

COMUNE DI SONCINO

PROVINCIA DI CREMONA

- ALLEGATO A -

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

**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



- 1 - Premessa
- 2 - Localizzazione dell'intervento
- 3 - Riferimenti Urbanistici
- 4 - Riferimenti catastali
- 5 - Obiettivi del Piano
- 6- Ripartizioni volumetriche di variante

- 1 - PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa, congiuntamente ai documenti di progetto, viene presentata a corredo dell'istanza di Variante al Piano delle Regole ed inerente nello specifico il Piano di in variante alla scheda 147 del PGT vigente (censimento edifici in ambito agricolo)

L'istanza è presentata dal sig:

- **MASSIMO MARIO**, nato a Soncino (CR) il 08.12.1956, C.F. MSSMRA56T08I827K e residente in Soncino (CR) via Antico Porto, 17 in qualità di proprietario degli immobili situati nel Comune di Soncino (CR) via Brescia e catastalmente censiti:
- Foglio n. 37 Mappali 37 Mappali 33 sub 6 - 34 sub 3 - 35 sub 3 categoria A/4 classe 3 R.C. € 187,99;
- Foglio n. 37 Mappale 354 sub. 1 categ. C/2 Classe 2 R.C. € 83,46
- Foglio n. 37 Mappale 33 sub. 7 categ. C/2 Classe 1 R.C. € 10,74
- Foglio n. 37 Mappale 33 sub. 501 categ. C/2 Classe 1 R.C. € 6,04
- Foglio n. 37 Mappale 384 S.I. MQ. 2629 R.D. € 15,61 R.A. € 21,05
- Foglio n. 37 Mappale 385 S.I. MQ. 2628 R.D. € 15,61 R.A. € 21,04

- 2 - LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Gli edifici oggetto di intervento sono localizzati alla periferia del comune di Soncino in zona agricola, via Brescia nelle vicinanze del fiume Oglio, in un'area perimetrata del Parco Oglio Nord.

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 destinazione d'uso degli edifici è residenziale.

- 3 - RIFERIMENTI URBANISTICI

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."

Il P.R. in variante alla scheda 147 del PGT ha quale vocazione funzionale la destinazione d'uso residenziale con la realizzazione di due unità immobiliari; operazioni con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e recupero a fini abitativi dei rustici contigui.

Modalità attuative

Pianificazione esecutiva preventiva

- **4 – RIFERIMENTI CATASTALI DEGLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO**

- Foglio n. 37 Mappali 37 Mappali 33 sub 6 - 34 sub 3 - 35 sub 3 categoria A/4 classe 3 R.C. € 187,00;
- Foglio n. 37 Mappale 33 sub. 7 categ. C/2 Classe 1 R.C. € 10,74
- Foglio n. 37 Mappale 33 sub. 501 categ. C/2 Classe 1 R.C. € 6,04
- Foglio n. 37 Mappale 354 (parte) categ. C/2 Classe 2 R.C.€ 83,46

MASSIMO MARIO, nato a Soncino (CR) il 08.12.1956, C.F. MSSMRA56T08I827K e residente in Soncino (CR) via Antico Porto, 17 in qualità di proprietario 1000/1000

- **5 - OBIETTIVI DEL PIANO**

La richiesta che il sig. Massimo Mario rivolge a codesta Amministrazione è la possibilità di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime degli edifici mantenendo inalterata la superficie coperta, realizzazione di n. due unità abitative, senza incremento della SLP e incremento volumetrico grazie al recupero della SLP e del volume derivante dalla demolizione, senza ricostruzione, della tettoia di cui al mappale 354.

Il sopralzo a confine in lato est dell'edificio avviene a seguito di convenzione stipulata con il confinante e sopralzo di una porzione di edificio in lato ovest.

Le operazioni avvengono mediante la presentazione di un "Piano di Recupero in Variante al Piano delle Regole – scheda 1147 del PGT (censimento edifici in zona agricola).

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) nella quale è difficile ritrovare gli elementi caratteristici della cascina soncinese.

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 adeguando le aperture finestrate ai rapporti areanti ed illuminanti.

La variante fondamentale non comporta trasformazioni tipologiche si tratta di una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a fini residenziali.

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.

Le operazioni progettuali e di sopralzo a confine sono autorizzate dalla proprietà confinante e normate secondo quanto riportato nell'atto di compravendita stipulato in data 22.10.2021 dal Notaio Giuseppe Cristaldi.

- 6 - 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

Allegati : documentazione catastale, rilievo fotografico, atto notarile di compravendita accessori.

IL TECNICO

LA PROPRIETA'

