

Allegato “.....”

QUALITÀ FORMALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La qualità formale di un intervento edilizio dipende in buona parte dalla qualità del processo progettuale, nel senso che non è indifferente alla qualità delle operazioni concettuali e delle scelte che si compiono lungo di esso; dall'interpretazione dei caratteri del luogo e del tema, alla concezione dell'idea formale e dell'immagine architettonica, fino alla scelta di un linguaggio costruttivo ad essa coerente.

La qualità del processo progettuale dipende, a sua volta, dal grado di consapevolezza che il progettista dimostra di avere, degli effetti di quelle scelte, qualunque esse siano.

Scopo precipuo del presente titolo è quello di far sì che venga spiegato il progetto e le sue ragioni nonché le scelte effettuate come in una “storia illustrata del progetto”.

Articolo 1

Campo di applicazione

- 1.** Le disposizioni contenute nel presente allegato si applicano, in fase di redazione di progetti edilizi relativi a nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti nonché nel caso di varianti sostanziali ai progetti stessi indipendentemente dal fatto che gli interventi risultino assoggettati alla disciplina del permesso di costruire ovvero a quella semplificata della SCIA.
- 2.** I progetti edilizi di cui al comma precedente dovranno essere accompagnati da una relazione, redatta secondo gli schemi in calce al presente allegato, idonea a dimostrare le caratteristiche di cui ai successivi Capo I e II.

Capo I – L’inserimento nel contesto e l’idea del progetto

Articolo 2

Caratteri e qualità del sito dell’intervento edilizio e del suo contesto immediato

1. Per “contesto” si intende essenzialmente il contesto fisico nei suoi caratteri e qualità ambientali, quali:

- A) forme insediative locali (disegno della trama viaria e degli isolati o dei lotti, forma e grado di chiusura degli spazi di relazione, caratteristiche dei vuoti quali strade, slarghi piazze, giardini e corti, etc...)
- B) forme e tipi edilizi locali (altezze, volumi e scala degli edifici, trattamento delle facciate, elementi costruttivi, materiali e tecniche costruttive, etc...)
- C) elementi naturali (orografia, venti dominanti, presenza di alberi e verde, viste particolari e punti caratteristici, etc...)
- D) permeabilità (misura in cui il sito ed il suo contesto permettono diverse alternative di accesso ed attraversamento fisico e visivo)
- E) varietà (varietà di tipi di edifici, di forme e di usi che possono attrarre, anche in tempi diversi, persone che attribuiscono usi e significati differenti al luogo)
- F) leggibilità (misura in cui il luogo consente alle persone di formarsi una chiara e precisa immagine di esso, della sua forma fisica, della sua organizzazione spaziale, destinazione, etc...)

Articolo 3

Analisi del contesto e dei caratteri del sito dell’intervento edilizio

1. Al fine della analisi del contesto e dei caratteri del sito dell’intervento edilizio, la relazione allegata al progetto edilizio dovrà contenere, in relazione alla consistenza dell’intervento, schemi grafici quali planimetrie, assonometrie, viste prospettiche (in scala opportuna) ovvero documentazione fotografica in modo idoneo a dimostrare le forme insediative, le forme ed i tipi edilizi, gli elementi naturali oltre che la permeabilità, la varietà e la leggibilità.

Articolo 4

Principio insediativo

1. Per “principio insediativo” si intende il criterio con cui l’intervento edilizio si confronta con i caratteri e le qualità del sito ed il modo in cui tiene conto degli stessi; il principio insediativo può rispettare le forme insediative locali, le forme ed i tipi edilizi locali, gli elementi naturali (ad esempio: mantenere la continuità del filo degli edifici, i ritmi verticali ed orizzontali, l’altezza degli edifici adiacenti, i materiali edilizi, etc...) o contraddire, in termini progettuali, questi caratteri.

Articolo 5

Dimostrazione del principio insediativo

1. Al fine della dimostrazione del principio insediativo scelto, la relazione allegata al progetto edilizio dovrà contenere, in relazione alla consistenza dell’intervento, l’annotazione di quali caratteristiche del sito e del suo contesto si è scelto di privilegiare o contraddire; quindi dovrà illustrarlo, con fotomontaggi o schemi grafici costruiti sulle fotografie del sito, dimostrando altresì come sarà visto il futuro edificio rispetto al contesto immediato.

2. Avvalendosi della documentazione di cui al precedente art. 3, si dovrà spiegare come sono stati affrontati i temi di:

- A) permeabilità
- B) varietà
- C) leggibilità

Articolo 6

Casi particolari di inserimento di interventi edilizi nel contesto

1. Casi particolari di inserimento nel contesto sono rappresentati dagli interventi di ampliamento, sopraelevazione e/o ristrutturazione di edifici; in questi casi il contesto è rappresentato anzitutto dall’edificio esistente oggetto di intervento.

2. Nel caso di interventi di cui al comma precedente le soluzioni più frequenti sono:

- A) adottare lo stesso linguaggio architettonico dell’edificio esistente
- B) adottare un linguaggio contrastante per “segnare” il nuovo intervento sottolineando volutamente la differenza o l’aggiunta nel caso di ampliamento o sopraelevazione
- C) adottare un linguaggio neutro creando una “pausa” tra l’esistente ed il nuovo

3. La relazione allegata al progetto edilizio dovrà contenere la puntualizzazione delle motivazioni che hanno condotto alle scelte progettuali.

Articolo 7

Dimostrazione dell'idea del progetto e del significato dell'immagine architettonica

1. Al fine della dimostrazione dell'idea del progetto e del significato dell'immagine architettonica, la relazione allegata al progetto stesso dovrà contenere, in relazione alla consistenza dell'intervento, la spiegazione del significato che si è voluto dare alla forma dell'edificio illustrando il concetto al quale ci si è ispirati per determinare la medesima, la configurazione che si è scelta rispetto al luogo e rispetto alla destinazione prevista; a tale scopo sarà necessario denunciare ed illustrare i riferimenti ispirativi, eventualmente, ad edifici già realizzati (anche al di fuori dell'ambito territoriale nel quale si interviene) ed utilizzati per costruire l'immagine architettonica.

Capo II – L'edificio visto da vicino

Articolo 8

Composizione architettonica delle parti dell'edificio

1. Per “composizione architettonica” si intende il modo in cui avviene la creazione e la messa in relazione delle differenti parti dell'edificio tenendo conto del ruolo che esse devono avere nella costituzione dell'immagine architettonica che si vuole ottenere.

Articolo 9

Dimostrazione del metodo compositivo

1. Al fine della dimostrazione del metodo compositivo, nella relazione allegata al progetto, in relazione alla consistenza dell'intervento, dovrà essere evidenziato con dei disegni, anche parziali, dell'edificio (schizzi prospettici con ombre, restituzioni in 3D, rendering, etc...) il trattamento delle facciate, degli angoli, dell'incontro con la terra (l'attacco al suolo, il basamento, lo zoccolo) e della conclusione verso il cielo (il coronamento, il profilo della copertura).

2. La relazione dovrà altresì contenere una breve spiegazione delle scelte operate e del significato che è stato attribuito alle parti dell'edificio di cui al comma precedente.

Articolo 10

Principali qualità dell'edificio

1. Le principali qualità dell'edificio, da prendersi in considerazione ai fini della qualità del progetto, sono:

- A) flessibilità
- B) caratteristiche visive
- C) ricchezza

2. Per “flessibilità” si intende la potenzialità d'uso degli spazi interni ed esterni dell'edificio, cioè la maggiore o minore possibilità di diversificazione delle destinazioni d'uso.

3. Per “caratteristiche visive” si intendono le caratteristiche che vengono abitualmente notate dall'esterno; a grande scala sono rappresentate dai ritmi verticali ed orizzontali, dai pieni e vuoti e dallo skyline, mentre a piccola scala sono rappresentate dai dettagli della facciata (materiali, colori, etc...).

4. Per “ricchezza” si intende la capacità dell'architettura di permettere esperienze sensoriali (più esperienze sensoriali un'architettura permette di fare più essa è “ricca”); la ricchezza visiva dipende dai contrasti nelle superfici legati ai materiali, ai colori ed alla tessitura delle facciate.

Articolo 11

Dimostrazione delle principali qualità dell'edificio

1. Al fine della dimostrazione delle principali qualità dell'edificio, nella relazione allegata al progetto, in relazione alla consistenza dell'intervento, dovranno essere spiegate le scelte operate con riferimento alla flessibilità, alle caratteristiche visive ed alla ricchezza dell'edificio come definite all'art. 10.

Articolo 12

Controllo della qualità raggiunta

1. La relazione illustrativa allegata al progetto dovrà dare conto della qualità raggiunta nella progettazione dell'edificio attraverso la “lettura formale” e la “lettura funzionale” dell'edificio stesso.

2. La “lettura formale” ha lo scopo di evidenziare gli effetti prodotti sull'immagine architettonica dell'edificio da incoerenze stilistiche o da problemi di squilibrio compositivo.

- 3.** La “lettura funzionale” ha lo scopo di evidenziare le inadeguatezze riscontrabili a livello di funzionalità degli elementi edilizi nonché le inadeguatezze rispetto alle prescrizioni di norme regolamentari o di legge significative.
- 4.** Il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo sarà oggetto di specifica valutazione da parte della commissione edilizia.
- 5.** La commissione edilizia, nell’effettuare la valutazione di cui al comma precedente, si atterrà ai medesimi criteri seguiti in fase progettuale e contenuti agli articoli precedenti.
- 6.** In sede di esame dell’istanza, potranno essere richiesti approfondimenti, e conseguenti modifiche, di carattere progettuale, dandone motivata giustificazione.

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'inserimento nel contesto e l'idea del progetto Caratteri e qualità del sito dell'intervento edilizio e del suo contesto immediato (stato di fatto)

Assonometria dell'area d'interesse 1:2000 (o 1:1000, se l'intervento è di piccole dimensioni) comprendente il lotto interessato dal progetto e il suo contesto per un'estensione di almeno 50 mt. dai confini (l'assonometria ha lo scopo di mostrare il disegno della trama viaria, degli isolati, la forma e il grado di chiusura dei vuoti tra gli edifici come strade, slarghi e piazze, giardini e corti). Aggiungere qualche breve nota sulla storia del luogo (mappe ecc.)

Brevi note storiche sulla storia del luogo (se significative)

Mappa storica

Planimetria 1:1000 della stessa area d'interesse con indicazione degli accessi e degli attraversamenti fisici e/o visivi possibili e delle destinazioni d'uso presenti (solo per interventi complessi). L'assonometria ha lo scopo di dimostrare in che misura il sito e il suo contesto sono "permeabili" e, avendo varietà (di tipi edilizi, di forme e di usi), possono attrarre, anche in tempi diversi, persone che possono attribuire al luogo significati diversi. Allegare delle foto a dimostrazione della permeabilità.

FOTO

FOTO

LE FORME INSEDIATIVE LOCALI

Inserire qui dei disegni schematici dei tipi edilizi più frequenti nell'area (cascina, villa isolata o a schiera, palazzina con più alloggi, edificio alto). Affiancare alcune foto che ne evidenzino altezze, volumi, trattamento delle facciate, elementi costruttivi e materiali.

FOTO

FOTO

CATASTO RABBINI (?)

FOTO

FOTO

PERMEABILITA' E VARIETA'

Planimetria 1:2000 (o 1:1000) con quote altimetriche significative, posizione degli alberi di alto fusto esistenti, direzione dei venti dominanti, viste particolari, punti caratteristici, punti di ripresa delle foto, nomi delle vie. Affiancare alcune foto.

LEGGIBILITA'

Spiegare qui a parole se, e in che misura, le persone che frequentano il luogo, nel suo stato attuale, possono formarsi una chiara e precisa immagine della sua forma fisica, della sua organizzazione spaziale, della sua destinazione.

CONCLUSIONI

Riassumere in poche righe i caratteri e le qualità ambientali del sito dell'intervento e del suo contesto che più hanno determinato le successive scelte di progetto.

I TIPI EDILIZI LOCALI

GLI ELEMENTI NATURALI

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'inserimento nel contesto e l'idea del progetto

Il principio insediativo
(ovvero il modo in cui il progetto tiene conto dei caratteri e delle qualità del sito)

Assonometria di progetto 1:2000 o 1:1000, orientata come quella dello stato attuale (con la rappresentazione realistica degli edifici e delle sistemazioni esterne) per mostrare come si è tenuto conto, nella configurazione dei volumi di progetto, delle forme insediative, dei tipi edilizi, degli elementi naturali e delle qualità ambientali.

LA FORMA INSEDIATIVA SCELTA

Inserire qui un fotomontaggio al computer o un disegno al tratto del lotto in progetto (costruiti sulle stesse foto del sito usate in precedenza) con una vista frontale e una di scorcio dalla strada per mostrare come sarà visto l'edificio (o l'insieme di edifici) in progetto rispetto al contesto immediato.

Planimetria 1:500 (o 1:200) di progetto a livello del p.t. degli edifici con le destinazioni previste (residenza, commercio ecc.) per mostrare "la varietà" realizzata, gli accessi all'area e gli eventuali attraversamenti fisici e visivi possibili per mostrare "la permeabilità", e inoltre la sistemazione delle aree libere (parcheggi, percorsi pedonali e veicolari, alberi di alto fusto mantenuti e/o in progetto, quote di livello significative).
Affiancare almeno una sezione verticale trasversale all'area.

PERMEABILITA' E VARIETA'

Foto del sito (stato attuale) usata per il fotomontaggio

Breve commento alla planimetria

CONCLUSIONI

Riassumere in poche parole quali caratteri e qualità del sito si è scelto di rispettare ed esaltare e quali si è scelto di negare e contraddire e per quale ragione lo si è fatto.

L'INSERIMENTO NEL CONTESTO

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'inserimento nel contesto e l'idea del progetto

Dimostrazione dell'idea di progetto e del significato dell'immagine architettonica

(1)

Inserire qui quei disegni di progetto e solo quelli (prospettive, rendering e 3D, ma anche schizzi preparatori) che rendono l'effetto che si vuole ottenere con l'edificio, mostrando le facciate come saranno effettivamente viste, insieme agli edifici vicini, da chi percorrerà la via.

Foto dell'edificio nel quale avete individuato delle soluzioni formali e un'immagine architettonica (1) coerenti con l'idea del progetto e che quindi avete usato come riferimenti ispirativi.

Impaginare qui le piante dei piani tipo dell'edificio (in scala 1:200) affiancate da prospetti e sezioni per mostrare la configurazione che si è scelta e spiegare: come "funziona" e che carattere ha l'edificio in relazione alla destinazione prevista (e quindi al modo di usare lo spazio, di comportarsi e di muoversi delle persone che lo frequenteranno); come funziona e che carattere ha l'edificio in relazione alle caratteristiche e alle qualità del contesto che avete considerato nel decidere il principio insediativo.

IL SIGNIFICATO DELL'IMMAGINE ARCHITETTONICA

Commentare brevemente i disegni spiegando il significato che si è voluto dare alla forma dell'edificio (all'immagine architettonica che è trasmessa da questa forma) e l'operazione concettuale che avete fatto per "costruirla". Vedi nota (2).

RIFERIMENTI ISPIRATIVI

Inserire qui un commento alle immagini dei riferimenti ispirativi spiegando perché le avete ritenute adatte al vostro caso (che idea ci sta dietro, che operazione concettuale ha fatto il progettista).

RIFERIMENTI ISPIRATIVI

Commentare brevemente "il funzionamento" dell'edificio in relazione alla sua destinazione e al luogo.

(1) Il termine "immagine architettonica" non deve far pensare agli edifici trasformati in icone o in effimeri apparati scenografici, ma è inteso come trasfigurazione architettonica dell'idea del progetto. (2) si danno molte possibili operazioni concettuali con cui dare un significato alla forma dell'edificio e alla sua immagine architettonica: la metafora, la mimesi, la contraddizione (pesante/leggero; opaco/trasparente; chiuso/aperto; scabro/liscio), l'ambiguità, la smaterializzazione, la variazione ecc.

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'edificio visto da vicino

La composizione architettonica delle parti dell'edificio

Inserire qui una vista prospettica ravvicinata, da sotto in su, del coronamento dell'edificio (della sua conclusione verso il cielo), per mostrare come sarà realizzato e che effetto farà: un effetto di continuità con l'immagine del resto della facciata, o un effetto di articolazione? Vedi nota (1)

Particolari costruttivo (non in scala) del coronamento e/o foto del riferimento ispiratore

Spiegare, a commento delle viste parziali degli elementi architettonici dell'edificio illustrate a lato, perché si è scelto di creare, nell'immagine architettonica complessiva, un effetto di articolazione o di continuità tra le parti.
Se nessuno di questi due possibili effetti della composizione architettonica dell'edificio va d'accordo con il significato dell'immagine architettonica, usare le 3 viste a lato per illustrare gli effetti diversi. Anche in questo caso illustrare con quali particolari costruttivi si realizzano tali effetti.

(1) le parti dell'edificio, a seconda di come sono messe in relazione, possono creare nell'immagine architettonica un effetto di articolazione o di continuità.
... l'articolazione tra gli elementi accentua l'autonomia delle parti. Essa mette in valore l'esistenza e il ruolo particolare dei diversi elementi costitutivi dell'edificio (...);
... la continuità o la "fusione" fra gli elementi diminuisce l'autonomia delle parti. Essa rinvia all'elemento più grande o all'oggetto nella sua totalità (...). L'oggetto appare allora come formato di un sol pezzo (...). Si tratta allora di un rivestimento che accentua o cancella le giunture tra gli elementi e che realizza la continuità dei volumi, dei contorni e delle superfici".

LA CONCLUSIONE VERSO IL CIELO

Inserire qui una vista prospettica o frontale della facciata o delle facciate visibili e degli angoli fra loro per mostrare come sarà realizzata, e che effetto farà: un effetto di continuità con il coronamento e il basamento, oppure di articolazione?

Particolare costruttivo di una parte della facciata e di uno degli angoli e/o foto del riferimento ispiratore

IL TRATTAMENTO DELLE FACCIATE E DEGLI ANGOLI

Inserire qui una vista prospettica ravvicinata e ad altezza d'uomo dell'attacco al suolo, del basamento, per mostrare come sarà realizzato e che effetto farà: un effetto di continuità con la facciata oppure di articolazione?

Particolare costruttivo del basamento e/o foto per riferimento ispiratore

N.B. Le osservazioni si devono concentrare su tre zone caratteristiche dell'immagine architettonica dell'edificio:

- attacco al cielo (o conclusione verso il cielo, o coronamento)
 - la facciata propriamente detta e gli angoli (la zona mediana),
 - l'attacco al suolo (o l'incontro con la terra, o zoccolo, o basamento).
- Non necessariamente queste tre zone devono essere chiaramente articolate e distinte una dall'altra, anzi si danno architetture dove l'immagine non cambia dalla terra al cielo, e produce volutamente un effetto di continuità e di astrattezza (almeno se si considera concreta l'immagine articolata di un tempio greco con il suo basamento, le sue colonne, la trabeazione e il tetto).
Ma in ogni composizione architettonica è assegnato un ruolo preciso a tutte e tre le zone, che dipende dal significato che si vuole loro dare: se adotto il linguaggio della casa rurale il tetto non potrà essere piano e il piano terra non potrà essere rivestito in pietra, magari posata "a opus incertum". Così come non posso fare un grattacielo e mettergli un tetto a falde con i passatuori.

L'INCONTRO CON LA TERRA

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'edificio visto da vicino *Principali qualità dell'edificio*

Inserire qui la pianta (non in scala) del p.t. con le strutture portanti e i vani scala e indicare le destinazioni degli spazi liberi per dimostrare il loro grado di flessibilità, ovvero la possibilità di diversificare, nel tempo, l'uso delle aree sul margine, sulla "soglia" tra spazio pubblico e privato (compatibilmente con le destinazioni consentite dal Piano). In altre parole per dimostrare se queste aree sono "attive".

Inserire qui una vista di scorcio del fronte su strada al p.t. con gli affacci previsti e con la sistemazione dell'area antistante, per mostrare come si presenterà a seconda delle destinazioni possibili.

Mostrare con disegni e rendering con le ombre colorati delle facciate se è stata realizzata ricchezza visiva: c'è ricchezza visiva quando si crea contrasto nelle superfici, per es. con l'uso di materiali, colori e tessitura della facciata (il contrario della ricchezza visiva è la monotonia che non è necessariamente un difetto, ma che, se è stata realizzata, va spiegata e giustificata). Usare anche le foto dei riferimenti ispirativi scelti o sceglierne di nuovi.

FOTO

FOTO

FLESSIBILITA' DEGLI SPAZI

(negli esempi allegati è chiamata "robustezza")

Inserire qui il prospetto schematico con le ombre (non in scala) più visibile dalla strada, per evidenziare le caratteristiche visive alla scala di tutto l'edificio (i ritmi verticali e orizzontali, i pieni e i vuoti (le finestre), lo skyline).

Inserire una o più viste ravvicinate dello stesso prospetto per evidenziare le caratteristiche visive alla piccola scala: i dettagli della facciata fino ai materiali, ai colori, alla tessitura.

RICCHEZZA VISIVA (come e dove)

FOTO

Spiegare qui, con brevi commenti del progetto, quali esperienze sensoriali permette di fare la vostra architettura.

CARATTERISTICHE VISIVE

(negli esempi allegati sono chiamate "appropriatezza visiva")

STORIA ILLUSTRATA DEL PROGETTO

Intestazione con: oggetto del progetto, localizzazione, nome del proprietario e del progettista, data di presentazione

L'edificio visto da vicino *Lettura formale e funzionale*

La lettura formale ha lo scopo di controllare se si sono evitati gli effetti prodotti sull'immagine architettonica dell'edificio da: incoerenze stilistiche e squilibri compositivi.

Per incoerenze stilistiche si intende:

- l'uso di rivestimenti di colore, materiale, grana diversi per due parti dell'edificio che hanno lo stesso significato;
- l'uso di rivestire elementi architettonici diversi con lo stesso materiale (per esempio: zoccolo e parete del piano terra e, in alcuni casi, anche dei piani superiori, in pietra);
- l'uso di cambiare colore sull'angolo tra due facciate;
- l'impiego di un tetto a falde con passafuori su un edificio che per il suo stile dovrebbe avere una semplice cornice di gronda di poca sporgenza;

- l'uso di trattare le facciate che non prospettano su strada con minor decoro di quella su strada;
- l'uso di dispositivi decorativi che sovraccaricano l'immagine e il significato architettonico di una parte della facciata (intonaco, finestre, davanzali, cornici ecc.) o dell'intera facciata.

Per squilibri compositivi si intendono quegli effetti visivi che può dare un'immagine architettonica (e non un semplice disegno della facciata, perché la facciata non si vedrà mai da distanza infinita, bensì di scorcio sia orizzontale percorrendo la via, sia in verticale guardando in su) che contenga sproporzioni dimensionali o di "peso" che dovrebbero avere certi elementi e particolari architettonici ai quali si è soliti attribuire dimensioni e peso appropriati al loro ruolo figurativo e al loro significato costruttivo nell'immagine delle facciate come per esempio: un'immagine impropria, contraddittoria o eccessiva dell'attacco a terra, della facciata o dell'attacco al cielo da attribuire a uno o più dei seguenti motivi:

- eccessive dimensioni (altezza) dello zoccolo in rapporto alle dimensioni della facciata;
- eccessivo "peso" o "leggerezza" di alcuni elementi costruttivi in rapporto ad altri elementi costruttivi della facciata (balaustre prefabbricate in cemento, cornicioni, timpani di testata del tetto a falde, ecc.);
- eccessiva estensione delle finestre dei corpi scala in rapporto alle dimensioni della facciata e al numero di piani;
- eccessiva ripetizione di motivi compositivi e di immagini architettoniche elementari, quando per l'estensione della facciata (in altezza e lunghezza) questa ripetizione rende banale e monotona l'immagine complessiva dell'edificio;

- presenza di superrefrazioni che, non essendo state progettate in origine, alterano significativamente l'immagine architettonica dell'edificio e l'equilibrio compositivo (verande, frangisole, attici, pergolati, logge, tettoie). Inoltre controllare se si sono evitati nel progetto certi particolari costruttivi o elementi architettonici che sono il prodotto di malintese consuetudini costruttive, o della banale interpretazione di norme del R.E., o di espedienti costruttivi, per aggirare le norme stesse, o di semplificazioni progettuali.

I più frequenti sono:

- gli sporti, ovvero i volumi in facciata sporgenti a sbalzo sul piano terra previsti dal R.E., ma disegnati senza tenere conto dell'equilibrio compositivo della facciata (se si vuole ottenere l'effetto di un'articolazione negativa nell'attacco al suolo, meglio allora fare un portico o un pilotis);
- il tetto a falde incrociate, come espediente per ottenere una maggiore altezza nel sottotetto senza aumentare l'altezza di gronda o la pendenza delle falde;
- e analogamente il tetto con falde a due pendenze (effetto "pagoda" o, al contrario effetto "granaio americano");

- le zoccolature troppo alte in proporzione all'altezza della facciata ed eseguite in lastre di pietra di taglio troppo piccolo (effetto rivestimento);
- i cornicioni, o canali di gronda, in c.a. troppo spessi su tetti a falde, dove lo spessore deriva non tanto dalla scelta di un effetto architettonico, quanto dal voler mascherare una maggiore altezza della falda rispetto all'altezza di gronda;
- il disegno della facciata in edifici residenziali molto alti ottenuto con la ripetizione di un unico piano tipo e relativo prospetto sempre uguale (effetto fotocopia del piano tipo), quando, per l'estensione della facciata, questa ripetizione determina monotonia;

- la conclusione verso il cielo troppo vistosa, pesante e incombente in relazione alla dimensione dell'edificio;
- i parapetti e le balaustre prefabbricate in cemento decorativo a catalogo, quando risultano estranee allo stile e al linguaggio costruttivo dell'edificio (troppo pesanti o troppo decorative);
- le pensiline o le tettoie troppo leggere o con un'immagine precaria poste sui piani arretrati;
- le verande fisse eseguite in alluminio anodizzato naturale, o bronzo, o oro se questi colori non sono usati in altre parti della facciata;
- le recinzioni a giorno in elementi prefabbricati in c.a. di qualunque disegno (la sicurezza si ottiene lo stesso con una recinzione in acciaio zincato tipo Orsogri, la vista si impedisce eventualmente con una siepe fatta crescere dietro i pannelli);

- l'arredo verde fatto con alberi che al loro massimo sviluppo sono troppo grandi rispetto alla dimensione dell'edificio;
- il trattamento delle scale con disegno e materiali estranei all'immagine della facciata;
- i rivestimenti continui della facciata realizzati in pannelli di vetro specchiante o filtrante, di metallo, di pietra, di legno, se non si è scelto di dare all'immagine architettonica dell'edificio il

significato della smaterializzazione o della continuità, ovvero della totale assenza di articolazione nella facciata poiché questi significati devono essere coerenti con il carattere dell'edificio e non si addicono a tutti gli edifici.