

Home > Aree tematiche > Edilizia > Commissione per il Paesaggio

Commissione per il Paesaggio

La **Commissione Comunale per il Paesaggio** è l'organo tecnico–consultivo del Comune di Milano che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito a:

- **autorizzazione paesaggistica ordinaria** prevista dall'art. 146 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- **autorizzazione paesaggistica semplificata** prevista dal DPR 31/2017 per gli interventi elencati nell'Allegato "B";
- **accertamento di compatibilità paesaggistica**, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- irrogazione delle **sanzioni amministrative** in materia paesaggistica;
- **provvedimenti a sanatoria** ex Art.32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
- **impatto paesistico dei progetti** di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;
- casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT;
- **progetti preliminari** presentati ai sensi degli artt. 40 e 55 del Regolamento Edilizio;
- pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti.

La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla **coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti**, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità degli interventi **con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato**.

Per verificare i vincoli paesaggistici è possibile consultare il [PGT online](#) - PdR - Tav. R-06.

A seguito dell'entrata in vigore del PGT vigente in data 5.2.2020, per i titoli edilizi soggetti alle disposizioni dell'art. 5 delle NA del PdR, la definizione di "cortile" indicata al comma 24 del suddetto articolo prevale sui contenuti della Determina Dirigenziale n. 63/2014 ai fini dell'applicazione delle norme del PGT.

Composizione della Commissione Comunale per il Paesaggio ▼

itangolare

Elaborato da sottoporre all'esame della Commissione del Paesaggio "BOOK" ▲

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.

- [Informazioni e contenuti BOOK](#)

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.