

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' IN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN
MANTOVA, LOCALITA' XXXXXXXXXXXX CATASTALMENTE INDIVIDUATO
AL FG. XX, MAP. XX PER CONTO DEI SIGG.RI XXXXXXXXXXXX

INDICE

1. Premessa
 - 1.1. Inquadramento Territoriale
2. Indicazioni normative
 - 2.1. Autorizzazione Paesaggistica
 - 2.2. Contenuti minimi di legge per le domande di autorizzazione paesaggistica
 - 2.3. Indirizzi del Piano Paesistico Regionale
 - 2.4. Indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
 - 2.5. Indirizzi del Regolamento comunale per l'arredo e decoro dell'ambiente urbano
3. Stato Attuale del Bene paesaggistico interessato
 - 3.1. Descrizione Stato Attuale
 - 3.2. Contesto Paesaggistico di Riferimento
4. Elementi di valore paesaggistico
 - 4.1. Elementi di valore paesaggistico contermini
 - 4.2. Caratteri paesistici ed ambientali generali
 - 4.3. Coni Ottici
5. Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte
 - 5.1. Descrizione Stato di Progetto
 - 5.2. Linguaggio architettonico e formale adottato
 - 5.3. Nuova percezione del paesaggio
 - 5.4. Valutazione secondo le Linee Guida per l'esame paesaggistico dei progetti
 - 5.5. Conclusioni
6. Eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti

1. PREMESSA

I signori XXXXXXXXXXX, comproprietari dell'immobile sito in Via XXXXXXXXXXX, chiedono istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica avendo eseguito attorno agli anni '60 delle opere in difformità alla Licenza di Costruzione n°4343 del 16/07/1960 ed in parte mai realizzate.

Preso atto che tutto il centro storico di Mantova è vincolato paesaggisticamente, con la presente relazione si intende dimostrare la sostenibilità e fattibilità paesaggistica dell'intervento e chiederne la relativa compatibilità.

1.1. Inquadramento Territoriale

In allegato alla presente relazione sono riportati gli estratti delle varie cartografie citate nel paragrafo.

L'unità immobiliare oggetto dell'intervento è ubicata a Mantova (MN) in via XXXXXXXXXXX ed è ad uso residenziale.

L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del comune di Mantova con il FG. XX mappale XX sub X (categoria A/3)

Ufficio provinciale di: MANTOVA Territorio

Situazione aggiornata al : 20/11/2020

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **MANTOVA** Codice:

Foglio: Particella:

Immobili individuati:

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
			MANTOVA VIA		A/3	1	vani	Euro:216,91		
			MANTOVA						Soppressa	Si

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
		Proprietà	1/2	
		Proprietà	1/2	

Il Piano Regolatore Generale del comune di Mantova, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale N°82 del 07/09/2004 pubblicata sul B.U.R.L. serie Inserzioni n. 40 del 29/09/2004, azzona l'unità immobiliare in oggetto:

"Aree Residenziali" (PR1) (art. 19 delle NTA)



"AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ALTA - 4.3: AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ CON DESTINAZIONI E TIPOLOGIE MISTE" (Art.D43,D44,D45)



Vincoli Paesaggistici (DP3a) - BENI PAESAGGISTICI - DM 03.04.65 FIUME MINCIO



Art. 142. Aree tutelate per legge

(articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

2. INDICAZIONI NORMATIVE

2.1. Autorizzazione Paesaggistica

L'intervento in questione necessita di autorizzazione paesaggistica ai dell'art. 142 del D.Lgs. N°42 del 22 gennaio 2004 in quanto l'unità immobiliare ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico in base al Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali .

Nel caso specifico non è possibile ricorrere al procedimento semplificato per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica (D.P.R. N°139 del 09/07/2010) perché l'intervento riguarda un bene su cui **necessita la richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica**.

2.2. Contenuti minimi di legge per le domande di autorizzazione paesaggistica

Il D.P.C.M. 12 dicembre 2005 (in particolare l'allegato) disciplina i contenuti minimi delle relazioni

paesaggistiche. All'art. 3 prevede che successivi accordi tra lo stato e le singole regioni possano integrare o semplificare la redazione ed i contenuti delle relazioni paesaggistiche per le diverse tipologie di intervento.

La Regione Lombardia con l'allegato A della D.G.R. N°VIII/2121 del 15 marzo 2006 "Criteri e Procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei Beni Paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 N°12" ha individuato la documentazione minima che deve accompagnare le domande di autorizzazione Paesaggistica (relazione, elaborati stato di fatto e elaborati stato di progetto).

L'accordo del 04 agosto 2006 tra Regione Lombardia e Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia ai sensi dell'art. 3 del DPCM 12 dicembre 2005 stabilisce che per la redazione delle domande di autorizzazione paesaggistica occorra riferirsi unicamente all'allegato A della D.G.R. N°VIII/2121 del 15 marzo 2006 e non all'allegato del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

2.3. Indirizzi del Piano Paesistico Regionale

L'art. 1 comma 2 lett. a) delle NTA del PTPR stabilisce che la Regione e gli Enti Locali lombardi perseguono il fine di conservare i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti.

L'elaborato "Indirizzi di Tutela" nella parte II all' articolo 1.1 stabilisce:

La tutela dei centri e dei nuclei storici deve essere finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso. Tale tutela sarà quindi definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti di uno stesso centro o nucleo e tra questo e il suo territorio. L'individuazione e la tutela dei Centri e Nuclei storici sono disciplinate dall'art. 25 della Normativa del P.P.R.

La tutela della memoria storica (e dei valori di paesaggio da questa inscindibili) si esercita per ogni singolo centro o nucleo in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela del singolo bene tale contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

2.4. Indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'art. 25.1 punto 3 e 4 degli "Indirizzi Normativi" del PTCP, dettano le seguenti indicazioni riguardo i "Nuclei Urbani di Antica Formazione":

3. Gli indirizzi del PTCP da assumere come riferimento per il recepimento dei Nuclei di antica formazione negli strumenti pianificatori provinciali e comunali sono:

- a) la conservazione delle tracce e della memoria di presenze storico-culturali, attualmente alterate o scomparse, che hanno strutturato in modo significativo il territorio;*
- b) la tutela e la valorizzazione degli impianti urbani storici promuovendo interventi urbanistici ed edilizi capaci di rispettare l'assetto morfologico urbano storico e tutelare le aree e le strutture delle reti dei corsi d'acqua presenti, favorendo la connessione del verde;*
- c) la preservazione delle visuali percettive di fruizione dei beni storico-culturali e paesistici, nonché degli elementi costituenti memoria storica e identità dei luoghi mediante opportune analisi di relazione visuali;*
- d) la ricostituzione ed il mantenimento del paesaggio urbano storico e l'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto operando in modo da permettere il mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità compresa dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano.*

4. Il Comune nei propri atti di pianificazione:

- a) verifica, specifica ed integra l'individuazione e la perimetrazione dei Nuclei di antica formazione ed assume, in coerenza con le indicazioni del PTPR, le forme di tutela e valorizzazione più idonee;
- b) preserva l'intero ambito del centro storico, meglio identificato come nucleo urbanizzato al 1889 ai sensi delle indicazioni contenute nel PTPR;
- c) prevede analisi di dettaglio finalizzate all'individuazione delle caratteristiche tipologiche e delle modalità di intervento adeguate a tutelare, conservare e valorizzare la struttura del Nucleo di antica formazione ed i valori in esso presenti;
- d) nell'analisi di dettaglio individua anche gli assi stradali, che hanno determinato l'impianto originario dei Nuclei di antica formazione, al fine di preservarne la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato;
- e) prevede modalità di intervento adeguate a garantire l'inserimento dei nuovi interventi nel tessuto edilizio esistente e a non alterare la percezione delle parti unitarie, le permanenze storiche, la distribuzione degli spazi, dei percorsi e le relazioni esistenti nel tessuto storico;
- f) prevede trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali, che non interferiscano con il tessuto storico e che siano progettate integrando e valorizzando gli elementi e i caratteri, che connotano il contesto locale, anche mediante ricorso a misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;
- g) prevede che gli interventi di trasformazione perseguano la conservazione e la tutela dell'impianto urbanistico e degli elementi tipologici e stilistici che, ancorché di modeste dimensioni, presentano caratteri originari di unitarietà;
- h) prevede che gli interventi di trasformazione sull'edilizia esistente siano volti alla ristrutturazione, alla riqualificazione e alla possibilità di recupero dei manufatti e degli edifici di valore storico-architettonico, privilegiando destinazioni d'uso finali multifunzionali;
- i) garantisce il riconoscimento dei margini dell'edificato storico.