

In riferimento alla Vostra richiesta di documentazione integrativa, "Prot.N.0002275/2023 - "RECUPERO DELL'IMMOBILE POSTO IN SONCINO VIA BRESCIA N. 24" – VARIANTE AL VIGENTE P.G.T. - RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – VARIANTE ALLA SCHEDA 147 DELL'ALLEGATO D DEL VIGENTE PGT – PRESENTATO DAL SIG. MARIO MASSIMO – AI SENSI DELL'ART. 14 L.R. N° 12/05 , sentito l'ufficio della provincia di Cremona nella persona del si. Ghezzi, si è concordato con lo stesso di non modificare l'allegato "F", ma di integrarlo con una relazione progettuale che indichi il recepimento nella progettazione delle condizioni d'obbligo.
Si allega pertanto la relazione suddetta anche in firma digitale.
Cordiali saluti
Arch. I. Massimo Pedrini

E
COMUNE DI SONCINO Comune di Soncino
Protocollo N.0002336/2023 del 18/02/2023 Classifica: 6.3 «EDILIZIA PRIVATA»

COMUNE DI SONCINO

PROVINCIA DI CREMONA

- ALLEGATO A1 -

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI RECEPIMENTO
PROGETTUALE DELLE CONDIZIONI D'OBBLIGO
DELL'ALLEGATO F**

**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, 17.02.2023

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

La presente relazione integra la documentazione già inoltrata, recependo le condizioni d'obbligo riportate nell'allegato F. inerente la Variante al Piano delle Regole ed inerente nello specifico il Piano 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 E PROPOSTE PROGETTUALI**

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.

Le operazioni progettuali consistono in:

- demolizione dei fabbricati oggetto di intervento e loro ricostruzione sullo stesso sedime;

- soprizzo a confine , le opere di soprizzo sono autorizzate dalla proprietà confinante e normate secondo quanto di riportato nell'atto compravendita stipulato in data 22.10.2021 dal Notaio Giuseppe Cristaldi;
- Le operazioni di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime degli edifici mantengono inalterata la superficie coperta, la SLP ed il volume, in quanto vengono recuperati gli indici da una tettoia di proprietà che , a seguito del trasferimento dei suoi indici di fabbricabilità sul corpo abitativo, viene demolita.
- Con l'intervento vengono realizzate n. due unità abitative.
- La ricostruzione dell'edificio avviene nel rispetto delle norme antisismiche, dell'efficientamento energetico del sistema di isolamento, degli impianti e funzionali.
- La destinazione d'uso è residenziale; l'intervento contempla la sostituzione dei serramenti, la ricostruzione della copertura sempre con orditura in legno;

IN PARTICOLARE SI RECEPISCONO LE SEGUENTI CONDIZIONI D'OBBLIGO:

- **vincolo irrevocabile stabilito dalla convenzione che il proponente stipulerà con il Comune di Soncino**, in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della convenzione.

Gli adempimenti prescritti in convenzione, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 10 anni.

Il proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

All'interno del comparto non vengono cedute aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 23,24 (euro ventitre virgola ventiquattro) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$\text{mq } 162,40 \times \text{euro/mq } 23,24 = \text{euro } 3.774,18$ (euro tremilasettecentosettantaquattro virgola diciotto).

L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione.

- **Per accedere all'area interessata dall'intervento progettuale non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento, ma saranno utilizzate quelle già esistenti.**
- **L'intervento non insisterà su aree occupate da Habitat** (all. 1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (all. 2 Dir. Habitat e All. 1 Dir. Uccelli);

Nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sospenderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del Sito al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze;

- **Verrà esclusa qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei terreni** che modifichi la natura dei suoli e l'idrologia superficiale dell'area in progetto.

CONDIZIONI D'OBBLIGO PER LA CANTIERISTICA:

- **Le aree di cantiere saranno delimitate chiaramente** e verrà limitato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;

Saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;

Nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque, di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale di qualsiasi tipo di rifiuto;

Si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi ecc.) che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;

CONDIZIONI D'OBBLIGO PER OPERE EDILI

- **Sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie di animali** di interesse comunitario (indicate nel formulario standard del Sito Natura 2000 interessato dal progetto e negli allegati alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat e Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") e, nel caso, l'intervento dovrà essere programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie evitando il danneggiamento di nidi e rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui;
- **le pareti esterne del fabbricato di progetto saranno intonacate al civile e tinteggiate** con colori tenui, il colore, in fase esecutiva, sarà concordato con gli organi competenti; **i marcapiani saranno ricostruiti in cotto** (materiale presente attualmente sui marcapiani). **le vetrate, saranno realizzate con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente** o saranno dotate di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna ed anche la tipologia e colore dei serramenti saranno concordati con gli organi in fase esecutiva; se necessario, **eventuali strutture metalliche** verranno trattate in modo da evitare effetti luminosi.
- **L'illuminazione esterna sarà limitata** e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri e alle pareti.
- **Per l'impianto di sub-irrigazione** in fase esecutiva, prima dei lavori, si procederà ad ottenere l'autorizzazione da parte della Provincia di Cremona, organo competente al rilascio.

A seguito della approvazione della variante si procederà ad ottenere il Permesso di Costruire e le varie autorizzazioni inerenti.

L'operazione progettuale 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.

Considerata la complessità della pratica per lo svolgimento delle formalità burocratiche, allo stato attuale non si è in grado di stabilire con certezza il periodo di esecuzione dei lavori (l'obiettivo della committenza è quello di poter iniziare i lavori nei primi mesi dell'anno 2023, ma ciò dipende da quando si entrerà in possesso dei provvedimenti autorizzativi all'esecuzione delle opere); le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale.

Le operazioni consisteranno in:

- 1 OPERAZIONE DI DEMOLIZIONE E SCAVO.
- 2 RICOSTRUZIONE CON FORMAZIONE DI ELEMENTI STRUTTURALI

- 3 MURATURE ,TAMPONAMENTI E DIVISORI INTERNI.
- 4 IMPIANTI.
- 5 INTONACI
- 6 FINITURE (SERRAMENTI INTERNI ESTERNI, PAVIMENTI ECC.)

Le operazioni progettuali e di soprizzo 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.

IL TECNICO

