

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, 17.10.2022

Arch. I.Massimo Pedrini

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

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

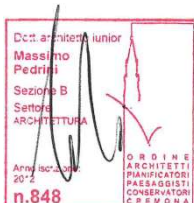
PDRMSM50A09F205K P.IVA 01548140191

@. 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.

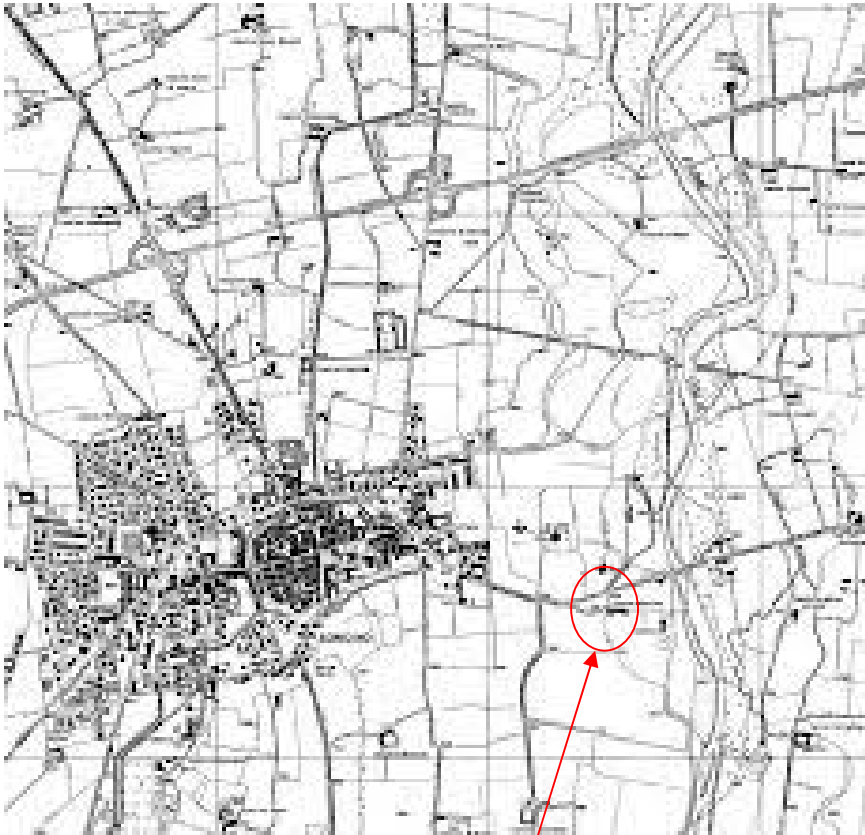
Contesto paesaggistico dell'opera: l'area, identificata con cascina Massimo, da un punto di vista urbanistico e di destinazione d'uso si colloca in un sistema consolidato a destinazione residenziale trattasi di edifici in ambito agricolo che non hanno più la funzione di case rurali agricole. La zona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

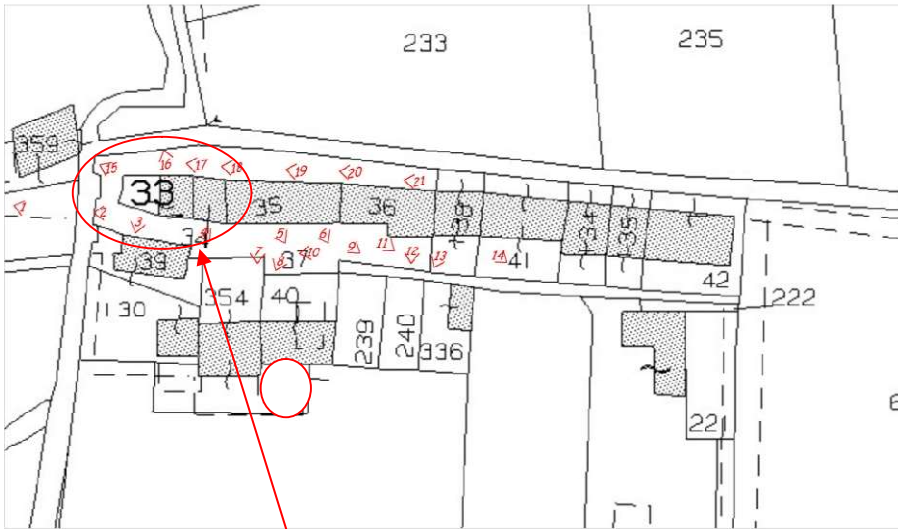


Zona intervento

Ubicazione dell'opera:

ESTRATTO MAPPA

con evidenziati i punti di ripresa fotografica

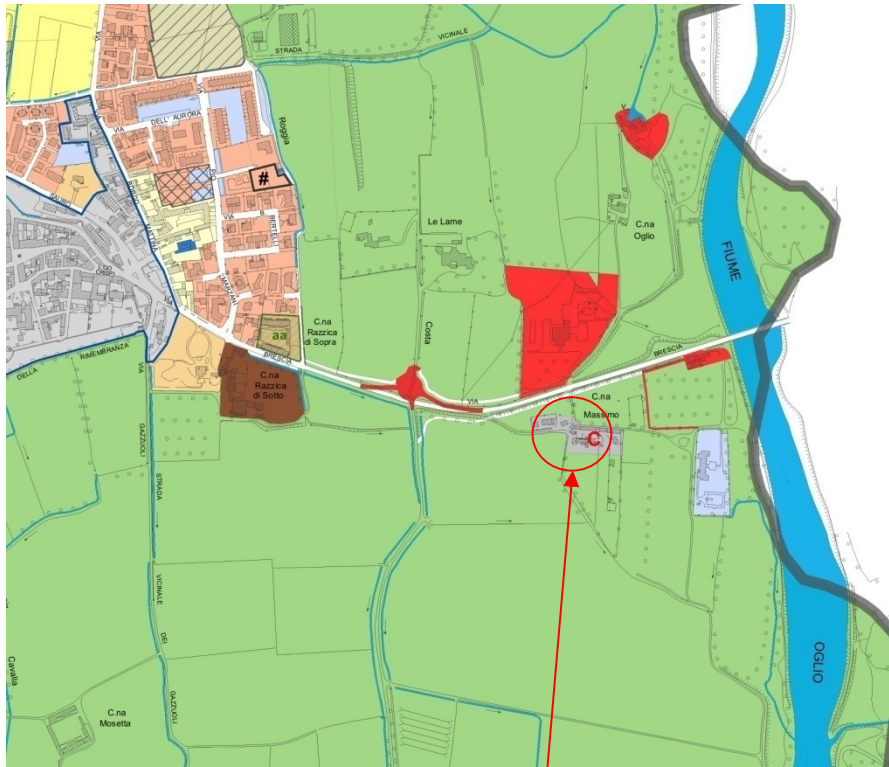


Zona intervento

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
-  Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c.11
- art.70  Ambiti residenziali estensivi
-  Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.11
-  Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.12
-  Verde privato pertinenziale
- art.71  Ambiti residenziali di riqualificazione
- art.72  Edifici di alta qualità architettonica - ville
- art.73  Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
-  Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c.15
-  Edifici di matrice rurale di riqualificazione
- art.74  Nucleo "cascine San Gabriele"
-  Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c.12
- art.76  Ambiti artigianali industriali
- art.77  Ambiti commerciali - terziari
- art.78  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  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
-  Edificio o complesso agricolo
-  Edificio o complesso agricolo con attività zootecnica
-  Edificio o complesso agricolo esclusivamente residenziale
-  Edificio o complesso agricolo in trasformazione
-  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

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 dell'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.

Piano di Governo del Territorio

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

Piano di Governo del Territorio

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 dell'abitazione è dovranno avere destinazione a portico con almeno due lati aperti, una superficie massima di mq. 40,00, un'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

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

GRADO DI UTILIZZO

- in uso
- sottoutilizzato
- in abbandono



estratto cartografia aereofotogrammetrica

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

ELEMENTI DECORATIVI

- portali/contorni 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 reticolo idrico superficiale ai sensi del T.U. 523/1904 e T.U. 368/1904
- Rispetto elettrodoti ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003

INTERVENTI AMMESSI

	1	2	3	4	5
manutenzione ordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
manutenzione straordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ristrutturazione edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
restauro	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'INTERVENTO

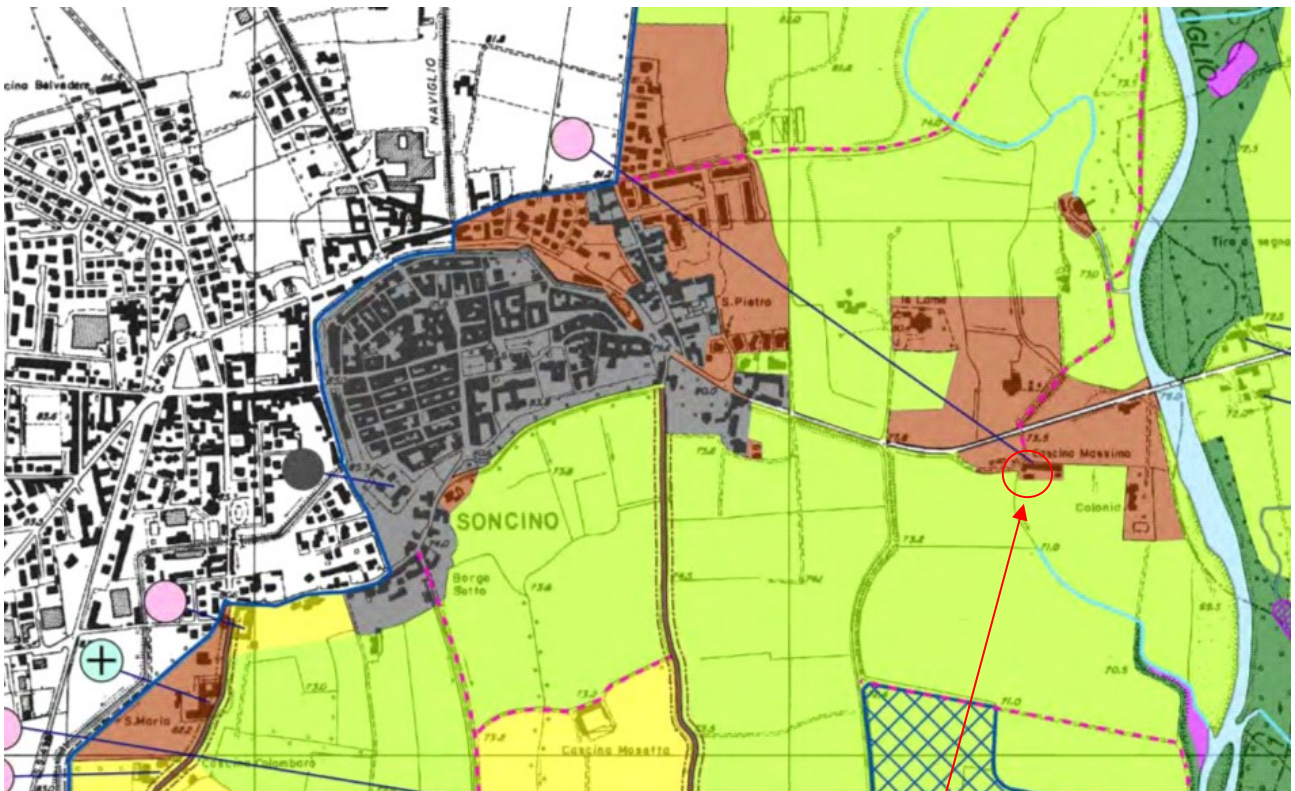
Si prevede:
 - immobili con il n° 1 - recupero degli immobili con lobbio di mantenere i caratteri architettonici e tipologici della cascina sorcinese; con particolare riferimento ad un recupero storico filologico e con demolizione delle sopraelevazioni
 - immobili con il n° 2 - 5 - mantenimento delle funzioni senza alcun ampliamento
 - immobili con il n° 3 - recupero parti perennanti
 - immobili con il n° 4 - recupero parti perennanti
 - immobili con il n° 5 - recupero parti perennanti
 Gli interventi saranno assenti mediante PAC convenzionato.



estratto Piano delle Regole

Ubicazione dell'opera:

ESTRATTO PTC PARCO OGLIO NORD



Zona intervento

L'immobile in oggetto è inserito nel PTC Parco Regionale Oglio Nord “ zona di iniziativa comunale orientata NTA art. 23” e “art. 17 Edifici e complessi rurali da salvaguardare.”

ESTRATTO NTA PTC PARCO OGLIO NORD - ART. 17 -

formali e strutturali, del singolo organismo edilizio valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico, culturale e paesaggistico.

3. Ferme restando le autorizzazioni delle autorità competenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, di recinzione e di custodia necessari a garantire la conservazione e la tutela dei suddetti beni e manufatti, nonché gli interventi ingiunti dalle Pubbliche Amministrazioni competenti in materia ovvero quelli individuati dagli strumenti di attuazione del presente PTC.

4. Ferme restando le autorizzazioni delle autorità competenti sono compatibili gli interventi di manutenzione e restauro, nonché - ove siano riconosciuti come tali, in relazione alla natura del bene e dell'eventuale relativo vincolo, dagli strumenti di pianificazione - gli interventi di recupero funzionale compresi quelli volti a consentire un diverso ma consono uso del bene 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. Deve essere sempre attentamente valutato e valorizzato il rapporto del singolo bene con il contesto specifico di riferimento e i caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico.

5. Non sono compatibili tutti gli interventi che possano in qualche modo compromettere la conservazione e la tutela degli elementi, dei beni, dei manufatti e dei reperti. Non sono altresì compatibili gli interventi edilizi di ampliamento, sopralzo o trasformazione dei fabbricati esistenti individuati dall'Ente Gestore come elementi da conservare.

6. Il Piano di Settore siti paesistici sensibili di cui al successivo art. 27 può integrare il complesso dei beni individuati di cui al presente articolo, nel rispetto delle competenze statali in materia.

Art. 17 - Edifici e complessi rurali da salvaguardare ←

1. Il PTC individua con apposito simbolo grafico nelle tavv. P1 i manufatti, edifici e complessi edificati a tipologia rurale ai quali viene riconosciuto particolare valore storico tradizionale in relazione alla loro ubicazione, o al loro impianto morfologico o alla loro distribuzione o configurazione planivolumetrica o ai caratteri e qualità specifiche. Si intendono di valore storico-tradizionale e identitario gli immobili presenti nella soglia temporale compresa tra la prima levata dell'I.G.M. 1/25.000 ed il catasto cessato (circa 1920)

2. L'individuazione di tali complessi è operata al fine di garantire la conservazione e la tutela dei loro valori paesaggistici dei singoli manufatti e dei complessi edilizi in riferimento alle loro qualità intrinseche e allo specifico rapporto con il contesto paesaggistico di riferimento. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento o di restauro. È consentita la possibilità di procedere alla demolizione e

ricostruzione, senza aumento di s.l.p., volume ed altezza, dei fabbricati esistenti fatiscenti, solo in caso di dimostrazione dell'impossibilità al recupero degli stessi. E' ammesso in questi casi anche il cambio d'uso, esclusivamente mediante l'attuazione di apposito piano di recupero che definisca attentamente le modalità di intervento nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi). Deve essere sempre attentamente considerato e valorizzato il rapporto tra edifici o complessi rurali e il loro intorno preservando le relazioni percettive e strutturali con il contesto specifico di riferimento e tenendo conto dei caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico. Il cambio di destinazione d'uso a residenza di immobili rustici quali porticati, barchesse e fienili è ammesso per edifici esistenti alla data di approvazione del P.T.C. (13 settembre 2005). In tali complessi di carattere storico e identitario sono comunque da salvaguardare le caratteristiche architettoniche tradizionali degli edifici e pertanto non devono essere tamponati portici e logge.

3. Non sono compatibili gli interventi che comunque comportino - anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso - alterazioni delle qualità intrinseche o dei valori paesistico-ambientali all'intorno.

4. Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso sono consentite ove le stesse conseguano alla definitiva cessazione delle attività agricole in precedenza insediate o loro riqualificazione in coerenza con lo sviluppo del settore ed ove risulti - da uno specifico studio di dettaglio esteso all'intera unità (complesso od edificio) - che il nuovo uso consenta il mantenimento dei valori paesistico-ambientali anche nel rapporto del bene con i luoghi.

5. Il Piano di settore siti paesistici sensibili di cui al successivo art. 27 può integrare l'elenco dei beni di cui al presente articolo.

6. Sono fatte, comunque salve le disposizioni contenute nella l.r. 12/05.

Art. 18 - Riserve naturali

1. Sono individuate con apposito simbolo grafico nelle tavv. P1 le riserve naturali già istituite con specifici atti:

a. Boschetto della Cascina Campagna (d.c.r. 20 marzo 1991, n. V/135 - Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 1° S.S. al n. 27 del 2 luglio 1991);

b. Bosco de l'Isola (d.c.r. 28 maggio 1991, n. V/196 - Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 1° S.S. al n. 32 del 6 agosto 1991);

c. Bosco di Barco (d.c.r. 20 dicembre 1989, n. IV/1804 - Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 2° S.S. al n. 12 del 22 marzo 1990);

d. Bosco della Marisca (d.c.r. 31 maggio 1989, n. IV/1329 Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 2° S.S. al n. 40 del 4 ottobre 1989);

e. Isola Uccellanda (d.c.r. 31 maggio 1989, n. IV/1329 - Bollettino Ufficiale

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



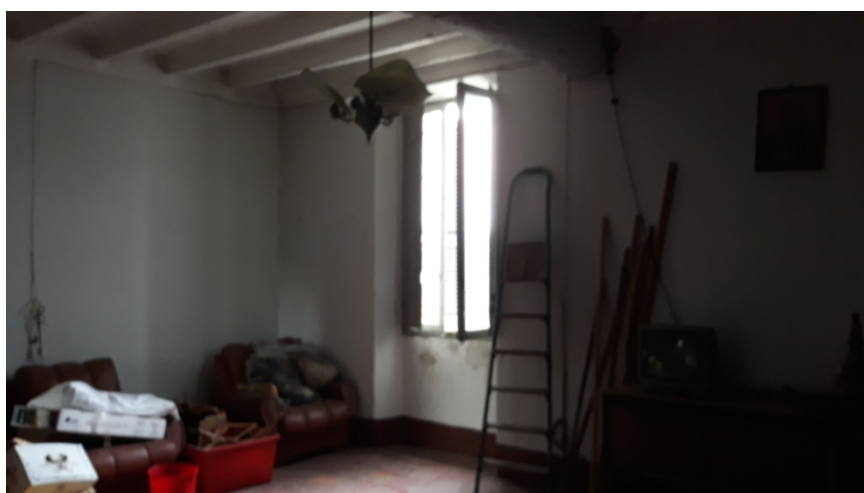
Veduta cortina FOTO N. 19



Veduta cortina FOTO N. 21



VEDUTE DEGLI INTERNI





Veduta tettoia oggetto di demolizione per recupero indici FOTO N. 22



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 nel PTC Parco Regionale Oglio Nord “ zona di iniziativa comunale orientata NTA art. 23” e “art. 17 Edifici e complessi rurali da salvaguardare.”

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 de Cortesi, Corte de 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** classificano l'immobile in oggetto nel PTC Parco Regionale Oglio Nord “zona di iniziativa comunale orientata NTA art. 23” e “art. 17 Edifici e complessi rurali da salvaguardare.”

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 e demolizione (senza ricostruzione) di una tettoia posta in lato sud del complesso.

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 destinazione residenziale (monolocale) e recupero del sottotetto e fienile) con destinazione di accessori in quanto l'altezza media ponderale non permette l'agibilità a fini abitativi.

L'operazione comporta il recupero volumetrico e di superficie dei corpi accessori annessi e contigui al fabbricato, allineamento parziale delle coperture che attualmente hanno andamenti diversi con soprizzo a confine in lato est a seguito di convenzione con il confinante e soprizzo di una parte in lato ovest.

Le operazioni non comportano aumento di superficie coperta, di SLP e di volume in quanto per effettuare il recupero del sottotetto di cui sopra si provvederà alla demolizione (senza ricostruzione) di una tettoia posta in lato sud facente parte della medesima proprietà. La demolizione di detto corpo di fabbrica consente il trasferimento degli indici ad essa relativi sul fabbricato principale abitativo.

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, con il rispetto di alcuni elementi tipici delle costruzioni rurali (marcapiani in cotto, copertura in legno con manto in coppi) riprende i concetti tipici della cascina; 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.

RIPARTIZIONI VOLUMETRICHE DI VARIANTE

STATO ATTUALE.

Superficie coperta	MQ.	135,61
SLP COMPLESSIVA	MQ.	266,95
VOLUMI EDIFICATI:		
VOLUME COMPLESSIVO	MC.	874,90

STATO DI PROGETTO

Superficie coperta	MQ.	107,16 < di mq. 135,61
SLP COMPLESSIVA	MQ.	263,88 < di mq. 266,95
VOLUMI DI PROGETTO:		
VOLUME COMPLESSIVO	MC.	830,90 < di mc. 874,90

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera:

La variante fondamentale non comporta trasformazioni tipologiche si tratta di una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, senza incremento degli indici urbanistici

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, 17.10.2022

IL TECNICO

LA PROPRIETA'



