

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005)

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

Richiedente (Signor/Signora/Ditta):

BOLAMPERTI CARLA

residente in OLEGGIO

cap. 28047

via STRERA

n. 3

Indirizzo e-mail:

Lavori di (descrizione delle opere):

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI CUI ALLA CONCESSIONE N.7364 DEL 22/02/1977 PER
COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Ubicazione immobile:

Localizzazione dell'immobile oggetto di intervento:	Via STRERA			n. 3
	N.C.T.	Foglio 4	Mappale 357	
	N.C.E.U.	Foglio 4	Mappale 357	

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

Carattere dell'intervento:	☐ temporaneo o stagionale
	☒ permanente ☒ fisso b) rimovibile

Destinazione d'uso dell'area / immobile oggetto d'intervento:	☒ residenziale o assimilata	☐ turistico-ricettiva
	☐ commerciale	☐ agricola
	☐ produttiva	☐ direzionale

VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI:

Presenza di vincoli paesaggistici ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004:

- ☐ art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico)
- ☐ art. 142 - comma 1 - lettera c (ex Legge 431/85 - fascia di rispetto Rio Rito - Rio Agamo - Torrente Terdoppio - Fiume Ticino)
- ☒ art. 142 - comma 1 - lettera f (ex Legge 431/85 - Parco Ticino e fascia pre Parco)
- ☐ art. 142 - comma 1 - lettera g (ex Legge 431/85 - aree boscate)
- ☐ art. 142 - comma 1 - lettera h (ex Legge 431/85 - usi civici)
- ☐ art. 142 - comma 1 - lettera m (ex Legge 431/85 - zone di interesse archeologico)
- ☐ art. 153 (cartelli pubblicitari)
- ☐ art. 157, comma 1
- ☐ altro:

Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 142 - 157 D.Lgs. 42/04):

Entro fascia di rispetto Parco Ticino. (Immobile costruito in data antecedente alla costituzione Ente Parco)

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esse indicate:

A) ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente istanza è costituito da un'unità abitativa unifamiliare realizzata tra il 1977 e il 1978, ubicata in zona periferica del Comune di Oleggio (NO), in località Cascine Moiolì, in posizione nord-est rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 2.100 m.

Il fabbricato si inserisce in un contesto prevalentemente rurale, caratterizzato dalla presenza di aree agricole e di alcune unità abitative sparse, prevalentemente edificate negli anni '60 e '70.

La zona ricade nell'ambito territoriale del Parco Naturale della Valle del Ticino, la cui istituzione e il conseguente regime di tutela sono intervenuti successivamente al rilascio del titolo edilizio che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato.

Il fabbricato oggetto della presente istanza risulta ubicato in posizione marginale rispetto alla relativa perimetrazione, risultando appena ricompreso all'interno della stessa.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Strera, dalla quale si diparte una strada interpodere sterrata che conduce alle abitazioni sparse presenti nella zona e ai fondi agricoli circostanti.

L'edificio presenta caratteristiche tipologiche, dimensionali e compositive proprie dell'edilizia residenziale dell'epoca e risulta ormai consolidato e armonicamente inserito nel contesto rurale e paesaggistico circostante.

B) ANALISI E DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI ACCERTAMENTO

La presente istanza non prevede la realizzazione di nuove opere, ma è finalizzata all'accertamento della situazione esistente.

Dal confronto tra lo stato assentito con l'originario titolo edilizio e lo stato di fatto rilevato sono emerse alcune difformità di modesta entità, puntualmente individuate e rappresentate nell'elaborato grafico allegato.

Tali difformità risultano riconducibili a modifiche intervenute in fase di esecuzione dell'originario intervento edilizio e non hanno determinato sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico, della consistenza e dei caratteri architettonici complessivi dell'edificio.

Le modifiche hanno inoltre mantenuto sostanzialmente inalterata la superficie utile complessiva dell'unità abitativa, che nello stato attuale risulta, peraltro, leggermente inferiore rispetto a quella assentita.

Le medesime difformità risultano riconducibili, sotto il profilo edilizio, alle fattispecie disciplinate dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

C) ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Le difformità oggetto di accertamento risultano di limitata entità e non hanno comportato modificazioni sostanziali dei caratteri paesaggistici dei luoghi, né alterato l'inserimento dell'edificio nel contesto rurale circostante.

In particolare, la percezione visiva del fabbricato dalla via Strera non presenta variazioni significative rispetto alla configurazione assentita con il progetto originario del 1977.

La sagoma generale, l'impianto architettonico e la percezione complessiva dell'edificio risultano sostanzialmente coerenti con quanto originariamente autorizzato e con i caratteri del contesto edificato circostante.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante per la parte emergente dal terreno, con finitura esterna ad intonaco grezzo di tipo graffiato, copertura a falde con manto in coppi, lattonerie in rame, serramenti in legno e persiane, queste ultime con finitura di colore noce scuro. Tali caratteristiche materiche e cromatiche risultano coerenti con la tipologia edilizia dell'epoca e con il contesto rurale nel quale l'edificio è inserito.

Tenuto conto della natura e della modesta consistenza delle difformità rilevate, non si riscontrano elementi tali da determinare un'apprezzabile alterazione dei caratteri e dei valori paesaggistici tutelati.

Valutate inoltre le disposizioni, gli indirizzi e le prescrizioni contenute nel vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), come individuate nella documentazione allegata, le difformità oggetto del presente accertamento non evidenziano elementi di contrasto con i caratteri paesaggistici e con gli obiettivi di tutela riferibili all'area interessata.

D) EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Trattandosi di opere già eseguite nell'ambito della realizzazione originaria del fabbricato e ormai consolidate nello stato dei luoghi, la presente istanza non comporta la realizzazione di ulteriori interventi né, conseguentemente, nuovi effetti sul contesto paesaggistico.

Le difformità riscontrate non hanno prodotto alterazioni apprezzabili della percezione paesaggistica dell'immobile, né modificazioni significative dei rapporti visuali con il territorio circostante.

Non si rilevano pertanto effetti negativi sotto il profilo paesaggistico, né interferenze significative con i caratteri morfologici, ambientali, percettivi e insediativi del contesto.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che le difformità oggetto del presente accertamento risultino compatibili con i valori paesaggistici tutelati e coerenti con i caratteri del contesto territoriale di riferimento, non avendo determinato alterazioni significative dello stato dei luoghi e della percezione complessiva dell'edificio nel paesaggio circostante.

E) MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Non previste.

Oleggio, li 11/09/2026

Firma del richiedente

Carlo Bolandini
Teresa Bolandini

Timbro e firma del Progettista

Documento firmato digitalmente



Documentazione allegata:

F) Estratti cartografici:

- estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico
- estratto CTR - IGM - ORTOFOTO con evidenziato l'edificio/area di intervento mediante apposito segno grafico nonché evidenziati i punti di ripresa fotografici
- estratto PRG e relativa norma con evidenziato l'edificio/area di intervento
- estratto di strumenti di pianificazione paesistica

G) Documentazione fotografica (le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito. Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento)

H) Elaborati grafici:

-
-
-