

# RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D.P.C.M 12/12/2005

## QUADRO 1:

### 1. RICHIEDENTE:

Il sottoscritto Freccero Rinaldo in qualità di proprietario, dell'immobile sito in Stella, loc. Mezzano civ. 32, richiede il rilascio di parere ai fini paesaggistici per l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento, dell'esterno dell'edificio di proprietà.

### 2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

L'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia dell'immobile, mediante la demolizione della copertura e delle murature del piano primo mantenendo i caratteri tipologici della casa.

### 3. OPERA CORRELATA AD:

- ☒ Edificio
- ☐ Area di pertinenza o intorno dell'edificio
- ☐ Lotto di terreno
- ☐ Strade, corsi d'acqua
- ☐ Territorio aperto
- ☐ Altro:

|                  |
|------------------|
| COMUNE DI STELLA |
| Prot. n° 9000    |
| 24 AGO. 2020     |
| Risp. il .....   |

### 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- ☐ Temporaneo o stagionale
- ☒ Permanente: ☒ a) fisso b) rimovibile

### 5.a DESTINAZIONE D'USO dell'area interessata:

- Residenziale ☐ Turistica-ricettiva ☐ Industriale-artigianale ☐ Altro ☐  
☐ Commerciale ☐ Direzionale ☒ Agricola/funzioni connesse

### 5.b USO ATTUALE DEL SUOLO:

- Urbano ☐ Agricolo ☒ Boscato ☐ Naturale non coltivato ☐ Altro ☐

### 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

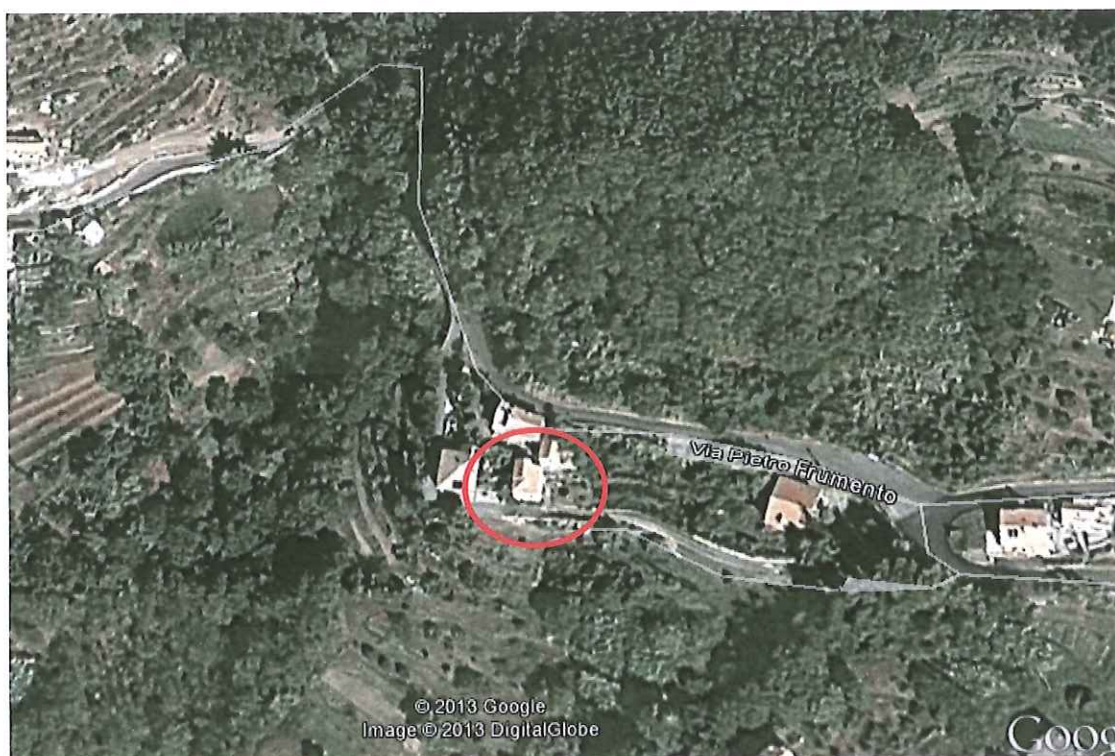
- ☒ Insediamento sparso ☐ Area urbana ☐ Area peri urbana ☐ Area naturale  
☐ Insediamento agricolo ☐ Centro storico ☐ Territorio agricolo

## 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO URBANISTICO:

☐ Costa (bassa/alta)   ☐ Ambito lacustre/vallivo   ☒ Pianura   e   versante  
(collinare/montano)  
☐ Altopiano/promontorio   ☐ Piana valliva (montagna/collinare)   ☐ Terrazzamento  
crinale

## 8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

a) Orto-foto



b.) Estratto Catastale

**ESTRATTO CATASTALE**

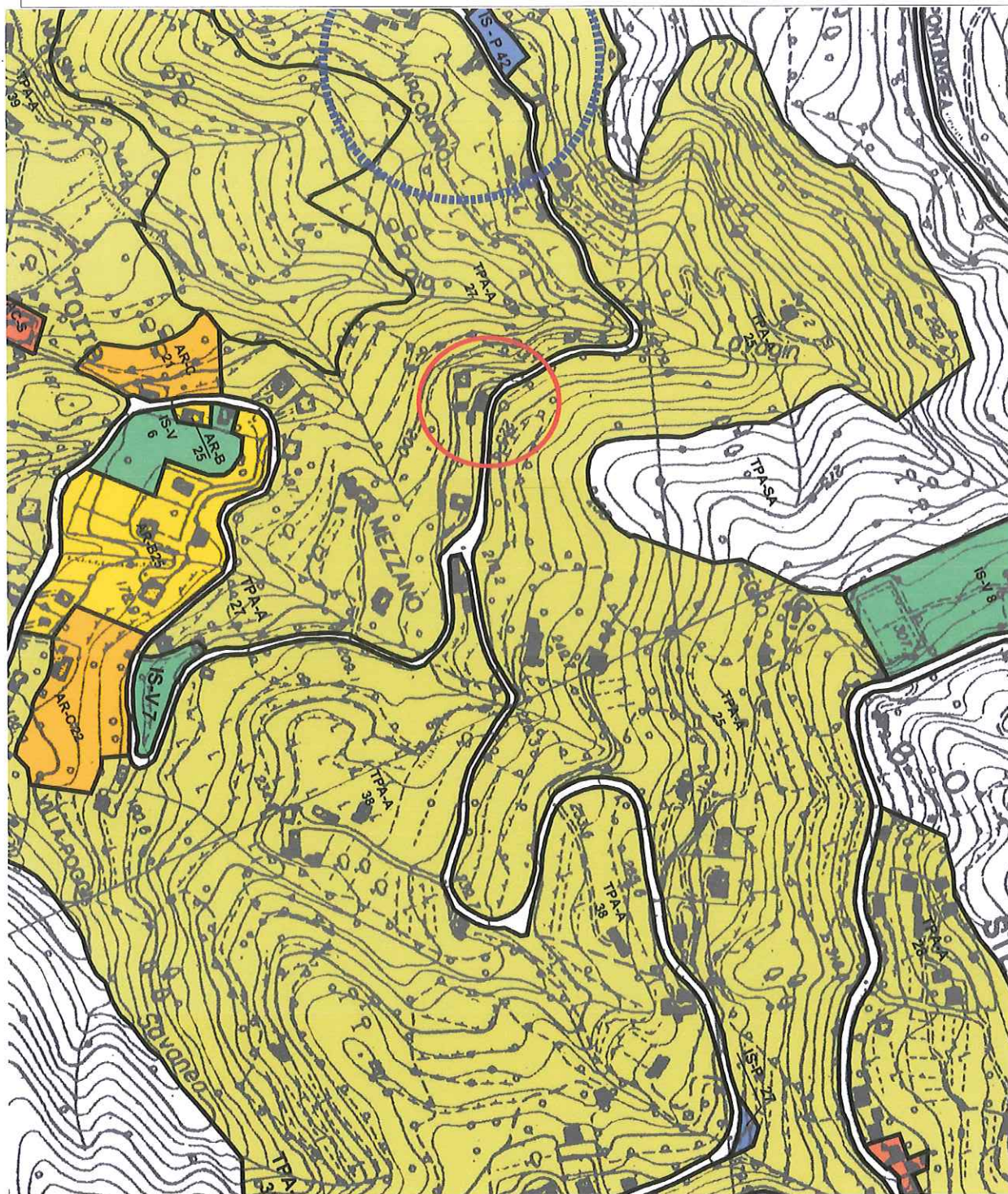
**FOGLIO 26**

**MAPPALE 618**

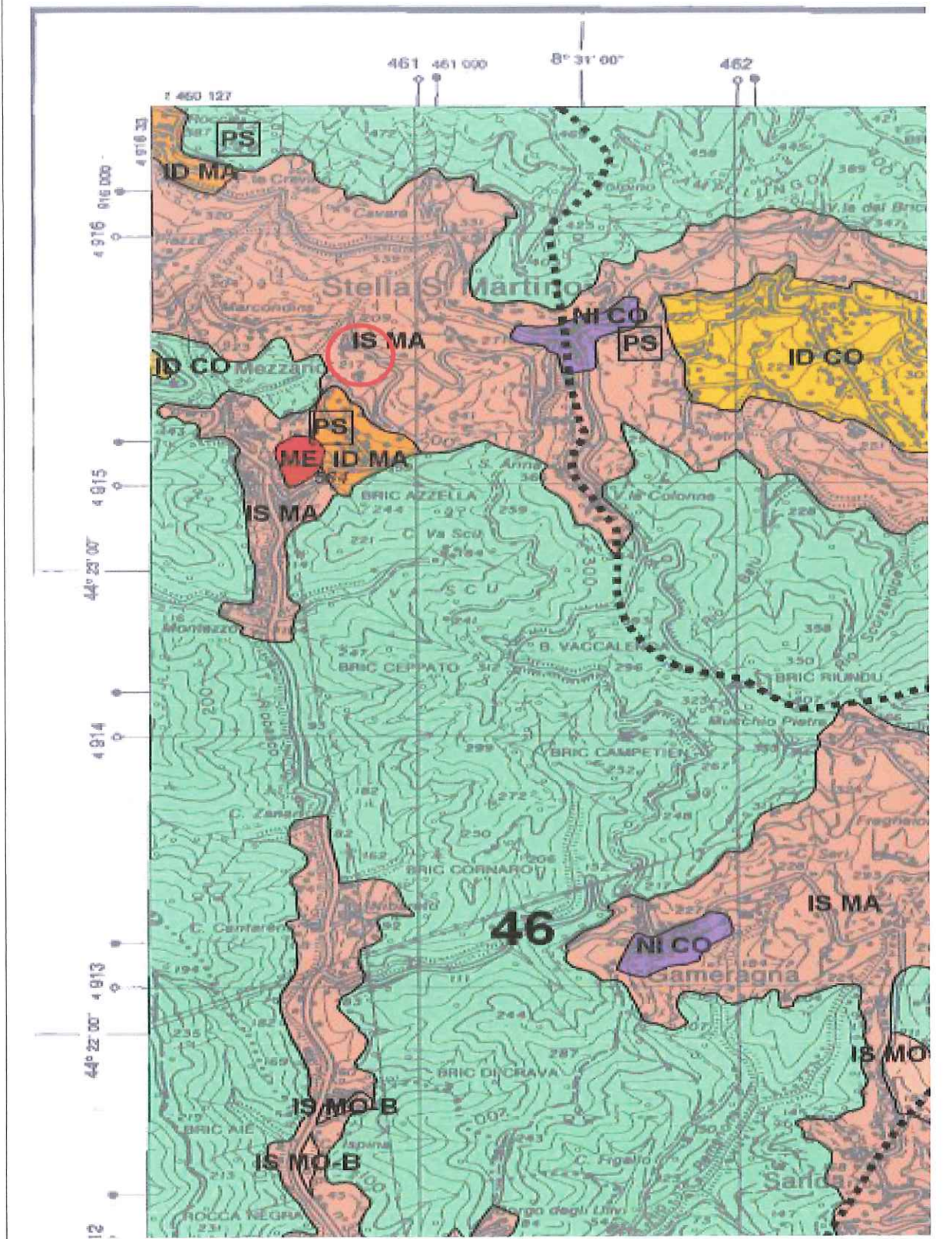


**SCALA 1:2000**

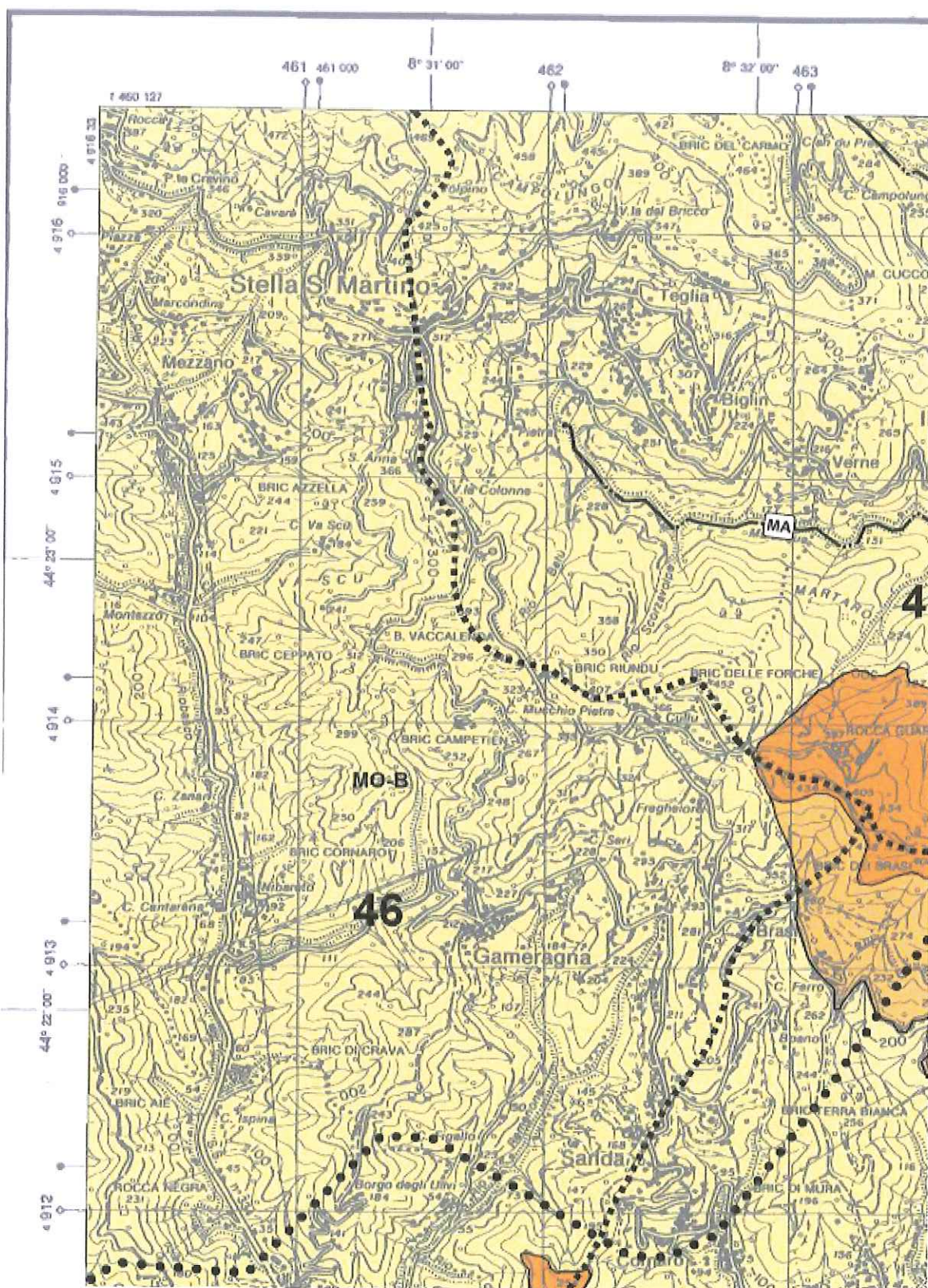
c.) Estratto P.U.C



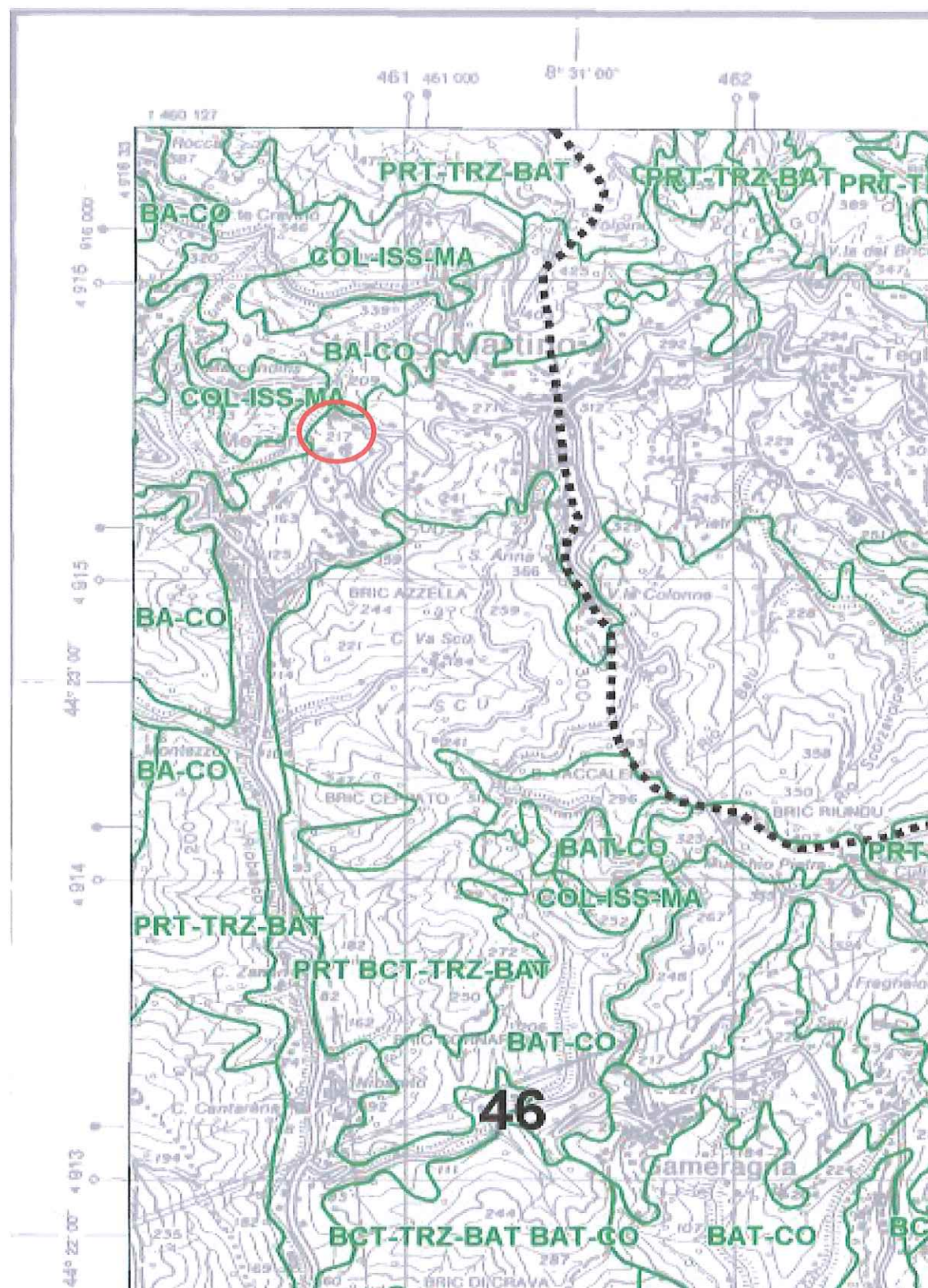
#### d.) Estratto P.T.C.P Geomorfologico



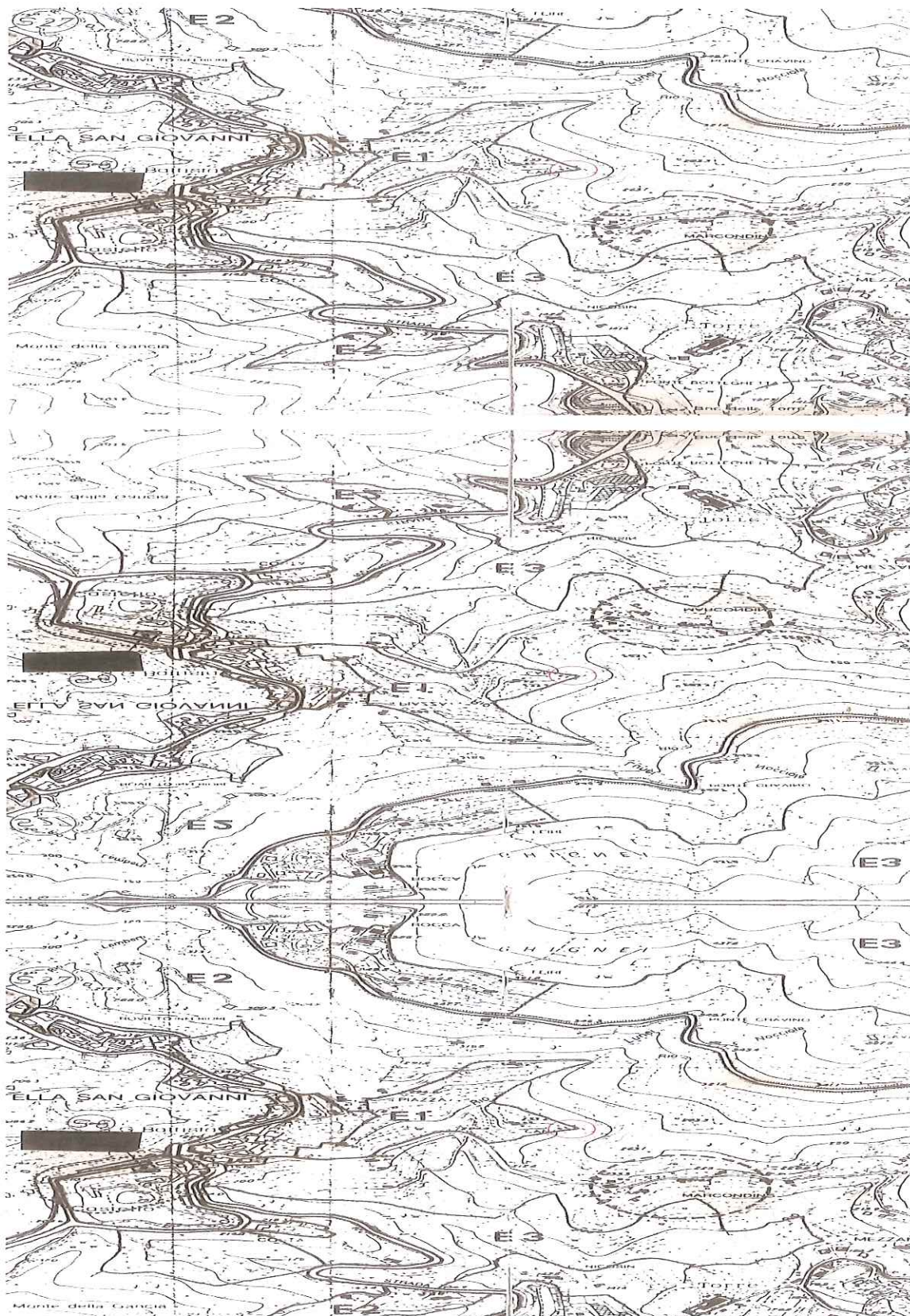
|                                  |
|----------------------------------|
| e.) Estratto P.T.C.P Insediativo |
|----------------------------------|



f.) Estratto P.T.C.P. vegetazionale



g.) Estratto P.R.G



## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

a.) Prospetto sud - est



b.) Prospetto nord- ovest



c.) Prospetto ovest-



f.) Fotografia panoramica -



Localizzazione  
intervento

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE  
DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER  
IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE  
PUBBLICO:

- ☒ Cose immobili    ☐ Ville e giardini    ☐ Parchi complessi di cose immobili  
☐ Bellezze panoramiche

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

---

---

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE:

- ☐ Territori costieri    ☐ Territori contermini ai laghi    ☒ Fiumi, torrenti, corsi d'acqua  
☐ Montagne sup. 1200/1600 m    ☐ Ghiacciai e circhi glaciali  
☐ Parchi e riserve    ☐ Territori coperti da foreste e boschi    ☐ Università agrarie e usi  
civici  
☐ Zone umide (da D.P.R. 13/03/76 n°448)    ☐ Vulcani    ☐ Zone di interesse  
archeologico

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O  
DELL'AREA TUTELATA:

L'area dell'intervento è posta in Comune di Stella, frazione S. Martino, loc. Mezzano, distinta all'Ufficio del Territorio di Savona al foglio 26 particella 437.

L'intervento sarà eseguito in un contesto paesaggistico rappresentato da un territorio rurale aperto, vicino a insediamenti di case sparse, all'interno di un'area agricola. Nonostante le particolarità morfologiche della zona, una parte del territorio è in abbandono; per cui ne consegue un aumento della superficie boschiva con vegetazione ricca di arbusti e piante tipiche della macchia mediterranea.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito nei primi anni del novecento, con tipologie di costruzione tipiche di quell'epoca.

Il fabbricato è composto da murature portanti in pietra, terra e calce, intonacato al grezzo, composto da tre piani: il piano seminterrato verrà adibito a cantine, mentre i due piani sovrastanti saranno adibiti a due unità abitative distinte.

Le bucatore sono tipiche della casa contadina, le dimensioni minime comportavano una minor dispersione verso l'esterno, in quanto le finestre erano in legno con vetro singolo e persiane in legno.

## 12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

L'intervento consisterà nella demolizione della copertura e dei muri del piano primo e dei muri interni del piano terreno, mantenendo le altezze di prospetto; la scelta consentirà di eseguire uno stabile con materiali idonei al risparmio energetico; inoltre verranno eseguiti i due solai, mediante travi in legno e tavolame sormontato da caldana e piastrelle.

Il tetto verrà uniformato mediante l'innalzamento della farda a sud: la copertura avrà la stessa pendenza di quella originaria con spostamento del colmo centrale al fabbricato.

Il tetto verrà realizzato in struttura lignea, adeguatamente isolato e coibentato con materiali idonei, con copertura in tegole di laterizio, rifinito con pluviali e gronde in rame.

Le facciate verranno scrostate dal vecchio intonaco e saranno raddrizzate per consentire il miglior aggrappaggio dell'isolante per il metodo "cappotto", intonacate e tinteggiate con colori tipici liguri o gamma delle terre, mentre i contorni delle finestre e il porticato avranno una colorazione più tenue, sia per conformare visivamente le finestre e le porte in alluminio grigio, sia per inglobare le tapparelle di colore bianco nel contesto della struttura. Il fabbricato, anche se con caratteristiche costruttive differenti è inserito in modo omogeneo in una zona rurale, caratterizzata da vecchie case contadine non ancora ristrutturate.

I pluviali e canali di gronda saranno sostituiti con quelli in rame.

Per una migliore comprensione si rimanda alle tavole grafiche allegate n.1 (stato attuale), n.2 (stato di progetto). n. 3 (stato di raffronto).

## 13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Questo intervento consente una riduzione delle dispersioni dall'interno verso l'esterno di calore a seguito della manutenzione delle facciate, l'edificio migliorerà il suo aspetto estetico-strutturale, grazie al quale ne beneficerà anche il territorio circostante..

Le scelte progettuali sono state finalizzate in modo da inserire al meglio il fabbricato già esistente nel contesto paesaggistico in cui è inserito. Per le opere che si andranno a svolgere sono state prese in considerazione le caratteristiche tipologiche del luogo, anche se risulta un intervento poco invasivo, in quanto viene eseguita la ricomposizione del tetto.

Il rifacimento delle facciate tutt'oggi non tinteggiate è finalizzato a una miglioria del contesto circostante: la zona è caratterizzata da un gruppo di case distaccate e poste a poca distanza dal fabbricato oggetto di parere. A nord risulta una casa ristrutturata e tinteggiata con colore chiaro e riquadratura delle aperture, mentre le altre case poste sul versante est, anche se non ristrutturate, mantengono i colori tenui della casa contadina ligure .

Pertanto la tinteggiatura del fabbricato, riporterà il piccolo borgo, a un aspetto più sobrio, gradevole ed ordinato.

#### 14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE:

La tinteggiatura delle facciate sarà scelta in base ai colori tipici liguri o gamma delle terre, non in contrasto con quelli già presenti in loco.

Si manterranno le zoccolature e le piane in materiale lapideo, non in contrasto con le normative comunali.

Stella,



## **QUADRO 2:**

### **1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:**

- **Elemento del paesaggio: versanti**

Il sito è caratterizzato da una morfologia collinare laddove gli elementi geomorfologici sono rappresentati da versanti dolci.

- Vulnerabilità e rischio: le pendenze intorno al 20% non pongono particolari problematiche per sistemazioni idraulico-forestali e neanche di natura geologica o idrogeologica. La valutazione della percettività visiva dell'intervento rappresenta una trasformazione circoscritta del sito in quanto le modifiche sono integrate da interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e dalla presenza naturale di alberi e piante tipiche della macchia mediterranea nella zona immediatamente adiacente a quella dell'intervento.

- Compatibilità di trasformazione: il luogo è di fatto antropizzato con una presenza isolata di edifici. L'edificio proposto mantiene i caratteri stilistici del contesto, quindi non si ravvedono particolari indicazioni per escludere il luogo da assolute negazioni alle trasformazioni ragionate.

- **Elemento del paesaggio: corsi d'acqua**

Presenza significativa dell'insieme paesaggistico è il rio Lavagin che scorre a regime discontinuo entro un ridotto alveo a modesta pendenza.

L'elemento acqua è sempre determinante sia per la connotazione del sito, sia per la qualità della vita che naturalmente essa consente.

- Vulnerabilità e rischio: le edificazioni esistenti ed il nuovo intervento sono a sufficiente distanza per salvaguardarsi a vicenda sia da forti inquinamenti delle acque (ove non si nota una fauna ittica importante per la discontinuità e la dimensione del corso d'acqua) sia da improvvise e sporadiche esondazioni.

- Compatibilità di trasformazioni: non sono previsti interventi che possano mutare l'assetto e l'aspetto del torrente.

- **Elemento del paesaggio: boschi naturali**

Il paesaggio circostante è caratterizzato da una buona porzione di superficie boscata cedua.

Il buon connubio fra l'antropizzazione storica e recente della zona ed il tipo di soprassuolo arboreo hanno permesso di mantenere invariata la morfologia del territorio, per cui inalterando le connotazioni naturali e colturali del luogo.

- Vulnerabilità e rischio: l'intervento in sé non mette a rischio l'integrità della parte arborea del territorio.
- Compatibilità di trasformazioni: la superficie territoriale viene specialmente coltivata, mentre alla zona boscata è dedicata una porzione minore composta in prevalenza da alberi di castagno di piccole dimensioni che vengono tagliati per la legna, lasciando i ceppi da cui si origineranno altri polloni senza ridurre eccessivamente il bosco, rendendo compatibile l'intervento trasformativo.

## ANALISI DEL SISTEMA ANTROPICO

- **Elemento del paesaggio: viabilità storica**

In realtà più che viabilità storica è corretto parlare di viabilità consolidata in quanto è necessariamente legata al nucleo di antica formazione che si è insediato nei pressi dell'intervento.

La zona non possiede caratteristiche peculiari tali da riconoscervi opere d'arte o accessoriali degne di menzione se non per il fatto che segna da sempre il percorso di collegamento fra il basso Piemonte e la riviera ligure.

- Vulnerabilità e rischio: il percorso è sostanzialmente ed il suo calibro è segnato dalla presenza dei fabbricati (fuori dal nucleo storico) realizzati nel secolo XX.

Il progetto non interessa tale tracciato e la dimensione dell'intervento non mette a rischio la sua capacità di defluire il traffico.

- Compatibilità e trasformazioni: per le ragioni sopra citate si considera che l'intervento non andrà ad incidere in modo invasivo, come sopra esposto.

- **Elemento del paesaggio: insediamenti con case isolate**

Il territorio è caratterizzato da insediamenti antropici che sostanzialmente hanno occupato lo spazio con le caratteristiche della residenza decentrata rispetto al nucleo importante del centro della Fraz. S. Giovanni laddove si è riunita la residenza con l'insediamento di piccole attività produttive che costituiscono il tessuto vitale dell'economia del luogo.

- Vulnerabilità e rischio: il rischio di intasamento completo degli spazi oggi liberi e determinanti l'immagine del paesaggio non è da ritenere applicabile al caso specifico.
- Compatibilità di trasformazione: la localizzazione, la disponibilità di area e la tipologia del fabbricato progettato significano che l'intervento potrà verosimilmente essere accettato anche dall'immagine territoriale del sito.

- **Elemento del paesaggio: borgo**

La presenza nella scena territoriale di una piccola frazione di antica formazione è certamente il motivo principale che ha condotto nei decenni scorsi all'espansione edilizia dell'area.

Di suo il nucleo non porta significati storico-artistici ma sicuramente dà un segnale testimoniale importante per la lettura storica della terra.

- Vulnerabilità e rischio: il progetto non interessa il nucleo ed è a sufficiente distanza per avere una propria autonomia di lettura architettonica e paesaggistica e quindi non mette a rischio la valenza del borgo.
- Compatibilità di trasformazione: l'edificazione rada di nuove case nei terreni circostanti eseguita con il mantenimento dei caratteri stilistici compatibili della zona, non pregiudica sostanzialmente l'aspetto paesaggistico.

- **Elemento del paesaggio: edifici monofamiliari isolati**

Il territorio come descritto in precedenza è caratterizzato da edifici sparsi monofamiliari.

La tipicità è costituita sostanzialmente dalla tipologia d'uso, per cui non adottando una particolare foggia o decoro architettonico.

La qualità della vita che il territorio offre, ne diventa sua intrinseca peculiarità paesaggistica.

- Vulnerabilità e rischio: il mantenimento della tipologia sia di carattere architettonico che di carattere sociologico non mette a rischio l'insieme d'immagine territoriale.
- Compatibilità e trasformazione: il problema appare superato anche nell'analisi degli elementi precedentemente descritti. La sufficiente disponibilità d'area e l'accoglienza naturale del territorio permettono di accettare l'intervento senza la previsione di immagini stridenti con il contesto.

- **Elemento del paesaggio: intonaci**

Il materiale di finitura è elemento determinante per avere la percettività del nuovo intervento.

La costante "intonaco" variamente colorato sempre nella gamma delle terre, o sporadicamente nei rossi, costituisce il primo punto di appoggio dello sguardo del passante. Quindi la percezione del paesaggio inteso quale forma completa di insieme di naturalità ed artificialità.

- Vulnerabilità e rischio: il mantenimento assoluto della finitura ad intonaco del nuovo intervento non andrà ad incidere quale elemento di disturbo o dissacrativo del paesaggio.
- Compatibilità di trasformazione: Non si vedono elementi sufficienti per giustificare un diverso tipo di finitura dei fabbricati.

- **Elemento del paesaggio: manti di copertura in tegole marsigliesi**

Per i fabbricati residenziali la tegola marsigliese è l'unica tipologia di copertura caratterizzante l'area.

Qualche sporadico cambiamento (anche solo per foggia delle tegole) ha subito denotato delle "stonature" visivamente fastidiose ed ha portato alla conferma dell'uso della "marsigliese".

- Vulnerabilità e rischio: il cambiamento anche solo delle forme e delle colorazioni artificiose prodotte direttamente in fabbrica ha portato a risultati negativi rispetto alle aspettative degli stessi autori delle scelte.

- Compatibilità di trasformazione: le motivazioni sopra riportate per gli intonaci sono da considerarsi valide anche per il manto di copertura che sarà necessariamente mantenuto con tegole “marsigliesi”.

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI INSERIRE L'INTERVENTO:

L'area oggetto di intervento possiede un passato strettamente legato alla vita contadina: era usanza dei coloni locali allevare animali da cortile e da stalla sia per il fabbisogno familiare, sia per il sostentamento finanziario mediante il commercio rionale.

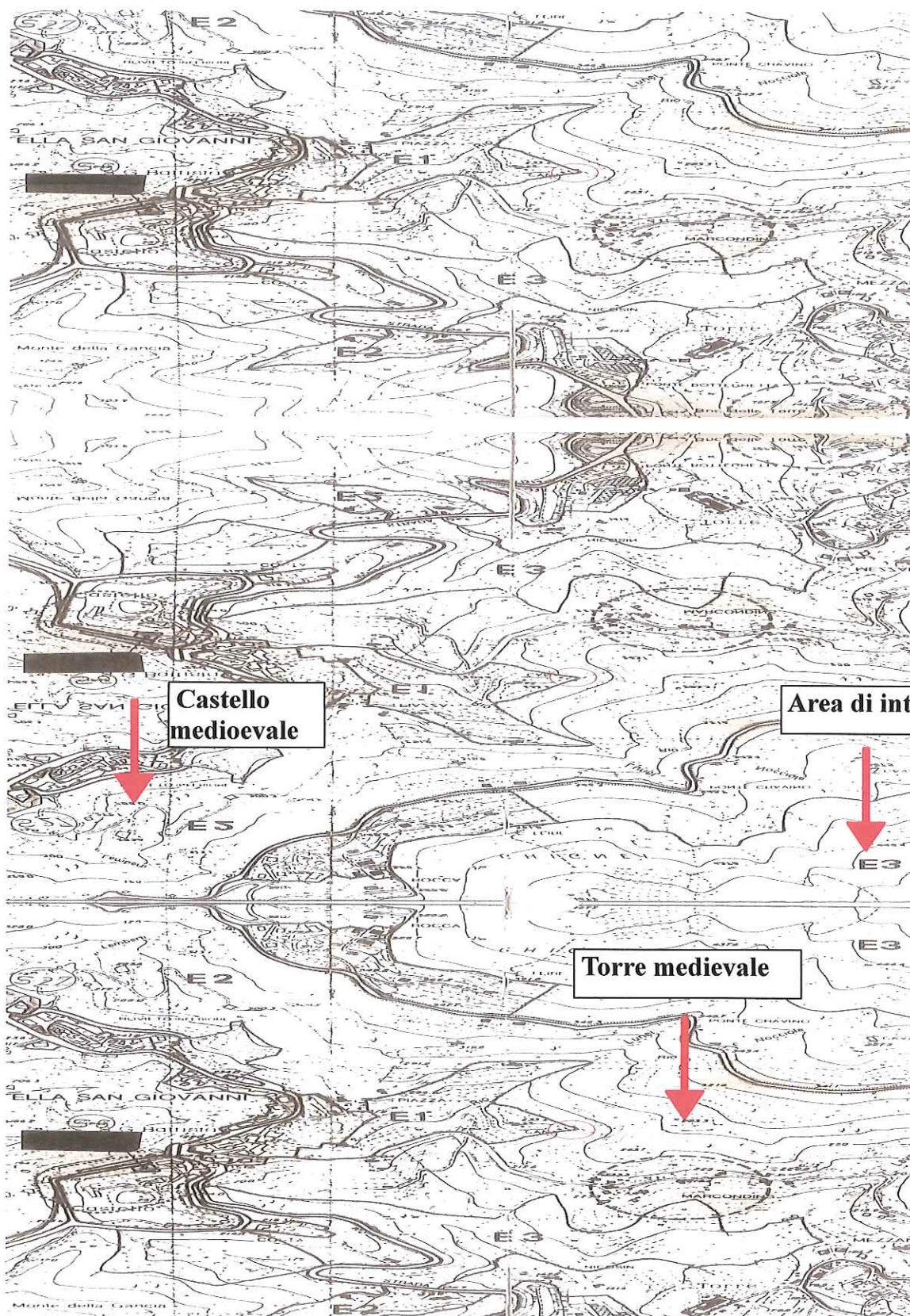
La maggior parte delle famiglie che abitavano in quella zona, ancora nel dopoguerra, allevavano mucche, maiali, galline, ecc. per il fabbisogno familiare e per il mercato circondariale.

## 3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.lgs. 42/04 :

In epoca medioevale venne retta nella vallata una torre di epoca medievale, che oggi risulta in stato di abbandono, unica nel territorio circostante eseguita in pietra e mattoni, la quale dista a 300 m dal sito oggetto di intervento.

Tale costruzione serviva come appostamento per garantire la sicurezza al castello di Stella, posto su un'altura sopra al centro abitato (vedere estratto P.R.G. Scala 1:5000).

La percezione visiva è diretta dal sito di intervento, anche se la torre risulta in abbandono e ricoperta di edera.



## CONCLUSIONI

L'intervento in progetto è stato improntato ad una linea architettonica semplice e lineare che rispecchia i canoni classici della tipica progettazione del posto.

Con la scelta delle rifiniture delle facciate l'intervento appare essenziale ed il suo inserimento nel contesto poco invasivo.

In sostanza, considerata la zona in cui cala l'intervento, si può affermare che questo, nel suo complesso, non può che migliorare le condizioni ambientali dell'area senza modificarne l'attuale assetto morfologico e paesaggistico.

Difatti, a lavori ultimati, il contesto rimane inalterato e la conformazioni orografica rispettata nella sua totalità essendo, l'intervento, non invasivo oltre che non contrastante, nelle parti interessate, con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti .

Con l'occasione, porge distinti saluti.

Stella, 12/08/2020.

