografiche o planimetriche);
 - ii. analisi dello stato di fatto relativa alle funzioni, ai modi e ai livelli di accessibilità presenti e futuri e analisi qualitativa delle componenti locali del paesaggio urbano (cfr. anche la Carta del Paesaggio e l'Allegato 1 del Documento di Piano del PGT; le tavole R03, R04, R06 e l'Allegato 1 del Piano delle Regole), con particolare riguardo alla morfologia dei tessuti e ai caratteri tipologici del settore urbano che ospita l'area d'intervento, alla struttura degli spazi aperti e alle caratteristiche dello spazio pubblico, ai valori delle relazioni visive e simboliche;
 - iii. breve relazione scritta – illustrata tramite una selezione ragionata dei contenuti del PGT, del PUMS, del PUGSS, dell'Atlante della Rigenerazione Urbana ed eventuali Piani/Studi d'area – circa il quadro delle regole morfologiche, dei vincoli (se paesaggistici, indicandone anche il tipo ed i relativi criteri), delle previsioni, delle trasformazioni in atto e delle opportunità progettuali del contesto in relazione alle caratteristiche del sito e ai contenuti della proposta di piano.

¹ A titolo esemplificativo si riporta di seguito l'elenco dei soggetti principali per l'intervento urbanistico: Titolare dell'intervento/promissario acquirente/procuratore; Sviluppatore; Consulenti legali; Consulenti urbanistici; Progettisti del piano, delle opere pubbliche e private; Paesaggisti; Consulenti VAS; Tecnici ambientali; Agronomo; Geologo; Eventuali altri tecnici incaricati.

- F. Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'ambito complessivo oggetto d'intervento (comprensivo cioè di eventuali opere pubbliche previste esternamente al sito) e di un contesto territoriale significativo rispetto al quadro dei caratteri emergenti dal punto E. La documentazione fotografica dell'area, accompagnata dai riferimenti zenitali, deve fornire più punti di vista e a diverse quote altimetriche, offrendo maggiori dettagli nel caso in cui il progetto si relazioni con edifici o spazi pubblici moderni di pregio o di rilevanza storico-testimoniale; è richiesta una planimetria con i punti di ripresa fotografica.
- G. Planimetrie dello stato di fatto dell'area di intervento alle scale più consone (indicativamente comprese tra 1:2.000 e 1:500); planimetria generale e sezioni urbane; piante, sezioni e prospetti quotati degli edifici esistenti; rappresentazione nelle planimetrie delle essenze vegetali presenti (piante di alto fusto).
- H. Relazione di progetto sintetica che illustri e dimostri le logiche di inserimento dell'intervento nei confronti del contesto preesistente, ne motivi gli esiti morfologici e ne spieghi il rispetto dei principi che sostengono i valori di interesse collettivo rappresentati dal paesaggio, secondo le seguenti indicazioni:
- avendo come riferimento in particolare le indicazioni e i criteri di valutazione esplicitati nei documenti pubblicati dalle Commissioni per il Paesaggio (si veda la specifica sezione nel sito web del Comune), la descrizione della proposta deve contenere testi esplicativi – accompagnati da disegni, schemi e diagrammi descrittivi – degli obiettivi progettuali, delle strategie di piano e dei principi insediativi adottati sia nel rapporto funzionale e paesistico con il contesto (cfr. punto E e le “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” richiamate in premessa) sia nell'articolazione per ambiti spaziali e funzionali interna al perimetro di piano, con particolare attenzione al ruolo, all'accessibilità e ai caratteri qualitativi degli spazi pubblici e dei servizi collettivi esistenti o previsti;
 - descrivere e rappresentare mediante schemi e diagrammi i principi progettuali applicati per il rispetto delle norme morfologiche o di deroga alle stesse (artt. 19, 21 e 23 del PdR), riportando in quest'ultimo caso idonea relazione che evidenzia le motivazioni architettoniche, tipologiche e morfologiche della richiesta di discostamento e un'analisi delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con le preesistenze o comunque con il contesto urbano di riferimento;
 - riportare eventuali riferimenti a specifiche prescrizioni progettuali da parte di strumenti normativi, di programmazione e di pianificazione, linee guida (p. es. le “linee guida di progettazione dello spazio pubblico”), indicazioni e pareri già espressi dalle Aree tecniche del Comune di Milano e di altri Enti nonché a parametri progettuali applicati in funzione di requisiti richiesti da bandi di concorso e simili (es. Reinventing Cities) o dall'adozione di particolari sistemi di certificazione a scala di quartiere (es. LEED Neighborhood Development, BREEAM Communities, DGNB Districts, ecc.);
 - nell'eventualità di una realizzazione incrementale per fasi o per stralci funzionali, è opportuno descrivere lo schema cronologico del processo, indicando anche eventuali asseti e usi temporanei (diversi dai cantieri) che potrebbero interessare parte dei luoghi durante le fasi di sviluppo.
- I. Planimetria generale di progetto, comprensiva di eventuali opere previste esternamente all'area d'intervento, profili e sezioni urbane, planivolumetrico con ombre a 45°.
- J. Tavole di Progetto (scala nominale 1:1.000/1:500), riportanti i seguenti contenuti:
- localizzazione e qualifica dei regimi giuridici e delle destinazioni d'uso previste ai piani terra e al piano tipo, con tabella delle relative quantità;
 - planivolumetrico prescrittivo riportante: invarianti (elementi prescrittivi) e flessibilità (elementi indicativi); allineamenti e arretramenti (con percentuale min/max) dell'edificato; ingombri massimi sopra e sottosuolo; dimensionamenti (min/max), struttura e forma degli spazi aperti e dei percorsi pubblici/asserviti; altezze massime (o anche minime) degli edifici; accessi pedonali e carrabili a spazi pubblici e ad aree fondiarie; fronti attivi ai piani terra; funzioni previste; tipologia dei titoli abilitativi ammissibili;
 - planimetria dello spazio pubblico aperto e costruito (urbanizzazioni primarie e secondarie) riportante: funzioni previste; aree filtranti; aree/percorsi pedonali, ciclabili, carrabili, per il trasporto pubblico e lo sharing; eventuali percorsi per mezzi di soccorso e di servizio; quote altimetriche laddove utili a identificare discontinuità e pendenze; attrezzature di servizio pubbliche esistenti e/o di progetto, con l'indicazione dei punti di accesso, dei fronti attivi e, in caso di nuova realizzazione, la proposta tipologica/distributiva.
- K. Visualizzazioni tridimensionali – quanto più prive di dettagli architettonici non coerenti con la scala degli elementi progettuali oggetto di valutazione – del piano complessivo (viste aeree dell'ambito esteso per

valutarne l'inserimento paesistico) e di porzioni o luoghi rilevanti, con evidenza delle invarianti progettuali rispetto al contesto e al rapporto con lo spazio pubblico nella forma grafica più chiara e opportuna (fotomontaggio, rendering, disegno a mano libera) e/o simulazioni fotografiche o video.

Dove si propongano flessibilità progettuali significative, per esempio rispetto alle altezze, agli allineamenti e alle tipologie dell'edificato, le visualizzazioni tridimensionali dovranno rappresentare le diverse alternative (particolarmente le ipotesi di sviluppo minime e massime e quelle mediamente più probabili) rispetto, in particolare, al rapporto con lo spazio pubblico o ad uso pubblico e all'inserimento urbano (ombre, distacchi, allineamenti, relazioni con lo spazio aperto, giardini pubblici, rapporti volumetrici con il contesto, ecc.).

N.B. Nel caso di riesame di un progetto (successivo a precedenti pareri-esiti) si vedano le ulteriori indicazioni descritte al punto N.

- L. Progetto delle aree verdi e degli spazi pedonali, con planimetria e sezioni tipo, lista e immagini delle specie vegetali inserite e dei materiali, *concept* e approccio progettuale.
- M. Tavole di confronto fra lo stato di fatto e lo stato di progetto, con evidenziati eventuali edifici conservati e preesistenze edilizie e vegetali già demolite: viste aeree tridimensionali, gialli e rossi di piante, prospetti, sezioni e sezioni urbane (rappresentare anche le previste demolizioni di piante).
- N. Nel caso di ripresentazione di un progetto alla Commissione per il Paesaggio deve essere redatta una documentazione di confronto (prospetti, rendering 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, secondo le seguenti modalità:
 - i. successivamente a un parere contrario: richiamare il parere contrario all'interno del book e mettere a confronto i rendering della/e precedente/i soluzione/i (con parere contrario) e i rendering della nuova soluzione progettuale (con medesima/e vista/e).
 - ii. successivamente a un parere favorevole con osservazioni/prescrizioni: richiamare il parere favorevole con osservazioni/prescrizioni all'interno del book e mettere a confronto i rendering della precedente soluzione e i rendering della soluzione progettuale che recepisce le osservazioni/prescrizioni (con medesima vista/e). Indicare chiaramente se le osservazioni/prescrizioni sono state assolute, 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.