



PROVINCIA  
DI LODI



Area 1 Tecnica – U.O. 4

Provincia di Lodi - Via Fanfulla, 14 – 26900 Lodi  
C.F. 92514470159  
tel. 0371.442.1 fax 0371.416027  
pec: [provincia.lodi@pec.regione.lombardia.it](mailto:provincia.lodi@pec.regione.lombardia.it)

### Commissione Paesaggio Provinciale

#### Verbale seduta del 15 giugno 2022

Addì, **15 giugno 2022 alle ore 10.00**, in video conferenza, si è svolta la Commissione Paesaggio di questa Amministrazione al fine di discutere il seguente ordine del giorno:

1. *Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, per la realizzazione di piscina pertinenziale ad abitazione esistente - Via Monte Oliveto - Comune di Castiraga Vidardo - Foglio 6 Mapp. 407 sub 1. Proponente: Sig. Valter Pastori.*
2. *Parere della Commissione Paesaggistica ex art. 80, comma 9 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. per esame di impatto paesistico dei progetti – DGR 11045/2002 – art. 81 comma 3 LR 12/2005 e s.m.i. relativamente all'intervento di ristrutturazione e riqualificazione sismica, energetica ed architettonica di casa unifamiliare– Comune di santo Stefano Lodigiano (LO), Via Alcide De Gasperi, 16. Identificato al N.C.E.U. al fg. 4, mapp. 154.*
3. *Varie ed eventuali.*

Sono presenti:

NOMINATIVO	ENTE/RUOLO	PRESENTE	NON PRESENTE
Arch. Savino GARILLI	Provincia di Lodi – Presidente	X	
Arch. Irma LOSI in video conferenza	Vice Presidente - Commissario esterno	X	
Ing. Fabrizia PALAVICINI in video conferenza	Commissario esterno	X	
Ing. Luca BUCCI in video conferenza	Commissario esterno	X	
Arch. Sergio UGGETTI in video conferenza	Commissario esterno	X	
Geom. Andrea GARZIA	Struttura Tecnica Paesaggistica	X	

Le funzioni di Presidente sono svolte dall'Arch. Savino Garilli.

Le funzioni di Segretario sono svolte dal geom. Andrea Garzia.

La seduta viene aperta alle ore 10.00.

1. **Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, per la realizzazione di piscina pertinenziale ad abitazione esistente - Via Monte Oliveto - Comune di Castiraga Vidardo - Foglio 6 Mapp. 407 sub 1. Proponente: Sig. Valter Pastori.**

Con Nota del 18.03.2022, prot. 10/9 (prot. prov. n. 8515/ del 21.03.2022) è pervenuta dal Comune di Castiraga Vidardo, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di piscina pertinenziale ad abitazione esistente - Via Monte Oliveto - Comune di San Castiraga Vidardo - Foglio 6 Mapp. 407 sub 703. Proponente: Sig. Valter Pastori – proprietario dell'immobile.

L'area oggetto di intervento è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 riferito al riferimento al Fiume Lambro.

Nel caso in oggetto le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'irrogazione delle sanzioni sono esercitate dalla Provincia, in quanto il Comune di Castiraga Vidardo non ha istituito la Commissione paesaggio con i requisiti richiesti dalla Regione Lombardia (art. 80 comma 9 della L.R. 12/2005).

La Provincia di Lodi con Nota prot. n. 9876 del 30.03.2022 ha dato comunicazione avvio del procedimento e contestuale richiesta di integrazioni documentale.

Il Progettista con Nota prot. prov. n. 15694 del 17.05.2022 ha trasmesso le integrazioni.

Detto immobile è di proprietà del Sig. PASTORI Valter, è sito nel Comune di Castiraga Vidardo, in Via Monte Oliveto, e insiste su zona identificata dal PGT come RB – residenziale esistente (come evidenziato sull'estratto allegato), nonché è situato, come tutti gli altri fabbricati presenti sulla via Monte Oliveto, all'interno della fascia di rispetto di corsi d'acqua naturali ed artificiali, rendendo quindi necessaria la richiesta di un parere preventivo allo svolgimento delle opere agli enti preposti.

#### **ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'INTERVENTO**

L'intervento è da considerarsi quindi come completamento di una vera e propria riqualificazione della zona iniziata alcuni anni orsono con la realizzazione della casa di abitazione, residenza del titolare che era stata autorizzata con Autorizzazione n.8314BBNN/SB rilasciata in data 16 giugno 2014.

L'area esterna sarà parzialmente utilizzata come prato - giardino, mentre per quanto riguarda la fascia lungo la riva del lambro, dove non saranno effettuate variazioni a livello di piantumazione, si manterrà inalterato lo stato dei luoghi con le essenze che attualmente crescono spontaneamente su detta riva.

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

La piscina di nuova formazione sarà realizzata parzialmente interrata, in particolare lungo il lato dell'abitazione presente mentre lungo il lato esposto all'area giardino si predisporrà uno ricambio a sfioro in modo di mantenere inalterato l'andamento morfologico del terreno.

Dal lato nord, lato non visibile dagli spazi pubblici è prevista la realizzazione di un accesso al locale dove verranno installate le attrezzature tecnologiche al servizio della piscina, quali il locale tecnico con le pompe di rilancio, i vari sistemi di filtraggio e le tubature di raccordo, oltre alla vasca di compensazione dell'acqua di carico della piscina.

L'inserimento della nuova vasca verrà completato con la piantumazione di varie essenze a cespuglio a fioritura stagionale che andranno a completare l'estetica mitigando l'impatto visivo della vasca stessa nel rispetto agli ampi spazi sulla proprietà lungo la fascia limitrofa.

#### **MATERIALI UTILIZZATI**

Le murature al piano interrato saranno in calcestruzzo gettato in opera con l'ausilio di casseformi.

Il fondo della vasca sarà realizzato mediante l'applicazione di un telo con colorazione in tonalità grigio-verde, allo scopo di mitigarne l'impatto visivo e di migliorarne l'inserimento in tutta la zona a giardino piantumata. Le tipologie costruttive saranno simili quelle tipiche del luogo, per far sì che la costruzione ben si inserisca nel contesto residenziale esistente.

## CONCLUSIONI

Lo scopo di tale intervento sarà quello di poter completare il recupero anche paesistico-naturalistico del tratto di riva del fiume Lambro, sul lato che va dal cimitero comunale al nuovo ponte ligneo ciclo-pedonale, rispettando e senza alterare in alcun modo la piantumazione esistente o gli altri elementi caratteristici della riva fluviale, andando a soddisfare le esigenze della proprietà .

La **mitigazione dell'impatto dell'intervento** è direttamente correlata alla progettazione effettuata; ciò significa che nella scelta dei materiali utilizzati e degli elementi di arredo urbano è stato tenuto in considerazione il contesto paesaggistico nel quale sarebbe stato inserita l'opera.

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento L'intervento avrà come esito:

- l'attuazione delle opere di mitigazione ambientale di pertinenza del nuovo insediamento e degli interventi di mitigazione (fascie verdi) previste per la limitrofa area cortilizia a giardino esistente;
- Non sono previste alterazioni sulle componenti ambientali e saranno collegate all'utilizzo dell'area delimitata e a disposizione per la realizzazione di quanto necessario alla nuovo insediamento; all'esterno di tale ambito, s e si esclude il taglio minimale e di riordino di alcune essenze arboree e di parte della vegetazione spontanea a ridosso del versante sul margine sud, funzionale alla fase realizzativa delle nuova vasca limitate quindi al periodo di esecuzione dei lavori. Al termine dei lavori, nella fase di ripiegamento del cantiere, tutti i materiali, residui di lavorazioni, saranno infatti accuratamente rimossi e le aree naturali eventualmente interessate anche solo marginalmente saranno accuratamente sagomate e rinverdate mediante la semina di essenze erbacee di tipo autoctono. Si assicura che durante il corso dei lavori non sono previste estirpazioni di alberature o cespugli di pregio

La Commissione, esaminata la documentazione progettuale, si esprime come segue:

- 1) La documentazione presentata risulta insufficiente e incompleta, in alcuni casi incomprensibile. Si richiama a proposito l'Accordo tra la Regione Lombardia e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, così come riportato nella D.G.R. n. 2727 del 22.12.2011, che individua i contenuti minimi della documentazione a supporto delle richiesta di autorizzazione paesaggistica.
- 2) Si rileva, inoltre, che la soluzione tipologica della piscina non è paesaggisticamente compatibile con il contesto nel quale si inserisce.
- 3) Al fine di poter dare un giudizio sul progetto, si richiede di corredare la domanda di autorizzazione con:
  - a. Contenuti documentali minimi previsti dalla nella D.G.R. n. 2727 del 22.12.2011, di seguito riportati per comodità:

### Relazione paesaggistica

La relazione paesaggistica contenente tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area nonché ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio (PTCP e PGT).

La relazione deve essere corredata da:

elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dare conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento e della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura, collinare montano), nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento.

Dovrà inoltre essere illustrato, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto (lo stato dei luoghi dopo l'intervento).

A tal fine, ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004.n. 42, come sostituito dall'art. 16 del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione deve indicare:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

**Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:**

1. Inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTCP vigente dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente, in relazione al tipo dell'intervento proposto;
2. Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
3. Piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.
5. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio e l'area oggetto dell'intervento.

**Elaborati di progetto**

1. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500 - 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
2. Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 dell'intervento;
3. Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
4. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
5. Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante piante o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
6. Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.

- b. Ridefinizione della tipologia della piscina con soluzione coerente e compatibile paesaggisticamente con il contesto.

La commissione, pertanto, sospende il giudizio in attesa delle integrazioni.

2. **Parere della Commissione Paesaggistica ex art. 80, comma 9 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. per esame di impatto paesistico dei progetti – DGR 11045/2002 – art. 81 comma 3 LR 12/2005 e s.m.i. relativamente all'intervento di ristrutturazione e riqualificazione sismica, energetica ed architettonica di casa unifamiliare– Comune di**

**santo Stefano Lodigiano (LO), Via Alcide De Gasperi, 16. Identificato al N.C.E.U. al fg. 4, mapp. 154.**

In data 19.05.2022 (prot. prov. n. 15909), è pervenuta l'istanza di Valutazione di Impatto paesistico, ai sensi della DGR 11045/2002 per intervento di ristrutturazione e riqualificazione sismica, energetica ed architettonica di casa unifamiliare– Comune di santo Stefano Lodigiano (LO), Via Alcide De Gasperi, 16. Identificato al N.C.E.U. al fg. 4, mapp. 154.

Richiamato che, come da Decreto del Direttore Generale Territorio e Protezione Civile della Regione Lombardia n. 10552 del 19.07.2018, relativo al quinto aggiornamento 2018 dell'elenco degli Enti locali idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche, la Provincia di Lodi, in virtù del possesso dei requisiti, di cui all'art. 146, comma 6, del D.lgs. 42/2004, ha mantenuto l'idoneità all'esercizio delle funzioni paesaggistiche attribuite dall'art. 80 della l.r. 12/2005.

Nel presente caso le funzioni amministrative per il rilascio del parere, ai sensi dell'art. 81, comma 3, lettera c, delle L.R. 12/05 e s.m.i., e della DGR 11045/2002, sono esercitate dalla Provincia di Lodi in quanto il Comune di Santo Stefano Lodigiano non possiede i requisiti richiesti dalla Regione Lombardia (art. 80 comma 9 della L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 38/2015).

La Provincia di Lodi con Nota prot. n. 16711 del 27.05.2022 ha dato comunicazione avvio del procedimento e contestuale richiesta di integrazioni documentale.

Il Progettista con Nota prot. prov. n. 16933 del 30.05.2022 ha trasmesso le integrazioni.

Stato di fatto – Si veda per maggior dettaglio l'allegato documentazione fotografica

*...l'oggetto dell'intervento, ristrutturazione di una villetta unifamiliare isolata di fine anni 70', collocata in un lotto intercluso dall'edificato circostante, altre villette più o meno dello stesso periodo, zona senza alcuna valenza morfologia-strutturale, simbolica o vedutistica, quindi considerata di scarsa vulnerabilità paesistica, si omette tutta la parte di analisi dei piani sovralocali, concentrandoci sugli aspetti locali caratterizzanti l'intervento, partendo da alcune considerazioni generali sugli obiettivi da perseguire indicati dalle linee guida regionali.*

#### Progetto

L'intervento proposto, non è altro che il tentativo di riqualificare un immobile edificato alla fine degli anni 70' senza alcun pregio architettonico, tecnologico e strutturale, sfruttando le possibilità offerte dalle agevolazioni incentivanti per tali interventi.

Dal punto di vista strutturale, le analisi diagnostiche hanno evidenziato carenze importanti degli elementi presenti, tant'è che si è reso necessario alleggerire la struttura di copertura in muricci e tavelloni con manto in tegole di cemento, andando ad inserire una struttura portante in acciaio, poggiante su 12 nuovi pilastri sempre in acciaio che andasse a scaricare direttamente sulle fondazioni, riducendo il carico sulle murature in doppiouni e garantendo il miglioramento sismico di tutta la struttura che passa da una classe E ad una classe B.

Altra esigenza fondamentale fu quella di trasformare un edificio energivoro in un edificio a consumo quasi zero, analizzando gli elementi a disposizione, le possibilità d'intervento sfruttando gli incentivi del 110, evitando di limitarsi al semplice rivestimento di un vetusto edificio, rischiando di dover poi intervenire a breve per riqualificarlo ed adeguarlo alle nuove esigenze del vivere quotidiano. Pertanto si è optato di intervenire globalmente, con una grossa partecipazione economica da parte del committente, al fine di ottenere un edificio completamente rinnovato sotto tutti gli aspetti che andasse ad utilizzare al meglio i fondi dei contribuenti.

La progettazione volta ad una riqualificazione strutturale, energetica ed architettonica non poteva che confrontarsi con il territorio che la circonda, pertanto si è cercato, a memoria, di individuare quali fossero gli elementi pregnanti del luogo, individuando il rapporto con l'acqua, il grande fiume, e la vocazione agricola come elementi/stimoli progettuali interessanti e fondamentali.

Inoltre dai ricordi e non, avendo sempre frequentato questi luoghi sin da bambino, è stata originata questa proposta progettuale, cercando di introdurre elementi che andassero a stimolare la memoria ed i valori paesistici di chi ha vissuto quei luoghi, chiaramente, utilizzando un linguaggio Architettonico che andasse a datare e fosse ben riconoscibile in futuro.

Si sono inseriti pali ad evocare gli ormeggi delle imbarcazioni fluviali ed i casotti spontanei (palafitte sul Po abusive, ma tipicizzanti) e si è generato una “Faldona” di copertura a Sud, che ci ricorda per dimensioni le falde di copertura delle barchesse e delle stalle delle nostre cascine, allora con manto in coppi e struttura lignea, proposta oggi con struttura metallica e copertura in pannelli sandwich, Faldona con la funzione energetica di raccogliere e mitigare il posizionamento di un impianto fotovoltaico che seppur ordinato, normalmente risulterebbe impattante cromaticamente, mentre posizionato su di una copertura color antracite si mimetizza, evidenziando l'aspetto dimensionale della Falda e la Palificata, elementi caratterizzanti da noi individuati.

Per i *rendering* si veda la Relazione paesistica e la tavola TAV\_05C\_INTEGRAZ\_REL\_PAESISTICA280522.

Tutele paesistiche

Come comunicato nell'istanza, si prende atto che l'esame dell'impatto paesistico in oggetto, è stata richiesto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano Lodigiano, nell'ambito dei poteri previsti dall'art. 27 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

**La Commissione, esaminata la documentazione progettuale, riconoscendo lo sforzo progettuale di reinterpretazione delle tipologie dell'architettura rurale del territorio, esprime parere favorevole.**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Alle ore 11.30 viene sciolta la seduta.

- arch. Savino Garilli

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82)*

- arch. Irma Losi

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82)*

- Ing. Fabrizia Palavicini

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82)*

- ing. Luca Bucci

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82)*

- arch. Sergio Uggetti

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82)*

- geom. Andrea Garzia

*F. to*