COMUNE DI SONCINO **PROVINCIA DI CREMONA**

- ALLEGATO C –

RELAZIONE PAESSAGGISTICA

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE ALLA SCHEDA N 147 DEL PGT VIGENTE – (censimento edifici in ambito agricolo)

VIA BRESCIA

COMMITTENTI: Sig. MASSIMO MARIO – Soncino -

Soncino, 25.10.2021

Arch. I.Massimo Pedrini

Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Cremona N. 848

Via IV Novembre, 14 - 26029 - Soncino (CR) 037485164

PDRMSM50A09F205K P.IVA 01548140191

@. pedrinimassimo@yahoo.it

@PEC massimo.pedrini@archiworldpec.it

IL TECNICO I COMMITTENTI

RELAZIONE PAESAGGISTICA
COMUNE DI SONCINO

Richiedente: Massimo Mario – Soncino (CR) -

Tipologia d'intervento: Oggetto della richiesta autorizzativa è la Variante al Piano delle Regole ed è inerente nello specifico il Piano in variante alla scheda 147 del PGT vigente (censimento edifici in ambito agricolo).

Opera correlata a: edifici in ambito agricolo inseriti a sud est dell'abitato di Soncino in prossimità del Fiume Oglio.

Carattere dell'intervento: permanente.

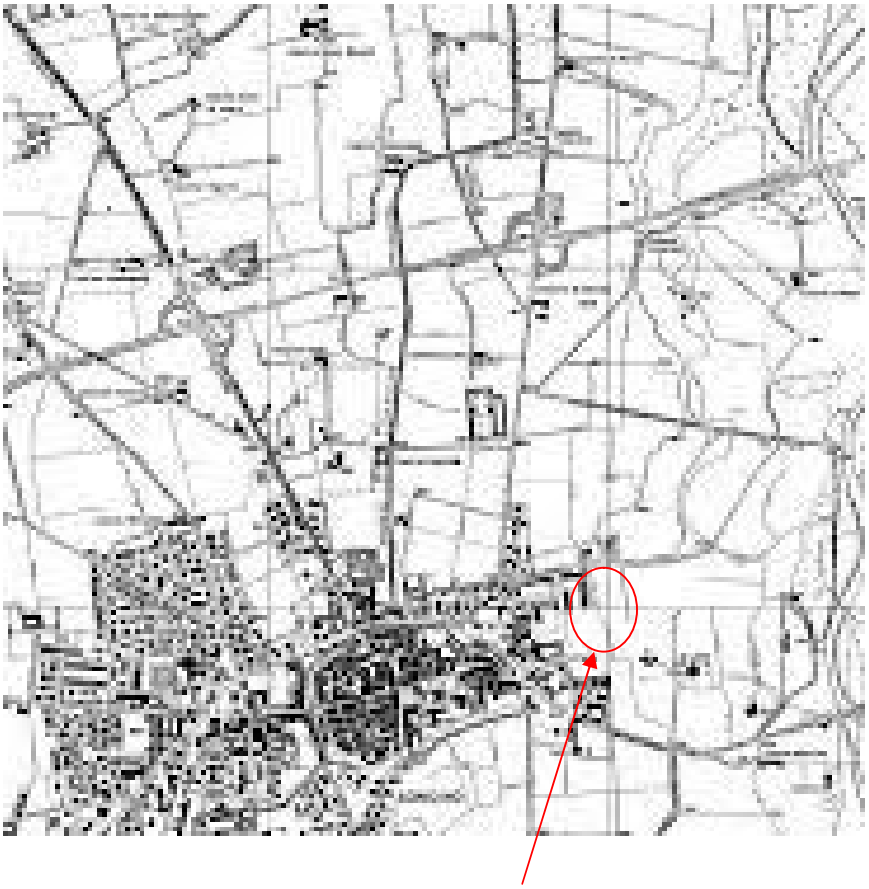
Destinazione d'uso: la destinazione d'uso principale è residenziale.

Contesto paesaggistico dell'opera: l'area, identificata con cascina Massimo, da un punto di vista urbanistico e di destinazione d'uso si colloca in un sistema consolidato a destinazione residenziale trattasi di edifici in ambito agricolo che non hanno più la funzione di case rurali agricole.
La zona è situata a sud-est del comune nelle vicinanze del fiume Oglio.

Morfologia del contesto paesaggistico: pianura

Ubicazione dell'opera: fabbricati in ambito rurale situati a sud-est del comune nelle vicinanze del fiume Oglio.

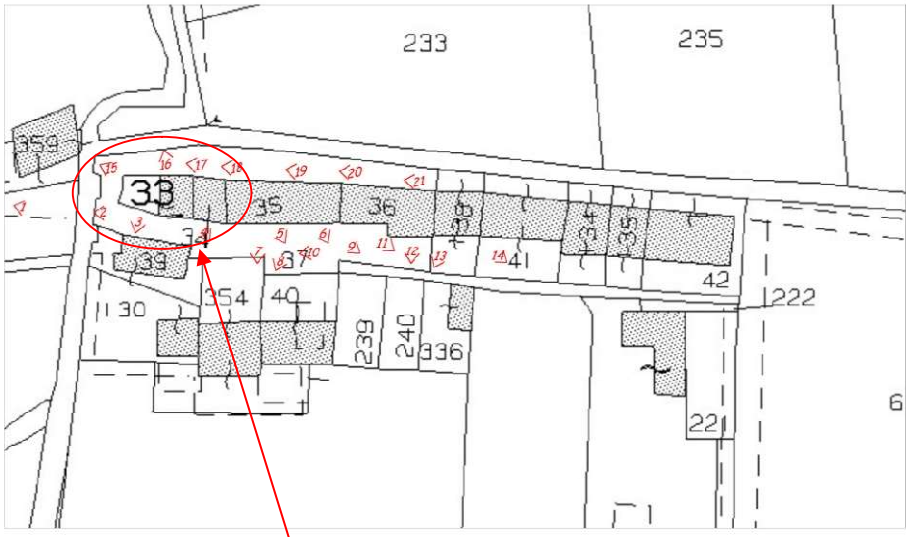
Ubicazione dell'opera: **ESTRATTO CTR**



Zona intervento

Ubicazione dell'opera: **ESTRATTO MAPPA**

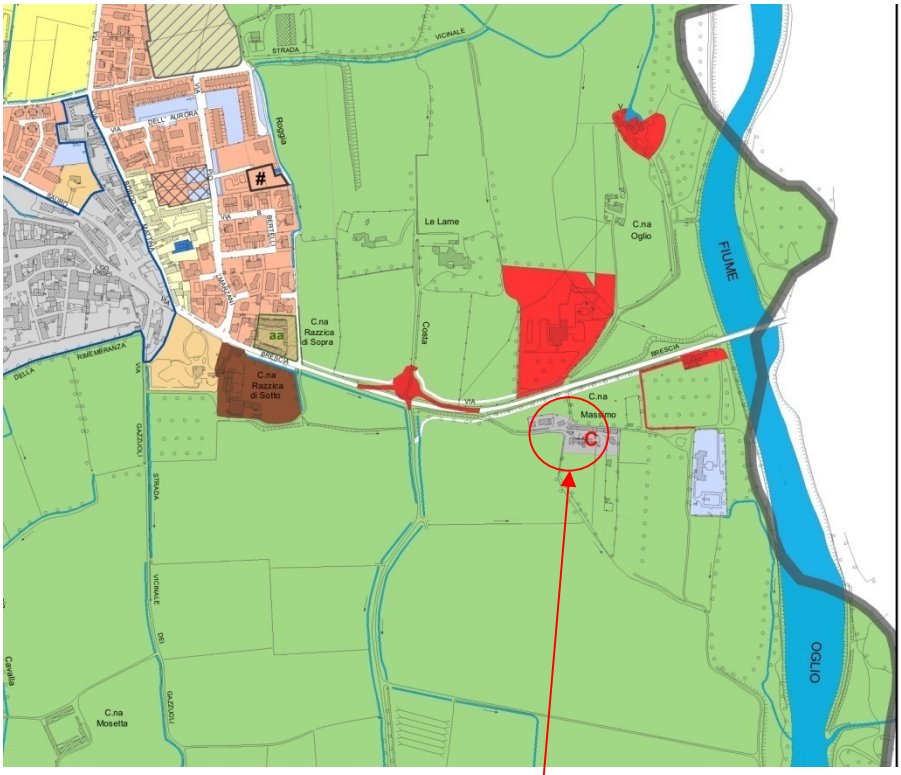
con evidenziati i punti di ripresa fotografica



Zona intervento

Ubicazione dell'opera: **ESTRATTO PGT**

- Estratto da PdR M1.A Classificazione del territorio comunale



Zona intervento

AMBITI URBANIZZATI

t. M2-M3 Ambito storico

art.69 Ambiti residenziali intensivi

a Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c.11

art.70 Ambiti residenziali estensivi

d Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.11

e Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.12

Verde privato pertinenziale

art.71 PRn Ambiti residenziali di riqualificazione

art.72 Edifici di alta qualità architettonica - ville

art.73 Edifici di matrice rurale in ambito consolidato

c Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c.15

aa Edifici di matrice rurale di riqualificazione

art.74 Nucleo "cascine San Gabriele"

f Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c.12

art.76 Ambiti artigianali industriali

art.77 Ambiti commerciali - terziari

art.78 PRn Ambiti produttivi di riqualificazione

art.79 e s. Ambiti per servizi di interesse pubblico

art.86 e s. Ambiti per servizi di interesse collettivo

art.88 X/Y 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 periurbani 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

Ubicazione dell'opera: **ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE PGT**

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

1.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.

2. Obiettivo del PdR 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.

3. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.

4. 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.

5. 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, alla 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.

1. 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.

7. Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.

8. 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 del'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.

9. In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

10. L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 96.

11. 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.

12. Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

13. 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.

14. Nel caso 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.

15. 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.

16. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

17. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

18. 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 coni visuali.

19. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali

dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

b) 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.

c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.

d) Ai fini 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.

e) 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;

f) 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.

g) E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

20. É consentito la costruzione di locali accessori a stretto servizio del'abitazione è dovranno avere destinazione a portico con almeno due lati aperti, una superficie massima di mq. 40,00, unl'atezza all'estradosso 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 allegato "D".

DATI GENERALI

SCHEDA N. 147

UBICAZIONE c.na Massimo

DATI CATASTALI

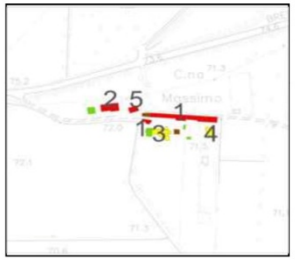
foglio 37
mappale 149-163-164-150-31-33-34-35-36

DESTINAZIONE D'USO

- [x] edificio residenziale o villa
- [x] capannone, tettoia, silos
- [x] fienile, stalla
  - [ ] bovini
  - [ ] suini
  - [ ] cavalli
  - [x] altro
- [ ] altro

GRADO DI UTILIZZO

- [x] in uso
- [ ] sottoutilizzato
- [ ] in abbandono



estratto cartografia aereofotogrammetrica

IMPIANTO STRUTTURALE

TIPOLOGIA EDILIZIA

- [ ] cascina a corte chiusa
- [x] cascina a corte aperta
- [ ] cascina a elemento unico
- [ ] cascina a elementi separati
- [ ] edificio residenziale o villa

N. PIANI 3

ELEMENTI DECORATIVI

- [ ] portali/contorni in pietra
- [ ] portali/cancelli
- [ ] ballatoi/ loggiati
- [ ] decorazioni in facciata
- [x] portico
- [ ] muratura in pietra
- [x] muratura in mattoni

INFRASTRUTTURE IN DOTAZIONE

- [ ] strada asfaltata
- [x] strada sterrata
- [ ] fognature
- [x] servizi igienici interni

STATO DI CONSERVAZIONE

- [ ] buono
- [x] medio
- [ ] cattivo
- [ ] pessimo

ASPETTI NORMATIVI

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI

- [ ] A : edificio o complesso agricolo
- [ ] B : edificio o complesso agricolo con attività zootecnica
- [x] 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 reticolo idrico superficiale ai sensi del T.U. 523/1904 e T.U. 368/1904
- Rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003

INTERVENTI AMMESSI	**EDIFICI** 1	2	3	4	5
manutenzione ordinaria	x	x	x	x	x
manutenzione straordinaria	x	x	x	x	x
ristrutturazione edilizia					x
risanamento conservativo	x	x	x	x	
restauro	x				

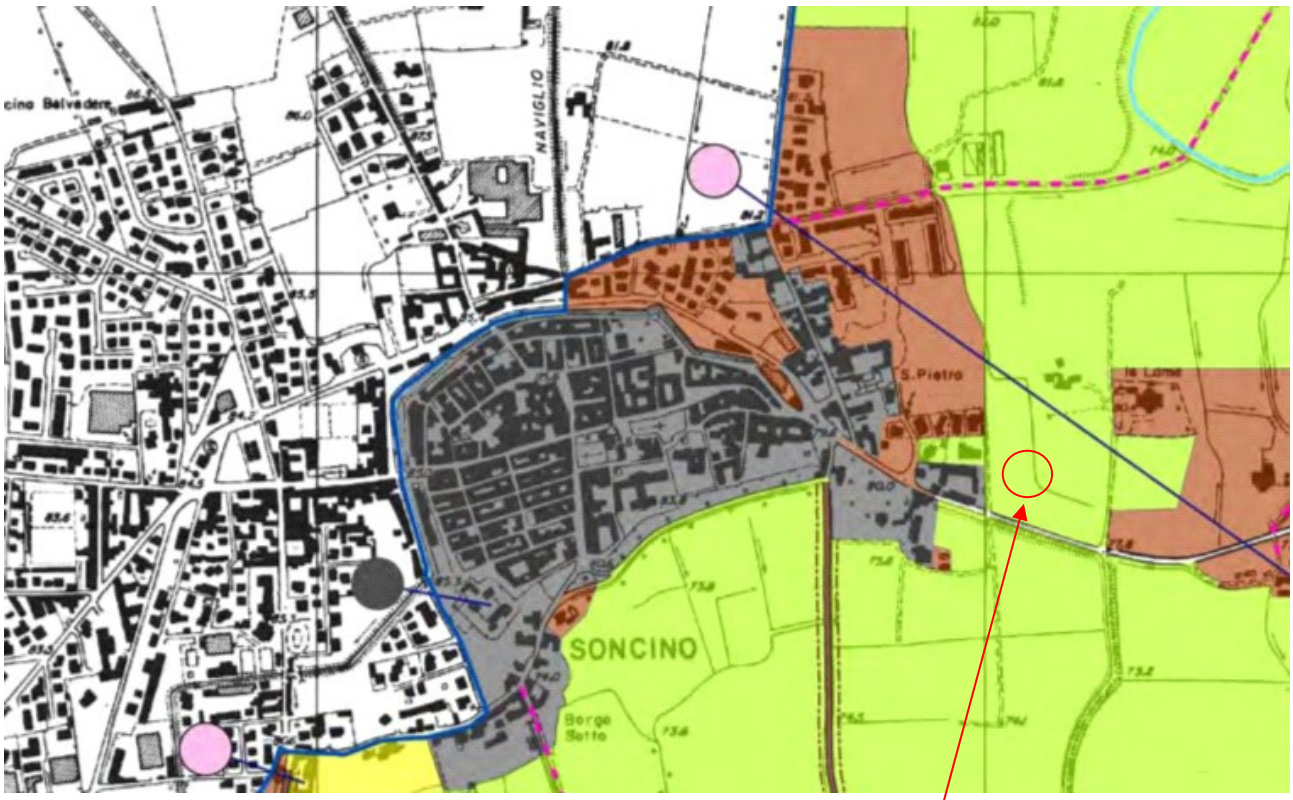
PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'INTERVENTO

Si prevede:
- immobili con il n° 1 - recupero degli immobili con l'obbligo di mantenere i caratteri architettonici e tipologici della cascina soncinese; con particolare riferimento ad un recupero storico filologico e con demolizione delle superfetazioni
- immobili con i n° 2 - 5 - mantenimento delle funzioni senza alcun ampliamento
- immobili con il n° 3 - recupero portici pertinenziali
- immobili con il n° 4 - recupero con funzioni accessorie

Gli interventi saranno assentiti mediante PdC convenzionato.

estratto Piano delle Regole

Ubicazione dell'opera: **ESTRATTO PTC PARCO OGLIO NORD**



ESTRATTO NTA PTC PARCO OGLIO NORD

8. È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.
9. È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, come disciplinato dal Parco, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli.
10. Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con rete metallica (senza muretti affioranti) purché schermate con siepi di essenze autoctone, per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche e frutticole, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Art. 20 – Zona agricola

Negli ambiti territoriali compresi nella zona agricola la presenza dell'attività agricola costituisce elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso all' ambito fluviale.

Art. 20 A
Zona agricola di I^ fascia di tutela

1. In tale zona, fatto salvo quanto previsto per gli edifici rurali di valore ed interesse storico tradizionale di cui all' art. 17, è ammessa la nuova edificazione esclusivamente destinata ad attività agricolo-produttiva o residenza agricola, entro i limiti stabiliti dalla l.r.12/05 da realizzarsi a completamento di insediamenti agricoli preesistenti all' entrata in vigore del Piano (13 settembre 2005), i cui proprietari dimostrino di possedere unicamente immobili rurali ubicati in detta zona.
2. Nella zona di cui al presente articolo sono consentiti:
a) le colture erbacee, l'orticoltura e la frutticoltura; l' attività colturale deve giungere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di 10 metri dall' orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall' erosione dovuta al forte ruscellamento,
b) l'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all' art. 33;
c) l'allevamento zootecnico nel rispetto e con i limiti della normativa di settore vigente;

8. È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.
9. È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, come disciplinato dal Parco, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli.
10. Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con rete metallica (senza muretti affioranti) purché schermate con siepi di essenze autoctone, per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche e frutticole, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Art. 20 – Zona agricola

Negli ambiti territoriali compresi nella zona agricola la presenza dell'attività agricola costituisce elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso all' ambito fluviale.

Art. 20 A

Zona agricola di I^ fascia di tutela

1. In tale zona, fatto salvo quanto previsto per gli edifici rurali di valore ed interesse storico tradizionale di cui all' art. 17, è ammessa la nuova edificazione esclusivamente destinata ad attività agricolo-produttiva o residenza agricola, entro i limiti stabiliti dalla l.r.12/05 da realizzarsi a completamento di insediamenti agricoli preesistenti all' entrata in vigore del Piano (13 settembre 2005), i cui proprietari dimostrino di possedere unicamente immobili rurali ubicati in detta zona.
2. Nella zona di cui al presente articolo sono consentiti:
a) le colture erbacee, l'orticoltura e la frutticoltura; l' attività colturale deve giungere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di 10 metri dall' orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall' erosione dovuta al forte ruscellamento,
b) l'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all' art. 33;
c) l'allevamento zootecnico nel rispetto e con i limiti della normativa di settore vigente;

d) l'agriturismo;
e) attività di itticoltura e pesca sportiva, con relativi impianti ai sensi dell' art. 36, 3° comma,l.r. 14/98,
f) l'attività di maneggio esercitata su strutture edilizie esistenti;
g) l' installazione di impianti di irrigazione di tipo PIVOT.
Qualora nelle aree consentite, l'installazione d'impianti di irrigazione PIVOT e similari comporti l'eliminazione di boschine, filari, siepi e alberi isolati, dovranno essere previsti interventi compensativi in sostituzione degli elementi vegetazionali eliminati. Tali interventi dovranno essere concordati con l'Ente Parco. Comunque l'attività colturale deve giungere non più vicino di 10 metri dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall'erosione dovuta al ruscellamento;
h) le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni di cui al successivo art. 31 e ai–sensi dell' art. 36 della L.R. 14/98 comprese le relative disposizioni attuative;
i) le reti antigrandine,
j) le strutture provvisorie per turismo e manifestazioni in genere, previo convenzionamento con il Parco che definisca i tempi e le modalità di gestione;
k) le recinzioni con muri fino ad un'altezza massima di m. 2,00 intonacati o con materiali tipici del posto, quali mattoni a vista, ciottoli di fiume, zoccolature in pietra a delimitazione esterna delle corti di fabbricati;
l) recinzioni delle proprietà con rete metallica (senza muretti affioranti) purché schermate con siepi di essenze autoctone connesse ad esigenze di tutela delle pertinenze degli insediamenti agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio. Tali recinzioni sono consentite per le aree di pertinenza di costruzioni e non in libera campagna.
3. Nella zona di cui al presente articolo la nuova edificazione in aziende esistenti all'entrata in vigore del P.T.C. (13 settembre 2005), qualora consentita dai commi seguenti, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso nell'ambito del P.T.C.
4. Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili ai sensi del precedente comma è ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui ma facenti parte delle zone agricole inserite esclusivamente nella I° fascia di tutela del P.T.C., secondo quanto disposto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/05.

5. Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, ad eccezione degli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico, nonché gli interventi di ampliamento *una tantum* non eccedenti il 20% della volumetria legittimamente preesistente alla data di entrata in vigore del P.T.C. (13 settembre 2005) di ogni singolo fabbricato.
Per volume si intende il calcolo geometrico corrispondente alla sagoma dell'edificio per le parti fuori terra comprensive di portici e logge.
6. Nella zona di cui al presente articolo non sono consentiti:
a) l' insediamento di nuovi impianti produttivi extra-agricoli;
b) nuovi allevamenti zootecnici se non in strutture agricole esistenti;
c) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
d) la chiusura degli accessi ai corsi d' acqua;
e) l'ammasso temporaneo al di fuori dei cantieri, di materiali derivanti dall' esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dei reflui zootecnici e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali reflui zootecnici, terricciati, fieni, pagli, stocchi, foraggi insilati, legnami d' opera e da ardere;
f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad esclusione della segnaletica per il servizio del Parco e per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalla l.r. 26/93, nonché per l' individuazione segnaletica delle aziende agricole e delle aziende agrituristiche e la segnaletica stradale ed edilizia di lavori in corso;
g) lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi;
h) la distruzione o alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d' acqua;
i) le serre quali strutture fisse.

Art. 20 B - Zona agricola di II^ fascia di tutela

1. Nella zona di cui al presente articolo sono consentiti:
a) le colture erbacee, l'orto-coltura e la frutticoltura; l' attività colturale deve rimanere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di 10 metri dall' orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall' erosione dovuta al forte ruscellamento;
b) l'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all' art. 33;
c) l'allevamento zootecnico nel rispetto e con i limiti della normativa di settore vigente;

d) l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
e) l'attività di floro- vivaismo;
f) l'agriturismo;
g) l'attività di itticoltura e pesca sportiva con relativi impianti ai sensi dell' art. 36, 3° comma, l.r. 14/98;
h) l'attività di maneggio esercitata esclusivamente in strutture edilizie esistenti;
i) l' installazione di impianti di irrigazione di tipo PIVOT;
Qualora nelle aree consentite, l'installazione d'impianti di irrigazione PIVOT e similari comporti l'eliminazione di boschine, filari, siepi e alberi isolati, dovranno essere previsti interventi compensativi in sostituzione degli elementi vegetazionali eliminati. Tali interventi dovranno essere concordati con l'Ente Parco. Comunque l'attività colturale deve giungere non più vicino di 10 metri dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall'erosione dovuta al ruscellamento;
j) le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni di cui al successivo art. 31 e ai sensi dell' art. 36 della L.R. nr. 14/1998 e succ. mod. ed integr. Comprese le relative disposizioni attuative;
k) le serre quali strutture fisse, gli archi con reti antigrandine;
l) le strutture provvisorie per turismo e manifestazioni in genere, previo convenzionamento con il Parco che definisca i tempi e le modalità di gestione.
m) le recinzioni con muri fino ad un'altezza massima di m. 2,00 intonacati o con materiali tipici del posto, quali mattoni a vista, ciottoli di fiume, zoccolature in pietra a delimitazione esterna delle corti di fabbricati,
n) recinzioni delle proprietà con rete metallica (senza muretti affioranti) purché schermate con siepi di essenze autoctone connesse ad esigenze di tutela delle pertinenze degli insediamenti agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio. Tali recinzioni sono consentite solo nei pressi di costruzioni e non in libera campagna.
2. Nelle zone in cui al presente articolo la nuova edificazione, qualora consentita dai commi seguenti, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l' avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l' impossibilità del recupero o del riuso.
3. L'edificazione è ammessa secondo i disposti di cui alla l.r.12/05.
4. Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola,

anche se non contigui e presenti nella I^ e II^ fascia di tutela del P.T.C. con esclusione di appezzamenti esterni al perimetro del Parco.

5. Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, ad eccezione degli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico, nonché gli interventi di ampliamento *una tantum* non eccedenti il 20% della volumetria legittimamente preesistente di ogni singolo fabbricato alla data di approvazione del PTC (13 settembre 2005).

Per volume si intende il calcolo geometrico corrispondente alla sagoma dell'edificio per le parti fuori terra comprensive di portici e logge.

6. Nella zona di cui al presente articolo non sono consentiti:

a) nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici nè l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti, caratterizzati da parametri superiori a quelli di cui al precedente comma 1 lettera c);

b) l' insediamento di nuovi impianti produttivi extra-agricoli;

c) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;

d) la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;

e) l'ammasso temporaneo al di fuori dei cantieri, di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dei reflui zootecnici e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali reflui zootecnici, terricciati, fieni, pagli, stocchi, foraggi insilati, legnami d' opera e da ardere;

f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad esclusione della segnaletica per il servizio del Parco e per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalla l.r. 26/93, nonché per l' individuazione segnaletica delle aziende agricole e delle aziende agrituristiche;

g) lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi,

h) la distruzione o alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d' acqua;

Art. 20 C - Punti Parco

1. Con apposito simbolo grafico nelle tavv. P1 è individuata la zona di proprietà dell'Ente Gestore, del Nucleo del Mulino di Basso nel comune di Torre Pallavicina, attuale sede delle Guardie Ecologiche Volontarie e Ostello del Parco. Su tali aree l' Ente Gestore potrà sviluppare un progetto organico di recupero del complesso degli edifici esistenti e delle aree pertinenziali, finalizzato allo svolgimento delle seguenti funzioni e destinazioni:

Documentazione fotografica:

VEDUTE CORPI DI FABBRICA LATO SUD

Veduta generale dalla strada di accesso – FOTO N. 1 -

Veduta rustici dalla strada comune della corte FOTO N. 2

Veduta rustici dalla strada comune della corte FOTO N. 3

Veduta fabbricato dalla strada comune della corte FOTO N. 5

Veduta fabbricato dalla strada comune della corte FOTO N. 7

Veduta cortina dalla strada comune della corte FOTO N. 10

Veduta cortina dalla strada comune della corte FOTO N. 14

VEDUTE CORPI DI FABBRICA LATO NORD

Veduta fabbricati e cortina FOTO N. 15

Veduta fabbricati FOTO N. 16

Veduta cortina FOTO N. 18

Veduta cortina FOTO N. 19

Veduta cortina FOTO N. 21

VEDUTE DEGLI INTERNI

Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 – 141 – 157 Dlgs 42/04): l'immobile oggetto di intervento non risulta essere interessato da vincoli oltre a quelli paesaggistici.
La zona è inserita all'interno del perimetro del Parco Oglio Nord la zona interessata e normata secondo le NTA sopra riportate.

Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs 42/04): l'immobile in oggetto è inserito nella perimetrazione "Zona Agricola" definita dal PTC Parco Regionale Oglio Nord.

Note descrittive dello stato attuale dell'immobile:
L'area oggetto d'intervento ricade all'interno del Parco dell'Oglio Nord istituito con la Legge regionale n°18 del 16 aprile 1988. L'ambito territoriale in oggetto è costituito dalla sponda del fiume Oglio, la quale dà origine e nome al "Parco Regionale dell'Oglio Nord"; oltre a Soncino, essa interessa i comuni di Azzanello, Bordolano, Castelvisconti, Corte dè Cortesi, Corte dè Frati, Gabbioneta, Binanuova, Genivolta, Robecco d'Oglio, Scandolara e Ripa d'Oglio, tutti localizzati nella Provincia di Cremona.
A tutela di quanto sopra, l'intervento ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico, in base all'art. 142, comma 1, lett.f) del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (codice del paesaggio) in quanto Parco Regionale, istituito con la L.R. 11/2007, sostituita dalla L.R. 16/2007.
Oltre alla richiesta di parere preventivo da parte dell'ente Parco, il vincolo ex Legge 1947 del 1939 sulla protezione delle bellezze naturali, comportante l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.
A livello locale, gli edifici della "Cascina Massimo" scheda 147 del PGT del comune di Soncino", sono posti nella periferia sud-est del comune in prossimità del fiume Oglio.
Dal punto di vista urbanistico e delle destinazioni d'uso, il progetto di variante alla scheda del PGT si colloca in un sistema consolidato a destinazione residenziale e agricola (gli edifici hanno perso la funzione rurale e sono destinati ad abitazione civile).
Gli edifici oggetto di intervento fanno parte di una cortina composta da edifici tipologicamente diversificati sia per i materiali di finitura che per la forma delle aperture; trattasi di una cortina frastagliata nel suo andamento verticale e di prospetti.

Dal punto di vista geologico, idrogeologico e sismico, la classe di fattibilità geologica è pari alla terza (con consistenti limitazioni) mentre per lo scenario sismico si segnala la classe Z2 (unità geotermica della Valle dell'Oglio).

Il **P.G.T.** vigente, classifica gli immobili oggetto di intervento come "EDIFICI E COMPLESSI IN AMBITO AGRICOLO" SCHEDA N. 147 del Piano delle Regole art. 100 delle NTA. L'articolo 100 delle NTA stabilisce il recupero funzionale, architettonico testimoniale del patrimonio edilizio esistente con obiettivo la valorizzazione, riqualificazione dell'edificio. E' consentito in caso di ristrutturazione edilizia la demolizione e ricostruzione anche su altro sedime, tipologie costruttive congruenti con il contesto agricolo.

Le **NTA del PARCO OGLIO NORD** prevedono, sia per le zone agricole di prima e seconda fascia di tutela, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo…….. ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, ad eccezione degli edifici o parti di essi privi di valore storico architettonico, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria legittimamente preesistente alla data del 13.09.2005 di ogni singolo fabbricato.

Per volume si intende il calcolo geometrico corrispondente alla sagoma dell'edificio per le parti fuori terra comprensive di portici e logge.

Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera:

Piano di recupero in variante alla scheda 147 del PGT vigente (censimento edifici in ambito agricolo) degli edifici siti in Soncino via Brescia, (in prossimità del fiume Oglio) di proprietà del sig. Massimo Mario.

L'intervento proposto consiste nella demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime dei fabbricati ad uso abitativo con accessori annessi.

Si tratta di edifici privi di valore storico e architettonico.

La proposta progettuale vede la suddivisione del fabbricato in due unità abitative (una unità al piano terra e una unità al piano primo con recupero del sottotetto e fienile), recupero volumetrico e di superficie dei corpi accessori annessi e contigui al fabbricato, allineamento delle coperture che attualmente hanno andamenti diversi con sopralzo a confine in lato est a seguito di convenzione con il confinante e sopralzo in lato ovest, il tutto ai fini di ottenere l'allineamento del colmo di copertura con il fabbricato centrale. Le operazioni non comportano aumento di superficie coperta, ma un incremento volumetrico pari al 11,12% e un aumento della SLP.

I fabbricati si trovano in cattivo stato di manutenzione, necessitano di un intervento di ristrutturazione totale con adeguamento alle norme sismiche vigenti nel comune.

L'immobile oggetto di intervento fa parte di una cortina di edifici facenti parte di diverse proprietà.

Si tratta di una cortina frastagliata nel suo andamento, alternanza di edifici con dislivelli nella copertura e nell'andamento planimetrico, tipologicamente diversificata con forme diverse delle aperture, sistemi oscuranti diversificati (tapparelle, ante, serramenti in alluminio colore bronzo).

La proposta progettuale, nel rispetto di alcuni elementi tipici delle costruzioni rurali (marcapiani in cotto, copertura in legno con manto in coppi) riprende i concetti tipici della cascina con le grandi aperture dei fienili e ripropone questo concetto nelle aperture finestrate che incrementano inoltre i rapporti areanti ed illuminanti; si mitigano all'interno del sistema ambientale, grazie ad un'opportuna scelta di materiali e cromie che ne riducono l'impatto ambientale e visivo, rielaborando in chiave contemporanea il tema dell'edificio agricolo, caratteristico del territorio.

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera:

La variante fondamentalmente non comporta trasformazioni tipologiche si tratta di una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, con un incremento volumetrico residenziale.

La proposta si mitiga all'interno del sistema ambientale, grazie ad un'opportuna scelta di materiali e cromie che ne riducono l'impatto ambientale e visivo, rielaborando in chiave contemporanea il tema dell'edificio agricolo, caratteristico del territorio**.**

Soncino, 25.10.2021

IL TECNICO

LA PROPRIETA'