TECNOASSOCIATI s.s.
Consulenza tecnica, catastale e progettazione edile

Dei Geometri:
Perboni Geom. Marco
Goatelli Geom. Andrea
Vivian Geom. Stefano

Via Nicolajeska, n. 23 - 46048 Roverbella (MN)
Telefono 0376 693186 Fax 0376 693186
E-mail: tecnoassociati@gmail.com

REGIONE LOMBARDIA	PROVINCIA DI MANTOVA	COMUNE DI PORTO MANTOVANO

Progetto Originario

Committente:

GIOVANNINI GIUSEPPE e BUSI GABRIELLA

Oggetto:

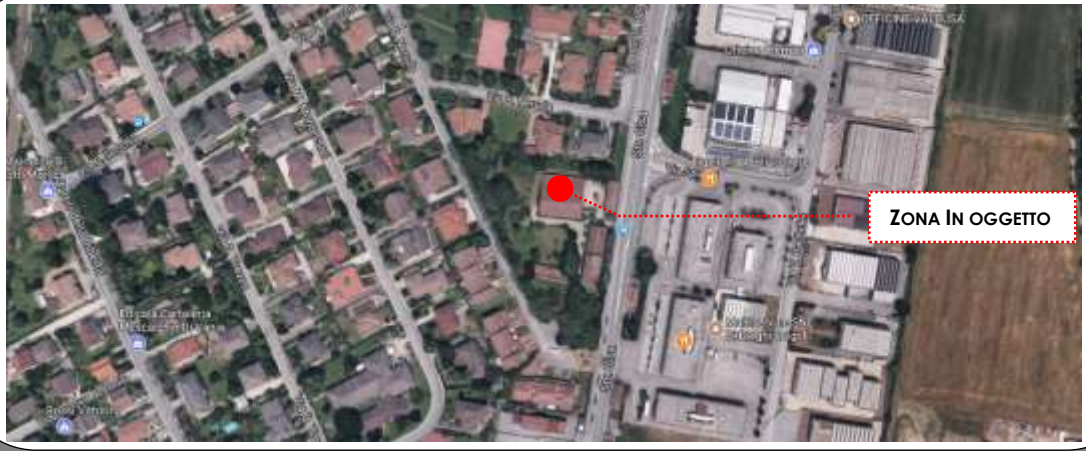
MANUTENZIONE STRAORDINARIA – EDIFICIO ESISTENTE EX STALLA
art. 3, comma 1, lettera b), D.p.r. 380/2001
art. 27, comma 1, L.r. 12/2005
art. 22, comma 1, lettera a), D.p.r. 380/2001
art. 33, comma 1, lettera c), L.r. 12/2005

Ubicazione:

PORTO MANTOVANO (MN) – FRAZIONE BANCOLE – STRADA CISA – "CORTE CRISTO"

Catasto:

FOGLIO N. 4 - MAPPALE/I N. 1257, SUB 10 E 12



Protocollo:

Elaborato:

F

Oggetto Documento:

☞ LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO

Data:

Commessa: **2018-005**

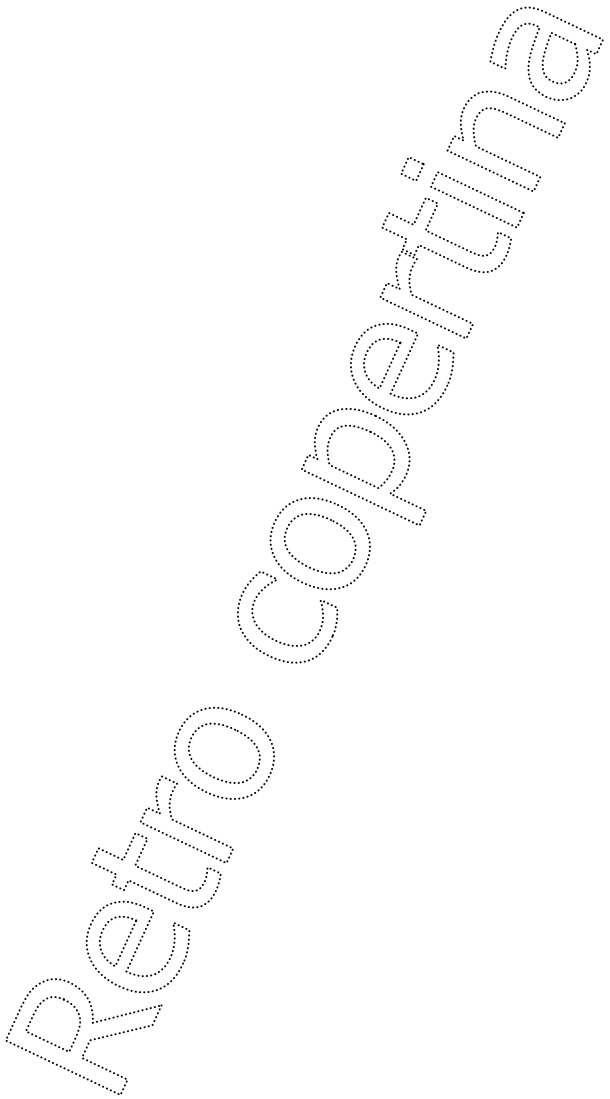
Redazione:	Data:	Oggetto:
Prima emissione	Giugno 2020	Stesura definitiva
Tecnico Redattore: Geom. Stefano Vivian	Collaboratori:	Controllo: Geom. Stefano Vivian

Il Committente

.....

Il Tecnico Incaricato

.....
(Geom. Stefano Vivian)


Retro copertina

INDICE

INDICE 3
ELENCO ALLEGATI 4
INTRODUZIONE 5
RELAZIONE DESCRITTIVA 6
VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ DEL SITO – PUNTO 3, D.G.R. 7/II045/02 8
A) – VALUTAZIONE MORFOLOGICO-STRUTTURALE 8
B) – VALUTAZIONE VEDUTISTICA 9
C) – VALUTAZIONE SIMBOLICA 9
INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO – PUNTO 4, D.G.R. 7/II045/02 11
A) – INCIDENZA MORFOLOGICO E TIPOLOGICA 11
B) – INCIDENZA LINGUISTICA 11
C) – INCIDENZA VISIVA 12
D) – INCIDENZA AMBIENTALE 12
LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO 13
CONCLUSIONI 14
ALLEGATO – A 15
SCHEMA PUNTI DI RIFERIMENTO FOTOGRAFICI 15
ALLEGATO – B 16
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 16
VISTA FOTOGRAFICA - N. 1 16
VISTA FOTOGRAFICA - N. 2 16
VISTA FOTOGRAFICA - N. 3 17
VISTA FOTOGRAFICA - N. 4 17
VISTA FOTOGRAFICA - N. 5 18
VISTA FOTOGRAFICA - N. 6 18

ELENCO ALLEGATI

SCHEMA PUNTI DI RIFERIMENTO FOTOGRAFICI;	ALLEGATO – A
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	ALLEGATO – B

DOCUMENTO: PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA

DATA ULTIMA STAMPA 03/04/2021 08:11:00 AUTORE STEFANO VIVIAN
| \\QNAP01\DATI\2018\2018-005 - GIOVANNINI GIUSEPPE - EX STALLA\PROGETTO - PIANO DELLE DEMOLIZIONI\F - PAESISTICO.DOC

INTRODUZIONE

La presente relazione sul grado di impatto paesistico dell'intervento relativo alla realizzazione di "Manutenzione straordinaria – Edificio Esistente Ex Stalla" in area edificata assoggettata a completamento in un contesto prevalentemente residenziale, sito in Porto Mantovano, Frazione Bancole, via Strada Cisa, si compone di due paragrafi esplicativi delle decisioni progettuali e dei parametri seguiti per salvaguardare la seppur contenuta importanza paesistico-ambientale del sito di intervento, nel rispetto delle direttive dell'art. 25 e 30 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale.-

DOCUMENTO: PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA

DATA ULTIMA STAMPA 03/04/2021 08:11:00 AUTORE STEFANO VIVIAN
| \\QNAP01\DATI\2018\2018-005 - GIOVANNINI GIUSEPPE - EX STALLA\PROGETTO - PIANO DELLE DEMOLIZIONI\F - PAESISTICO.DOC

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il progetto prevede "La manutenzione straordinaria di un edificio esistente ex stalla, attualmente adibito a finzioni abitative come accessorio agli alloggi adiacenti, posto all'interno del centro abitato della Frazione di Bancole in una zona di recente edificazione (anni 60/70), anche se la corte è di antica realizzazione, disposti su due livelli fuori terra.- Il tutto allo scopo migliorarne le condizioni in generale prevedendo anche delle lievi modifiche interne e prospettiche al fine di adeguare i fabbricati alle esigenze della committenza che sono quelle di riattivare la funzionalità degli immobili.-

L'edificio/intervento in oggetto è ubicato in zona prevalentemente residenziale consolidata ed edificata dopo il 1945 (anche se la corte di per sé e stata edificata ben prima) ed è posto in prossimità della ex strada statale denominata Strada Cisa, all'interno del Centro abitato della Frazione di Bancole.-

In particolare le opere da realizzare consistono nella risistemazione/rifacimento delle coperture e delle facciate in generale, con anche qualche modifica interna; il tutto allo scopo di migliorare e completare la funzionalità in relazione alle esigenze del proprietario.-

Il contesto paesistico di riferimento attuale è quello residenziale con le caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche degli anni 60/70 caratterizzate da un'edilizia varia senza alcun riferimento alle costruzioni tipiche delle zone agricole circostanti, e che a seguito degli interventi successivi di ristrutturazione e modificazione del patrimonio esistente hanno perso tutte le caratteristiche del paesaggio urbano originario (ante 1945) volto all'attività agricola; infatti come si può notare dalla documentazione fotografica allegata gli interventi eseguiti in epoca recente sugli edifici adiacenti sono caratterizzati dall'utilizzo di tipologie costruttive e materiali del tutto moderni e spesso atipici.-

L'incidenza paesistica del Progetto è, a nostro parere, poco rilevante sia nel contesto sovralocale che locale in quanto il complesso, si inserisce in modo neutro, sia dal punto di vista morfologico che tipologico, nella zona Residenziale esistente; infatti la tipologia di edificio in oggetto, in termini di altezza, di dimensioni e di materiali utilizzati, non alterano l'aspetto originario del contesto agli occhi della comunità, ove prevalgono gli edifici singoli o al massimo abbinati; così pure la tipologia costruttiva non crea alcun contrasto in quanto si uniforma a quelle esistenti.-

Il progetto proposto identificabile come "MANUTENZIONE STRAORDINARIA" non muta l'identità del paesaggio poiché il rapporto tra i fattori naturali e le opere dell'uomo resta invariato considerate le preesistenze.-

Si può inoltre affermare che gli aspetti soggettivi del luogo interessato dall'intervento edilizio in relazione ai valori simbolici che la comunità

percepisce ed attribuisce non mutano la lettura del sito da parte della comunità, il luogo è privo di valori simbolici storico-letterari o comunque legati ad usi e tradizioni locali.-

L'intervento è coerente con i valori del luogo che, data la prevalenza di costruzioni residenziali isolate, a schiera o a cortina, risentono delle caratteristiche tipiche di quella zona (edifici a due/tre piani, strutture semplici, ecc.) nonché tenuto conto della finitura degli esterni e precisamente[1]:

Pareti	• Intonacate a civile;
Coloriture	• Tinte chiare colore terre naturali;
Serramenti	• In Ferro e legno;
Contorni aperture	• Non presenti;
Cornice di gronda	• Con struttura in laterizio intonacata;
Copertura	• Coppi colorati;
Canali di gronda	• In lamiera di alluminio colorata;
Ringhiere/inferiate	• In ferro lavorato e verniciato;

non genera contrasto cromatico o ingombro visivo alcuno (vedi Tavole di progetto).- Si tenga anche in considerazione le dimensioni dell'edificio, contenute sia in altezza che in superficie e l'area circostante edificata.-

Il progetto prevede:

Ex Stalla:

- La sistemazione/rifacimento della copertura con anche l'interessamento della struttura portante al fine di migliorarne la tenuta statica; si prevede l'eliminazione delle opere aggiuntive prive di significato (vedi camini, ecc.).-
- La sistemazione delle facciate in generale riguardante gli intonaci, i serramenti e le coloriture.-
- La sistemazione interna in generale comprendente il risanamento e consolidamento delle murature e solai, l'adeguamento degli impianti tecnologici al fine di uniformarli agli standard attuali, piccole modifiche delle partizioni allo scopo di creare alcuni spazi accessori e di servizio.-

Per una più completa illustrazione del contesto in cui si inserisce il progetto si allegano alcune fotografie a dimostrazione dell'assenza di elementi di interesse paesistico.-

[1] N.B.: Gli interventi sopra elencati sono da intendersi indicativi e non esaustivi in quanto gli stessi possono essere oggetto, in fase esecutiva, di modifiche in relazione allo stato di fatto attualmente non rilevabile e in relazione alle mutabili esigenze della committenza, il tutto comunque sempre all'interno dell'intervento classificato come "*Manutenzione straordinaria*".- Nel caso ve ne fosse la necessità si procederà alla presentazione di Variante in Corso d'opera o Comunicazione di Eseguita Attività, ai sensi della normativa vigente.-

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ DEL SITO – PUNTO 3, D.G.R. 7/II045/02

In base alla "Deliberazione Giunta Regionale 8 novembre 2002 – n. 7/II045" concernente le linee guida per l'esame paesistico dei progetti, si è determinato l'impatto paesistico del progetto in oggetto attraverso i criteri ed i parametri ritenuti più opportuni per meglio esplicare le caratteristiche salienti del sito e dell'intervento.- La metodologia seguita è stata quella proposta dalla suddetta Delibera, procedendo quindi con la valutazione della sensibilità paesistica del luogo, con la determinazione del grado di incidenza del progetto e quindi dell'impianto paesistico dell'intervento stesso.-

Per ciò che concerne la valutazione della sensibilità paesistica del luogo sono stati seguito tre modi di valutazione in due differenti chiavi di lettura, quella a livello sovra locale e quella a livello locale.-

Il progetto proposto riguarda un singolo intervento che non muta l'identità del paesaggio poiché il rapporto tra i fattori naturali e le opere dell'uomo resta sostanzialmente invariato considerato il contesto esistente al suo intorno.-

Il sito ove è previsto l'intervento, inserito in zona "**URBANA CONSOLIDATA**", non viene alterato nell'uso delle trame viarie e degli spazi liberi; il rapporto tra l'insediamento ed il dintorno resta sostanzialmente invariato anche dal punto di vista della co-visibilità sito/contesto.-

L'attuazione del progetto, pertanto, non produrrà evidenti variazioni sia rispetto alle condizioni naturali precedenti sia nei riguardi della destinazione storico antropica.-

Si può inoltre affermare che gli aspetti soggettivi del sito interessato dall'intervento edilizio, in relazione ai valori simbolici che la comunità percepisce ed attribuisce, non mutano; la lettura del sito da parte della comunità è quella di un insediamento "**RESIDENZIALE**" tipico del "**LUOGO DI DIMORA**" specifico essendo privo di valori simbolici storico-letterari o comunque legati ad usi e tradizioni locali.-

A) – VALUTAZIONE MORFOLOGICO-STRUTTURALE

Tale modo di valutazione tiene in considerazione la partecipazione o meno del sito in oggetto a sistemi paesistici di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico- agrario o storico insediativi a livello sovra locale o locale.-

- La struttura morfologica precedente, ancorché di scarsa rilevanza nel contesto pesistico, non subirà variazioni significative;
- Non sono presenti aree o elementi di rilevanza ambientale;
- Le componenti storiche dell'organizzazione del paesaggio non subiscono modificazioni;

- Gli elementi fondamentali della struttura insediativi storica non cambiano;
- La definizione delle testimonianze e delle caratteristiche formali quali cromatismi del costruito e degli spazi esterni sarà condotta con equilibrio e sobrietà;

B) – VALUTAZIONE VEDUTISTICA

Tale modo di valutazione tiene in considerazione la percepibilità del sito da un ampio ambito territoriale o l'interferenza dello stesso con punti di vista panoramici o percorsi di fruizione paesistico-ambientali.-

- Il sito è collocato in posizione morfologicamente non emergente;
- L'articolazione dei volumi e l'altezza fuori terra degli stessi non altera la visione complessiva del paesaggio;
- Il sito non si trova in contiguità con percorsi panoramici rilevanti o in posizione strategica rispetto alla possibilità di piena fruizione del paesaggio;
- Il sito non appartiene ad un luogo di "veduta significativa con rischio di intrusione";
- Il sito è caratterizzato da bassa percettibilità da tracciati ad elevata percorrenza.-

C) – VALUTAZIONE SIMBOLICA

Tale modo di valutazione tiene in considerazione l'appartenenza o meno del sito di interesse ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche o l'interferenza con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.-

- Il sito non si colloca in ambito al quale la comunità abbia assegnato valori storico-letterari particolari o comunque legati ad usi e costumi locali;
- Il sito non si colloca in ambito caratterizzato da elevata notorietà e da forte richiamo turistico.-

Nella seguente tabella è espresso un giudizio sintetico per ogni singolo modo di valutazione ed un giudizio complessivo in forma numerico che, secondo le indicazioni legislative, si rifà alla seguente associazione:

1 = sensibilità paesistica molto bassa
2 = sensibilità paesistica bassa
3 = sensibilità paesistica media
4 = sensibilità paesistica alta
5 = sensibilità paesistica molto alta

Tabella 1, punto 3 delle linee guida per l'esame paesistico – D.G.R. n. 7/II045/02		
Modi di valutazione	Valuta sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1.- Morfologico-strutturale	Sensibilità paesistica Molto bassa	Sensibilità paesistica Alta
2.- Vedutistico	Sensibilità paesistica Molto bassa	Sensibilità paesistica Alta
3.- Simbolico	Sensibilità paesistica Molto bassa	Sensibilità paesistica Alta
GIUDIZIO SINTETICO	***1***	***4***
GIUDIZIO COMPLESSIVO	***4***	

INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO – PUNTO 4, D.G.R. 7/II045/02

La trasformazione proposta si pone in coerenza con le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo, considerata anche la destinazione d'uso dell'area ove si prevede l'edificazione.-

Gli elementi fondamentali riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali vengono conservati.-

I corpi di fabbrica ottenuti caratterizzati sul piano cromatico in modo neutro non alterano l'ingombro visivo e non pesano nel quadro paesistico in cui si inseriscono.-

L'intervento proposto è conforme al linguaggio architettonico e di riferimento culturale consolidato nel luogo.-

Non si riscontrano fattori di turbamento ambientale.-

L'intervento non muta il tipo di comunicazione e di messaggio simbolico preesistente.-

Il progetto risulta coerente con i valori che la comunità ha assegnato a quel luogo.-

Per quanto concerne invece la determinazione del grado di incidenza del progetto, i criteri di valutazione presi in esame sono stati quattro, analizzati sia a scala sovra locale che locale.-

A) – INCIDENZA MORFOLOGICO E TIPOLOGICA

Tale criterio di valutazione tiene in considerazione la conservazione o l'alterazione dei caratteri morfologici del luogo, l'adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle preesistenti e la coerenza o meno del progetto rispetto alla presenza di sistemi di interesse naturalistico o alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti attigui.-

B) – INCIDENZA LINGUISTICA

Tale criterio di valutazione tiene in considerazione la coerenza o meno del progetto rispetto ai modi linguistici di carattere architettonico tipici del contesto.-

DOCUMENTO: PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA

DATA ULTIMA STAMPA 03/04/2021 08:11:00 AUTORE STEFANO VIVIAN
| \\QNAP01\DATI\2018\2018-005 - GIOVANNINI GIUSEPPE - EX STALLA\PROGETTO - PIANO DELLE DEMOLIZIONI\F - PAESISTICO.DOC

C) – INCIDENZA VISIVA

Tale criterio di valutazione tiene in considerazione l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, o l'alterazione di profili skyline del progetto.-

D) – INCIDENZA AMBIENTALE

Tale criterio di valutazione tiene in considerazione l'alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale.-

Nella seguente tabella è espresso un giudizio sintetico per ogni singolo criterio di valutazione ed un giudizio complessivo in forma numerica che, secondo le indicazioni legislative, si rifà alla seguente associazione:

1 = sensibilità paesistica molto bassa
2 = sensibilità paesistica bassa
3 = sensibilità paesistica media
4 = sensibilità paesistica alta
5 = sensibilità paesistica molto alta

Tabella 2, punto 4 delle linee guida per l'esame paesistico – D.G.R. n. 7/II045/02		
Criterio di valutazione	Valuta sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1.- Incidenza morfologica e tipologica	Incidenza paesistica Molto bassa	Incidenza paesistica Molto bassa
2.- Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Incidenza paesistica Molto bassa	Incidenza paesistica Molto bassa
3.- Incidenza visiva	Incidenza paesistica Molto bassa	Incidenza paesistica Molto bassa
4.- Incidenza ambientale	Incidenza paesistica Molto bassa	Incidenza paesistica Molto bassa
5.- Incidenza simbolica	Incidenza paesistica Molto bassa	Incidenza paesistica Molto bassa
GIUDIZIO SINTETICO	***1***	***1***
GIUDIZIO COMPLESSIVO	***1***	

LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

L'area interessata dall'intervento non ha alcuna classificazione di sensibilità paesistica, in quanto il grado di incidenza dell'intervento dal punto di vista morfologico, linguistico, visivo, ambientale e simbolico è **Basso** ed inferiore alla soglia di rilevanza.-

Dato riscontrato dall'analisi effettuata mediante Tabella n. 1

4 = Sensibilità paesistica **Alta**

Dato riscontrato dall'analisi effettuata mediante Tabella n. 2

1 = Incidenza paesistica **Molto Bassa**

Tabella 3, punto 5 delle linee guida per l'esame paesistico – D.G.R. n. 7/II045/02

Impatto paesistico del progetto =	**Sensibilità del Sito X Incidenza del Progetto**				
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	**1 Molto bassa**	**2 Bassa**	**3 Media**	**4 Alta**	**5 Molto alta**
5 Molto alta	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**
4 Alta	***4***	**8**	**12**	**16**	**20**
3 Media	3	**6**	**9**	**12**	**15**
2 Bassa	2	4	**6**	**8**	**10**
1 Molto bassa	1	2	3	4	**5**

Soglia di rilevanza: 5
Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;
Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

Dato riscontrato dall'analisi effettuata mediante Tab. 3

Impatto paesistico del Progetto = **4**

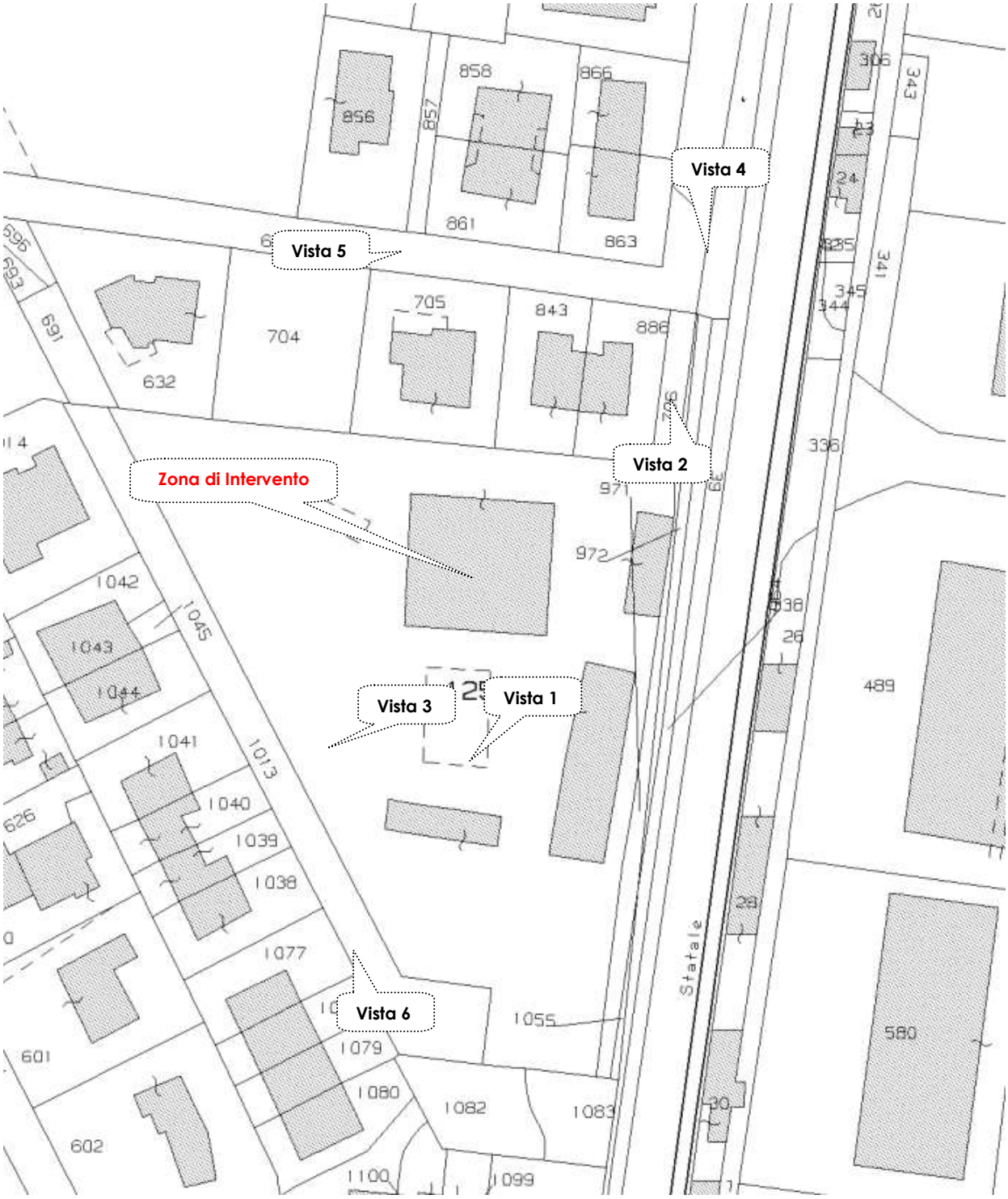
Impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Il livello di impatto paesistico dell'intervento in esame risulta quindi essere pari a "**4**" ossia inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.-

CONCLUSIONI

L'attuazione del progetto proposto ha un impatto "**PAESISTICO NEUTRO**".- Detto impianto, considerata anche la scelta dei cromatismi tenui sia per le pareti d'ambito dei corpi di fabbrica sia per gli spazi esterni, è anzi da ritenersi, dunque meritevole di un giudizio positivo.-

ALLEGATO – A SCHEMA PUNTI DI RIFERIMENTO FOTOGRAFICI



ALLEGATO – B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA FOTOGRAFICA - N. 1

VISTA FOTOGRAFICA - N. 2

VISTA FOTOGRAFICA - N. 3

VISTA FOTOGRAFICA - N. 4

VISTA FOTOGRAFICA - N. 5

VISTA FOTOGRAFICA - N. 6