



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

Commissione Paesaggio Provinciale Verbale seduta del 25 ottobre 2022

Addì, **25 ottobre 2022 alle ore 14.30**, si è svolta la Commissione Paesaggio di questa Amministrazione al fine di discutere il seguente ordine del giorno:

1. *Esame di impatto paesistico della Commissione Paesaggistica Provinciale ex art. 80, comma 9 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. - DGR 11045/2002 – art. 81, comma 3 l.r. 12/2005 e s.m.i., per progetto di ristrutturazione immobile in Via Roma snc, Comune di Casaletto Lodigiano – Fg. 12, mapp. 413–sub. 701 – 702.*
2. *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 703.*
3. *Autorizzazione paesaggistica semplificata, ai sensi del combinato disposto del D.Lgs. 42/2004 e del D.P.R. 31/2017, per modifica alla sagoma di nr. 5 aperture esterne a formare nr. 3 finestre di sagoma rettangolare e nr. 2 portefinestre su prospetto – immobile sito a San Rocco Al Porto, Via Campagna n. 56, foglio 7, mappale 706, Sub 703. Proponente: Proprietario dell'immobile.*
4. *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 | Commissario esterno | | X |
| Ing. Luca BUCCI in video conferenza | Commissario esterno | X | |
| Arch. Sergio UGGETTI | 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 14.30.

1. **Esame di impatto paesistico della Commissione Paesaggistica Provinciale ex art. 80, comma 9 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. - DGR 11045/2002 – art. 81, comma 3 l.r.**

12/2005 e s.m.i., per progetto di ristrutturazione immobile in Via Roma snc, Comune di Casaleto Lodigiano – Fg. 12, mapp. 413 –sub. 701 – 702.

Richiamato che in data 08.11.2021 (prot. prov. n. 35076), è pervenuta l'istanza di Valutazione di Impatto paesistico, ai sensi della DGR 11045/2002 per progetto di ristrutturazione immobile in Via Roma snc, Comune di Casaleto Lodigiano – Fg. 12, mapp. 413 –sub. 701 – 702.

Richiamato, inoltre che 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 Casaleto 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).

Richiamato, infine, che nell'ambito dell'attività urbanistico – edilizia, la vigilanza è comunque esercitata dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Comunale, ai sensi dell'art. 27 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

La Provincia di Lodi con Nota (prot. prov. n.40590 del 23.12.2021) ha trasmesso al Proponente il parere espresso dalla Commissione paesaggistica nella seduta del 15.12.2021, come sotto riportato:

La Commissione, vista la documentazione presentata che contiene, tra l'altro, un fotoinserimento/rendering non completamente realistico; vista la previsione di PGT comunale, che sottopone l'immobile ad intervento di risanamento conservativo; ritenuto che l'intervento nel suo complesso non risponda, anzi stravolga, i caratteri di ruralità del complesso esistente, segnatamente per quanto riguarda incrementi volumetrici, modifiche strutturali, modifiche dei prospetti, della colorazione e dei rivestimenti, oltre che nella realizzazione di un balcone, risultando incoerente dal punto di vista tipologico e avulso dal contesto, esprime parere paesistico non favorevole.

Con Nota (prot. prov. n. 15 del 03.01.2022) il Proponente ha chiesto la rivalutazione del progetto integrando la documentazione.

A seguito della richiesta di rivalutazione e delle integrazioni prevenute il progetto è stato inviato nuovamente in Commissione paesaggistica che, nella seduta del 02.02.2022, si è espressa come segue:

La Commissione, vista la documentazione, preso atto delle osservazioni del Proponente, alla luce della rilevanza sociale e urbanistica dell'intervento di recupero dell'edilizia rurale fatiscente, nel quadro dell'iter di modifica delle norma urbanistica comunale, confermando il giudizio critico rispetto al balcone, in quanto elemento avulso dalla tipologia edilizia, esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- a) *che il balcone, ove confermato, sia realizzato con strutture e materiali tipici dell'architettura storica (ripiano e mensoloni in beola grigia);*
- b) *venga attenuata la brillantezza del colore dell'intonaco.*

La Provincia di Lodi con Nota (prot. prov. n.4342 del 15.02.2022) ha trasmesso al Proponente il parere espresso dalla Commissione paesaggistica nella seduta del 02.02.2022, di cui sopra.

Con Nota del 01.09.2022 (prot. prov. n. 27289 del 05.09.2022) il Proponente ha richiesto parere Esame Impatto Paesistico ex art. 80, comma 9 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. – DGR 8.11.202 n.7/11045 – art.81 comma 3 L.R. n. 12/2005 e s.m.i., specificando che il progetto verrà realizzato seguendo le indicazioni pervenute dalla Commissione paesaggistica con parere espresso in data 02.02.2022.

Si richiamano le relazioni istruttorie del 09.12.2021 e del 25.01.2022, allegate alla presente.

L'impatto paesistico del progetto è pari a 6.

Stato di fatto e stato di progetto modificato si veda la seguente documentazione:

La Commissione, esaminata la documentazione, verificato che il progetto ha ottemperato alle prescrizioni formulate nella seduta del 02.02.2022, esprime parere favorevole.

2. 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 703.

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 Castiraga Vidardo - Foglio 6 Mapp. 407 sub 703.

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

Richiamati i contenuti della Relazione Istruttoria del 31.05.2022.

La Commissione paesaggistica nella seduta del 15.06.2022, *esaminata la documentazione progettuale, ha valutato che:*

- 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 richieste di autorizzazione paesaggistica.
- la soluzione tipologica della piscina non è paesaggisticamente compatibile con il contesto nel quale si inserisce;
- al fine di poter dare un giudizio sul progetto, ha richiesto di corredare la domanda di autorizzazione con i contenuti documentali minimi previsti dalla nella D.G.R. n. 2727 del 22.12.2011,

Per quanto espresso ha sospeso il giudizio in attesa delle integrazioni.

Con Nota del (prot. prov. n. 40584 del 19804 del 22.06.2022) la Provincia di Lodi ha trasmesso al Proponente la richiesta di integrazione documentale da parte della Commissione.

Con Nota (prot. prov. n. 30721 del 04.10.2022) il Proponente ha integrato con quanto richiesto nella Nota di cui sopra.

Per quanto sopra si ripropone la trattazione della pratica nella prossima Commissione Provinciale.

L'immobile insiste su zona identificata dal PGT come RB - residenziale esistente (come evidenziato sull'estratto allegato), nonché e 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.

Assetto paesistico dell'ambito di intervento

In base al piano di governo del territorio vigente, l'area oggetto di intervento non è classificata ai fini dell'attestazione della sensibilità paesaggistica del luogo, così come del resto tutto il centro abitato del comune.

L'area interessata dall'intervento ricade all'interno della fascia di vincolo di cui all'art.142 comma 1 lettera c del D.LGS 42/2004 .

Progetto

L'intervento relativo alla richiesta in oggetto, consiste in nella realizzazione di una piscina seminterrata al servizio dell'abitazione esistente presente sull'area di proprietà.

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 e prevista la realizzazione di un accesso ai 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.

Mitigazioni

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 stata 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 (fasce 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, 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 della 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, esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- 1. il fronte della piscina (stramazzo) sia realizzato con andamento rettilineo, come da fotoinserimento denominato: "Vista n. 2 - interno proprietà", riportato nella Relazione paesaggistica (documento denominato: 3 - Relazione Tecnica INTEGRATA, di cui al prot. prov. n . 30721 del 04.10.2022);**
- 2. non siano modificate le piantumazioni esistenti lungo la riva del Fiume Lambro;**

3. la siepe di carpino prevista in fregio alla strada comunale sia lasciata a forma libera.

3. Autorizzazione paesaggistica semplificata, ai sensi del combinato disposto del D.Lgs. 42/2004 e del D.P.R. 31/2017, per modifica alla sagoma di nr. 5 aperture esterne a formare nr. 3 finestre di sagoma rettangolare e nr. 2 portefinestre su prospetto – immobile sito a San Rocco Al Porto, Via Campagna n. 56, foglio 7, mappale 706, Sub 703. Proponente: Proprietario dell'immobile.

Con Nota del 03.10.2022 (prot. prov. n. 31124 del 07.10.2022), è pervenuta da parte dell' Arch. Antonio Riccardo Sverzellati, Proprietario dell'immobile, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica semplificata, ai sensi del combinato disposto del D.Lgs. 42/2004 e del D.P.R. 31/2017, per modifica alla sagoma di nr. 5 aperture esterne a formare nr. 3 finestre di sagoma rettangolare e nr. 2 portefinestre su prospetto – immobile sito a San Rocco Al Porto, Via Campagna n. 56, foglio 7, mappale 706, Sub 703.

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 San Rocco al Porto non ha istituito la Commissione paesaggio con i requisiti richiesti dalla Regione Lombardia (*art. 80 comma 9 della L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 38/2015*).

L'area di intervento ricade all'interno del vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, riferito al Fiume Po e sue aree golenali.

L'istanza in oggetto ricade nella fattispecie dell'Allegato B (di cui all'art. 3, comma 1) "Elenco interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato", del DPR 31/2017, punto B.3. *interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne...*"

Stato di fatto

L'immobile in oggetto nasce come villa con annessa attività artigianale che ha subito un intervento nel passato decennio apportando modifiche all'utilizzo, suddividendola in più residenze, ed all'involucro dello stabile, adattando quest'ultimo alle esigenze con relativa autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Provincia di Lodi con prot. 22266 del 13 luglio 2012. L'immobile ha prevalente sviluppo orizzontale, raggiungendo i due piani fuori terra ed uno interrato nella sua estensione maggiore. Le coperture sono prevalentemente con tetto a falde, oltre ad alcune terrazze scoperte. Lo stabile si compone di più volumi che rendono l'involucro movimentato e ne permettono un buon inserimento nel paesaggio circostante. Inoltre le grandi alberature che circondano il costruito forniscono una barriera naturale occultando quasi completamente la vista del plesso dall'argine e dalla campagna circostante.

Sulla medesima porzione di prospetto oggetto della presente richiesta è intervenuto recente accertamento di compatibilità paesaggistica di cui alla Determinazione n° REGDE/957/2022 della Provincia di Lodi.

Le modifiche oggetto della presente richiesta riguardano la riconfigurazione di alcune aperture poste al piano terra sul prospetto sud-ovest. Tali modifiche non alterano la percezione dell'edificio in quanto di impatto molto limitato e poco visibili dall'esterno dell'area di pertinenza dell'edificio stesso in virtù di una vegetazione particolarmente rigogliosa che si sviluppa sia all'interno dell'area cortilizia, sia nei pressi dell'argine che costituisce veduta paesaggistica e vincolo.

Progetto

Trattasi di intervento di modifica a cinque aperture poste sul prospetto sud-ovest dell'immobile in oggetto:

- Trasformazione in portafinestra di attuale finestra.

- Riduzione sezione di apertura esistente; l'attuale portone di accesso viene ridotto di dimensioni trasformato in finestra, tamponando con muratura analoga a quella esistente, uniformando
- l'apertura alle altre presenti in facciata.
- Trasformazione delle tre finestre a sezione semicircolare in due finestre squadrate ed una portafinestra. L'operazione mira ad aumentare l'apporto aeroilluminante ai locali interni ed a uniformare la tipologia di aperture presenti in facciata.

Complessivamente le modifiche proposte servono per adeguare il prospetto al progetto di disposizione interna dei locali, traendo ispirazione dall'infilata di finestre poste al piano primo del medesimo prospetto.

I nuovi serramenti saranno di tipo a triplo vetro con telaio in legno rivestito in alluminio laccato colore grigio RAL 163E, analogamente a quelli in corso di sostituzione sull'unità immobiliare confinante, al fine di mantenere una lettura unica del corpo edilizio.

La colorazione dei nuovi intonaci sarà effettuata con il medesimo colore attualmente presente, uniformando l'intervento con il contesto preesistente.

Le modifiche apportate, come sopra descritte, non comportano in nessun modo danno in quanto le opere incidono minimamente sulla percezione dell'edificio, non alterano la volumetria e l'aspetto complessivo del fabbricato. L'edificio non subisce mutamenti sotto il punto di vista dei cromatismi, non vi sono cambiamenti nella sagoma, così come nel volume e nelle coperture. Non vengono modificati i pubblici accessi e non vi sono cambiamenti a livello di impermeabilizzazione o movimentazione del terreno. L'assetto vegetativo non subisce variazioni. Il rapporto pieni/vuoti del prospetto ovest subisce una lieve variazione, trattandosi di modifiche in aumento ed in diminuzione di aperture esistenti, ma complessivamente il rapporto pieni/vuoti del prospetto non subisce variazioni significative/apprezzabili.

Con Nota prot. prov. n. 31383 del 11.10.2022 la Provincia di Lodi ha dato comunicazione di avvio del procedimento, richiedendo al Comune di San Rocco al Porto l'Attestazione di verifica di conformità del Tecnico Comunale alla disciplina urbanistica ed edilizia in quanto l'attestazione allegata alla documentazione trasmessa dal Proponente non risulta firmata.

Il Comune di San Rocco al Porto Con Nota prot. n. 9244/2022 del 10.10.2022 (prot. prov. n. 31389 del 11.10.2022) ha trasmesso l'Attestazione di verifica di conformità del Tecnico Comunale alla disciplina urbanistica ed edilizia.

La Commissione, esaminata la documentazione e considerato che le modifiche progettuali proposte conferiscono maggiore omogeneità al prospetto, esprime parere favorevole.

Alle ore 15.40 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. Luca Bucci
Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82)
- geom. Andrea Garzia
F. to