

PGT - SC HEDA CENSIMENTO EDIFICI IN AMBITO AGRICOLO - SCHEDA N- 147 -

Comune di Soncino

Censimento degli edifici e dei complessi in ambito agricolo

Data: 19/01/2009

DATI GENERALI

SCHEDA N. 147  
 UBICAZIONE c.na Massimo  
 DATI CATASTALI foglio 37 mappale 149-163-164-150-31-33-34-35-36

DESTINAZIONE D'USO

edificio residenziale o villa  
 capannone, tettoia, stalla  
 fienile, stalla  
 bovini  
 suini  
 cavalli  
 altro  
 altro

GRADO DI UTILIZZO

in uso  
 sottoutilizzato  
 in abbandono



IMPIANTO STRUTTURALE

TIPOLOGIA EDILIZIA  
 cascina a corte chiusa  
 cascina a corte aperta  
 cascina a elemento unico  
 cascina a elementi separati  
 edificio residenziale o villa

N. PIANI

3  
 2  
 1  
 0

ELEMENTI DECORATIVI

portali/cornici in pietra  
 portali/cancelli  
 ballatoi/ loggiati  
 decorazioni in facciata  
 portico  
 muratura in pietra  
 muratura in mattoni

INFRASTRUTTURE IN DOTAZIONE

strada asfaltata  
 strada sterrata  
 fognature  
 servizi igienici interni

STATO DI CONSERVAZIONE

buono  
 medio  
 cattivo  
 pessimo



ASPETTI NORMATIVI

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI  
 A: edificio o complesso agricolo  
 B: edificio o complesso agricolo con attività zootecnica  
 C: edificio o complesso esclusivamente residenziale  
 D: edificio o complesso in trasformazione  
 E: altro

VINCOLI E TUTELE (tav. M.1A del Piano delle Regole)  
 - Rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992  
 - Rispetto visuale storico superficiale ai sensi del T.L. 523/1904 e T.L. 368/1904  
 - Rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003

INTERVENTI AMMESSI

manutenzione ordinaria  
 manutenzione straordinaria  
 ristrutturazione edilizia  
 risanamento conservativo  
 restauro

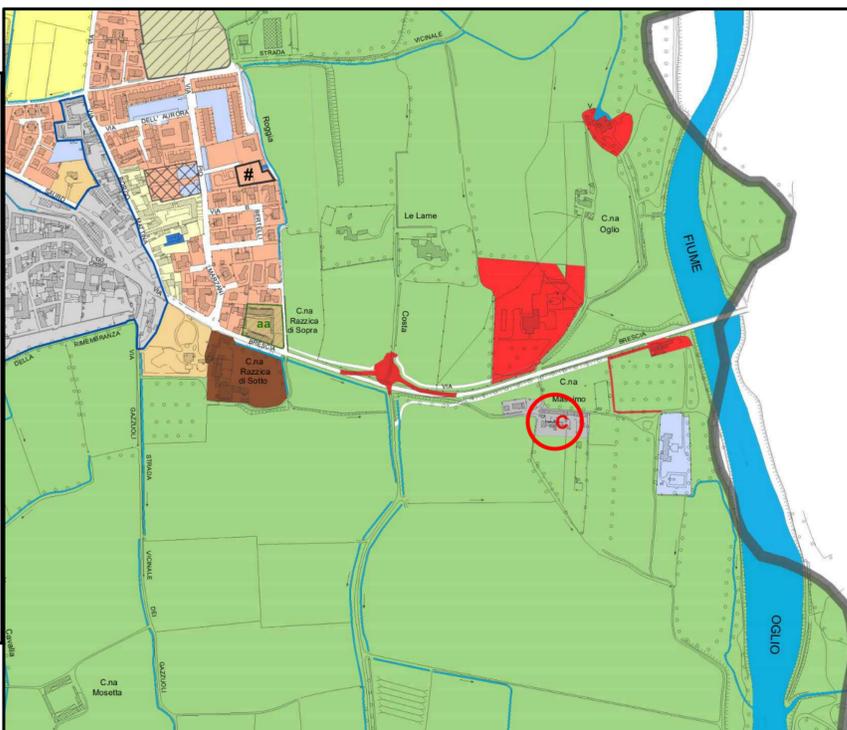
PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'INTERVENTO

Si prevede:  
 - interventi con il n° 1 - recupero degli immobili con lobbio di mantenere i caratteri architettonici e tipologici della cascina agricola, con particolare riferimento ad un insieme storico-urbano con destinazione delle spartizioni  
 - interventi con il n° 2 - mantenimento delle funzioni senza alcun ampliamento  
 - interventi con il n° 3 - recupero parti periferiche  
 - interventi con il n° 4 - recupero con funzione accessoria  
 - interventi con il n° 5 - interventi di recupero edilizio



PGT CLASSIFICAZIONE TERRITORIO

AMBITI URBANIZZATI	
art.69	Ambito storico
art.70	Ambiti residenziali intensivi
art.70	Ambiti residenziali estensivi
art.71	Ambiti residenziali di riqualificazione
art.72	Edifici di alta qualità architettonica - ville
art.73	Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
art.74	Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c. 15
art.74	Edifici di matrice rurale di riqualificazione
art.74	Nucleo "cascine San Gabriele"
art.76	Ambiti artigianali industriali
art.77	Ambiti commerciali - terziari
art.78	Ambiti produttivi di riqualificazione
art.79 a.	Ambiti per servizi di interesse pubblico
art.86 a.	Ambiti per servizi di interesse collettivo
art.88	Impianto e attrezzatura tecnologica
AMBITI PER LA MOBILITA'	
art.92	Rete Stradale
art.94	Ambiti per la viabilità di progetto
art.95	Attrezzature ed impianti per la mobilità
AMBITI AGRICOLI	
art.97	Ambiti agricoli ambientali
art.98	Ambiti agricoli a vocazione produttiva
art.99	Ambiti agricoli perurbani di funzione ecologica
art.100	Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo
A	Edificio o complesso agricolo
B	Edificio o complesso agricolo con attività zootecnica
C	Edificio o complesso agricolo esclusivamente residenziale
D	Edificio o complesso agricolo in trasformazione
E	Altro
art.101	Attività zootecniche intensive
AMBITI DI SALVAGUARDIA	



Piano di Governo del Territorio

ART. 100 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato M.1 - Classificazione del territorio comunale e nell'allegato D - Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo.
- Obiettivo del PGR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.
- Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.
- L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso ai sensi dell'art. 59, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato così come definito dall'art. 60.
- L'allegato D - "Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo" contiene per ciascun edificio o complesso:
  - La descrizione ed l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
  - La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
  - La numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
  - Il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
  - L'individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
  - Le prescrizioni specifiche relative agli interventi.
- La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere prevede le seguenti cinque classi:
  - A - edificio o complesso agricolo;
  - B - edificio o complesso agricolo con attività zootecnica;
  - C - edificio o complesso esclusivamente residenziale;
  - D - edificio o complesso in trasformazione;
  - E - altro.
- Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.
- I cambi di destinazione di uso da attività agricola verso le attività complementari e compatibili, così come definite nell'art. 59, qualora consentite dalle disposizioni specifiche di cui all'allegato D - Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.
- In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assente mediante la compensazione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.l., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

Piano di Governo del Territorio

- L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 96.
- Nei casi di cui al precedente comma 8, il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.
- Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.
- Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:
  - corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
  - tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
  - le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
  - le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto;
  - le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili.
- Nei casi di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
  - mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
  - mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
  - è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
  - è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.
- In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione su altro sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso.
- Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.
- L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.
- Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali con visuali.
- Nei interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:
  - Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali di interesse storico o architettonico.

Piano di Governo del Territorio

- dell'edificio purché ciò non contrasti con lobbio del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
  - Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
  - Al fine dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
  - Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
  - E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
    - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
    - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;
    - la copertura di terrazzi.
  - E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi cornigioni, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
20. È consentito la costruzione di locali accessori a stretto servizio dell'abitazione è dovranno avere destinazione a portico con almeno due lati aperti, una superficie massima di mq. 40,00, un'altezza all'estremità del colmo di mt. 3,00 e la pendenza del tetto dovrà essere di almeno il 25% a doppia falda. Il tutto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato. Detta norma è in aggiunta e non in sostituzione delle prescrizioni specifiche relative agli interventi di cui all'allegato "D".

ESTRATTO MAPPA FOLGIO 37 COMUNE DI SONCINO



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



<p>Committente                  Sig. Massimo Mario                  Via Antico Porto, 17                  Soncino (CR)</p>	<p>Progettista                  Arch. I. Massimo Pedrini                  Via IV Novembre, 14                  Soncino (CR)                  tel. 037485164                  C.F. PEDRINI154160409205K                  pedrinimassimo@ yahoo.it                  Partita IVA 01548140191                  Ordine Architetti P.P.C. di                  Cremona N. 848</p>	<p>Timbro e Protocollo  </p>
<p>Inquadramento generale                  Estratto mappa                  Estratto PGT                  Estratto                  aerofotogrammetrico</p>	<p>TITOLO Elaborato                  Piano di Recupero in VARIANTE alla                  SCHEDA 147 del PGT- censimento                  edifici in ambito agricolo</p>	
<p>STUDIO                  PEDRINI                  STUDIO TECNICO                  ARCHITETTURA                  INTERNI DESIGN</p>	<p>Tavola                  01</p>	<p>Data                  25.10.2021</p>
<p>Foglio                  37</p>	<p>Mappale                  35/3-34/3-33/6-7-501</p>	<p>Revisione                  ---</p>
	<p>Scala                  varie</p>	<p>Comune di Soncino                  Via Brescia, 24</p>