

## PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE PROGETTO SPECIFICO DI VIA NAZARIO SAURO

Committenti:

**ARLANGO PAOLO, LISSANA ANGELA,  
ARLANGO CRISTANO E ARLANGO MARINA MARIA**

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

Allegato: **DPR**

Soncino, 01 luglio 2021

I COMMITTENTI

I PROGETTISTI

*Cristano Arlango Ang. Paolo*

*Marina Arlango*

*Lissana Angela*

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CREMONA  
Dott. Ing. Giuseppe Colombi  
N. 685 di iscrizione all'Albo  
C.F. CLM GPP 57M21 18270



## RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA

### 1) PREMESSE

I sig.ri

- Arlango Paolo, nato a Trento, il 20/05/1954, C.F.  
RLNPLA54E20L378B, residente a Soncino in via Antico Porto n.7;
- Arlango Cristano, nato a Soncino, il 09/01/1959, C.F.  
RLNCST59A09I827G, residente a Vallarsa in Frazione Anghebeni  
n.84;
- Arlango Marina Maria, nata a Orzinuovi, il 22/03/1962, C.F.  
RLNMNM62C62G149R, residente a Soncino in via Santa Caterina  
n.12;;
- Lissana Angela, nata a Soncino, il 16/03/1931, C.F.  
LSSNGL31C56I827W, residente a Soncino in via S. Antonio n.9;

sono proprietari dei beni altresì censiti al N.C.E.U. del Comune di  
Soncino come segue:

- Foglio 32, particella 299, particella 301, particella 302  
subalterno 3, particella 303, particella 309 subalterno 505, Cat.  
D/1, rendita € 6.484,12, sito a Soncino in via Nazario Sauro n.2,  
piano T;
- Foglio 32, particella 302, subalterno 4, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5,5  
vani, rendita 124,98, sito a Soncino in via Nazario Sauro n.2,  
piano T-1;

CONFINI: a nord e a nord-est via Nazario Sauro, a est e a sud est foglio 32 mappale 1115 e mappale 1116, a sud e a sud-ovest il diramatore della Roggia Castella e quindi le Mura con i mappali 336, 308 e 300, a ovest il diramatore della Roggia Castella e quindi le Mura con il mappale 287 e quindi il terreno di cui al mappale 1333;

Il PGT colloca detti mappali all'interno del centro storico, classificandoli quale "Area a progetto specifico di via Nazario Sauro", con destinazione d'uso ATC, Attrezzature per la collettività, indicandole come "Aree per servizi di interesse pubblico". Contestualmente il P.T.C. del Parco Oglio Nord individua l'area in esame quale "Zona di iniziativa comunale orientata", demandando all'Amministrazione comunale le specifiche competenze in materia ambientale.

L'insediamento è sostanzialmente costituito da due distinti corpi di fabbrica: l'ex esposizione dei mobili, con annessa abitazione del custode, individuata sul foglio 32 con i mappali 301, 302 (subalterno 3 e 4), 303 e 309 parte e il deposito con annesso laboratorio individuato con il mappale 309 (subalterno 505).

L'epoca di costruzione dei vari immobili è collocata nella prima metà del secolo scorso. L'originale destinazione d'uso dell'insediamento era inizialmente quella di segheria, con utilizzo delle aree scoperte quale deposito dei tronchi e delle cataste di tavolame semilavorato. Nei decenni, essendo venuta meno la richiesta di tavolame grezzo prodotto nel sito, si è assistito ad una riconversione dell'attività produttiva. L'immobile in lato nord-ovest è stato adibito ad esposizione e vendita di

mobili, mentre l'edificio in lato sud-est ha assunto la funzione di laboratorio di falegnameria e di magazzino.

Purtroppo, in passato, l'assenza di una pianificazione urbanistica in grado di coniugare, con il necessario ponderato equilibrio, l'esigenza della salvaguardia del sito a valenza storica ed anche, contestualmente, l'opportunità di prevedere un corretto recupero e riuso degli edifici esistenti, è stata la causa prima del lento ed inesorabile degrado dell'ambito. Appare opportuno rammentare che negli ultimi decenni del secolo scorso lo strumento urbanistico imponeva addirittura la demolizione degli edifici.

In questo contesto di pianificazione urbanistica, in passato è stato impossibile per la proprietà ipotizzare e programmare il recupero funzionale del complesso produttivo e commerciale. Inevitabilmente, non potendo assecondare le esigenze del mercato, che richiedevano la disponibilità di spazi sicuri, operativi e funzionali, la struttura è stata abbandonata, con conseguenti gravissime conseguenze.

Oggi, gli immobili di cui ai mappali 301, 302, 303 e 309 parte, versano in pessimo stato di conservazione, con cedimenti dei solai di copertura. Il concreto pericolo di crollo e il degrado generale rendono gli edifici completamente inagibili e quindi del tutto inutilizzabili.

L'immobile di cui al mappale 309, pur risultando agibile, evidenzia la mancanza di manutenzione. Maggiormente ammalorata è la porzione di edificio di minore altezza, posta in fregio alla pubblica via.

Ovviamente, il generale stato di degrado degli immobili incide pesantemente sul contesto ambientale della cinta muraria. L'osservatore turista, in transito su via Bastioni Baradello percepisce immediatamente lo stato di abbandono dell'ex segheria.

La revisione del Piano di Governo del Territorio, consente oggi di poter proporre il recupero del complesso a destinazione produttiva-commerciale e questo conseguendo una maggiore fruibilità e valorizzazione storica e ambientale del contesto.

Trattandosi di interventi che comportano l'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore di edificio collocato nel contesto del Parco Oglio Nord, all'interno di un Nucleo di Antica Formazione, ai sensi dell'articolo 149 D.Lgs 42/2004, in funzione dell'entità delle modifiche proposte, è richiesta l'autorizzazione paesaggistica semplificata.

## **2) METODOLOGIA – NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La metodologia seguita nelle indagini, valutazioni e redazione della presente relazione paesistica si richiama a quanto disposto dall'accordo siglato tra Regione Lombardia e Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi del DPCM 12.12.2005 relativo alla documentazione che deve accompagnare le istanze.

Come previsto dalla DGR n° VIII/2121 del 15 marzo 2006, dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e dal DPMC 12 dicembre 2005, la relazione illustra:

- ◆ lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- ◆ gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte seconda del Codice;
- ◆ gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- ◆ gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione necessari.

### **3) LO STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO, GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO IN ESSO PRESENTI, NONCHÉ LE EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI**

#### **1.1) Inquadramento territoriale e paesaggistico dell'ambito di inserimento**

In seguito si riportano in estratto i contenuti della pianificazione che regola il settore paesaggio.

#### **P.T.C. Parco Oglio Nord (DGR 04-08-2005 n° 8/548)**

Sulla tavola 1 dell'azzoneamento, foglio 4, l'area in esame è classificata quale "ZICO Zona di iniziativa comunale orientata", di cui all'articolo 23 delle NTA.

Art. 23 - Zona di iniziativa comunale orientata 1. È individuata con apposito simbolo grafico nelle tavv P1 la zona di iniziativa comunale orientata, che comprende ambiti urbanizzati e/o in fase 27 di urbanizzazione rimessi alla potestà comunale nel rispetto dei criteri e disposizioni di cui al presente articolo. 2. Gli strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi al fine della salvaguardia delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici esistenti dovranno garantire che ogni intervento sia condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del Parco sia nella scelta delle soluzioni tipologiche sia nelle scelte dei materiali da costruzioni sia nell'utilizzazione degli spazi aperti. 3. Nella presente zona gli strumenti comunali dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti criteri e indirizzi: a. il completamento della struttura urbana privilegerà il recupero dei volumi esistenti; b. le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei coni visuali con particolare riferimento alla definizione delle altezze dei fabbricati che non dovranno occludere visuali percepibili da punti di vista pubblici, uniformandosi alle altezze di contesto; c. l'espansione dell'edificato avverrà in continuità rispetto all'esistente e preferibilmente sarà definito da parametri continui per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali; d. i nuovi interventi dovranno avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia anche in relazione ai coni visuali di interesse paesistico; e. si favorirà il mantenimento del verde privato esistente in ville e giardini; f. i nuovi insediamenti produttivi saranno posti ad una distanza di rispetto pari all'altezza dei fabbricati esistenti con un minimo di m 10; la fascia di rispetto sarà destinata alla formazione di cortine verdi da realizzare con filari di alberi e arbusti autoctoni; g. l'espansione dell'edificato rispetterà le attività agricole ed i centri rurali preesistenti, garantendo le distanze prescritte dalla normativa vigente in materia.

## **P.G.T. Comune di Soncino**

La tavola M2 del Piano delle Regole, Destinazioni d'uso in ambito storico", classifica l'area oggetto di intervento quale "ATC Attrezzature per la collettività" - Area per servizi di interesse pubblico - di cui all'articolo 37 delle N.T.A.

### **ART. 37 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree

per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione:

☐ **Ambiti per servizi di interesse pubblico**

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde attrezzato (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)
- o Attrezzatura al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)

☐ **Ambiti per servizi di interesse collettivo**

- Attrezzatura religiosa (AR)
- Attrezzatura Religiosa Specifica (ARS)
- Cimitero (C)
- Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)



- Attrezzatura per la collettività (ATC)
- Area per servizi di interesse collettivo in ambito storico – strutture socio –sanitarie (SA)

2. Ai soli fini della attuazione degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono equiparate alle aree per servizi anche le “Superfici di compensazione”.

La tavola M3 del Piano delle Regole, classifica l’area oggetto di intervento quale “Area a progetto specifico di via Nazario Sauro” di cui all’articolo 65, lettera a.1) delle N.T.A.

### **ART. 65 – CRITERI DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO**

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell’Ambito Storico devono avvenire nel

- rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell’Amministrazione Comunale, dell’adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l’Amministrazione Comunale può prescrivere l’adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell’intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.

4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell’Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell’elaborato M.3 –

Categorie di intervento in Ambito Storico:

#### a. Intervento di inserimento ambientale

Trattasi di porzione del tessuto storico nei quali sono presenti edifici contraddistinti da tipologia e caratteri architettonici non coerenti con il contesto.

Obiettivo del PdR per questi ambiti è la riqualificazione dell'area finalizzata al **completamento del sistema di fruizione e di rispetto delle mura**.

L'attuazione delle previsioni di piano è demandata a apposita progettazione che tenga conto dei seguenti criteri:

- **Ricucitura del tessuto ineditato finalizzata alla fruizione delle aree e alla percezione degli elementi di interesse storico;**
- **Demolizione degli edifici incongrui;**
- **Progettazione degli spazi per servizi nel rispetto delle disposizioni del PdS in funzione delle destinazioni d'uso.**

Il progetto può essere redatto dall'Amministrazione comunale o da soggetto privato in accordo con l'amministrazione stessa.

#### **a.1 Progetto specifico di Via Nazario Sauro**

Trattasi di una porzione di isolato del tessuto storico caratterizzato da edifici con tipologia differente.

L'obiettivo del PR è quello di garantire la piena funzionalità ed il recupero con la rifiunionalizzazione delle strutture esistenti.

Il PR si attua mediante Piano Attuativo di Riqualificazione nel rispetto dei seguenti indici:

volume massimo = esistente

Rc esistente e con il massimo  $\leq 30\%$

H esistente

Gli interventi devono:

- essere volti alla tutela e alla valorizzazione degli edifici esistenti;
- contribuire alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza del cinta murata urbana;

- prevedere per gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni soluzioni architettoniche, morfologiche e tipologiche che si inseriscano armoniosamente con gli edifici esistenti e il contesto;
- consentire la realizzazione di complessi che permettano la adeguata funzionalità (architettonica e/o tecnologica) delle attività da insediare;
- avere destinazione commerciale, artigianali di servizio e residenziali.

In sintesi:

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da densità medio -basse.

2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.

**3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.**

4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato a cura e spese dei proprietari.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).

## **1.2) Descrizione dei caratteri paesaggistici, del contesto paesaggistico, morfologico dell'area di intervento**

Trattasi di un complesso di due edifici, collocati in lato nord-est del Centro storico, subito a ridosso del perimetro esterno della cerchia muraria.

### **Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche**

#### **Diversità**

Il contesto dell'area di intervento è caratterizzato da una sensibile frammentazione delle proprietà private, contraddistinte da diversi caratteri architettonici, morfologici e tipologici, con disomogenei livelli di conservazione e di manutenzione. L'osservatore, posizionato in via Bastioni Baradello, percepisce con immediatezza le "diversità" presenti. Agli edifici dell'ex segheria in progetto, risalenti alla prima metà del secolo scorso, si contrappongono, oltre il nastro di asfalto di via Nazario Sauro, l'ex distributore con officina prefabbricata degli anni sessanta, due ville in stile Liberty, quindi una zona residenziale tipica degli anni novanta e un cascinale dei primi del novecento.

Come anticipato, l'ambito dell'intervento è in stretto contatto con la cerchia muraria di difesa del Centro storico.

#### **Integrità**

Nello stretto ambito dell'intervento è presente la Cerchia delle Mura Venete.

#### **Qualità visiva**

L'edificio in esame, è protagonista di sfondi e vedute di particolare rilievo. Infatti, la percorrenza di via Nazario Sauro consente all'osservatore di percepire l'orditura di un lungo tratto dell'opera

difensiva e quindi dello sfondo edificato del Centro storico, mentre il cono visivo di via Bastioni Baradello, che spazia da est a nord e a ovest, ha come sfondo finale in lontananza le colline dell'arco alpino.

## **Rarità**

Cerchia delle Mura Venete.

## **Degrado**

Il precario stato di conservazione degli immobili oggetto di intervento costituisce elemento di degrado del contesto, percepibile con particolare rilievo da via Bastioni Baradello.

### **1.3) Beni tutelati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/04**

Gli immobili in progetto non sono ricompresi tra i beni soggetti a specifica tutela.

La Cerchia delle Mura Venete è un bene primario soggetto a specifica tutela.

### **1.4) Rappresentazione fotografica del contesto**

L'immagine fotografica satellitare illustra il contesto dove è collocato l'insediamento dell'ex segheria, mentre le riprese fotografiche documentano il cono visivo di via Bastioni Baradello e di via Nazario Sauro, i prospetti, gli spazi cortilizi, i manufatti e le porzioni di edificio oggetto di demolizione.

### **1.5) Analisi dello stato di fatto della preesistenza**

Come anticipato, l'insediamento è sostanzialmente costituito da due distinti corpi di fabbrica: l'ex esposizione dei mobili, con annessa abitazione del custode, individuata sul foglio 32 con i mappali 301, 302 (subalterno 3 e 4), 303 e 309 parte e il deposito con annesso laboratorio individuato con il mappale 309 (subalterno 505).

L'epoca di costruzione dei vari immobili è collocata nella prima metà del secolo scorso. L'originale destinazione d'uso dell'insediamento era inizialmente quella di segheria, con utilizzo delle aree scoperte quale deposito dei tronchi e delle cataste di tavolame semilavorato. Nei decenni, essendo venuta meno la richiesta di tavolame grezzo prodotto nel sito, si è assistito ad una riconversione dell'attività produttiva. L'immobile in lato nord-ovest è stato adibito ad esposizione e vendita di mobili, mentre l'edificio in lato sud-est ha assunto la funzione di laboratorio di falegnameria e di magazzino.

I principali caratteri architettonici e morfologici che contraddistinguono l'immobile sono i seguenti:

Ex esposizione mobili con ufficio

Ubicazione: Foglio 32, particella 299, particella 301, particella 302 subalterno 3 e 4, particella 303 e particella 309 parte;

Fondazioni: in laterizio non ispezionabili soggette a importanti fenomeni di assestamento;

Struttura portante verticale: muri in mattoni pieni interessati da fessurazioni, da umidità di risalita dal terreno e

- localmente da corrosione del laterizio privo di intonaco protettivo e con alcune facciate marcatamente fuori piombo;
- Solaio primo piano: travetti ed assito in abete: la struttura lignea evidenzia il degrado del tempo, l'azione operata da copiose infiltrazioni di acqua meteorica e la mancanza di interventi di manutenzione;
- Solaio di copertura: travi e travetti in abete con sovrastante manto di copertura in coppi; la struttura portante è stata puntellata al fine di limitare i crolli; gli elementi lignei appaiono localmente degradati dalle copiose infiltrazioni di acqua derivanti dal pessimo stato di conservazione del manto di copertura;
- Serramenti esterni: elementi in legno, datati, degradati e soggetti a scarsa manutenzione;
- Serramenti interni: elementi in legno, datati, degradati e soggetti a scarsa manutenzione;
- Pavimento: al piano terra: battuto in c.l.s. direttamente realizzato sul terreno, interessato da umidità di risalita; nell'ufficio: piastrelle in ceramica direttamente posate sul battuto in c.l.s.;
- Scala: gradini in legno grezzo incastrati nelle murature perimetrali, datati, degradati e soggetti a scarsa manutenzione;
- Impianto di riscaldamento: nei locali adibiti ad esposizione e nell'ufficio sono presenti dei termoventilconvettori alimentati a gas metano, in pessimo stato di manutenzione;
- Impianto elettrico: di tipo esterno con tubazioni a vista;

Affidabilità sismica: assolutamente inesistente per tipologia costruttiva e stato di conservazione dell'edificio;

Affidabilità statica: in presenza di numerosi cedimenti localizzati dei solai, assolutamente inesistente.

#### Deposito laboratorio

Ubicazione: foglio 32, mappali 309;

Fondazioni: in laterizio non ispezionabili;

Struttura portante verticale: pilastri in mattoni pieni di altezza rilevante in relazione alle dimensioni di base;

Controsoffitto di legno: assito datato, posto a delimitazione orizzontale del volume del deposito laboratorio e questo al fine di consentire il riscaldamento degli ambienti lavorativi;

Solaio di copertura: travi e travetti in abete con sovrastante manto in tegole marsigliesi;

Pavimento: battuto in c.l.s. direttamente realizzato sul terreno, interessato da umidità di risalita; nel deposito è presente un pavimento in piastrelle di ceramica posato su massetto in c.l.s.;

Impianto di riscaldamento: nei locali centrali sono presenti dei termoventilconvettore alimentati a gas metano, in pessimo stato di manutenzione;

Impianto elettrico: di tipo esterno con tubazioni a vista;

Affidabilità sismica: assolutamente inesistente per tipologia costruttiva e stato di conservazione dell'edificio;

Affidabilità statica: al limite dell'agibilità;



## **4) IMPATTO SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE**

### **2.1) Descrizione degli interventi in progetto**

Considerata la finalità della presente relazione, la descrizione si focalizza e pone l'attenzione sugli interventi che influiscono sull'aspetto esteriore del bene e quindi sul paesaggio circostante.

Come anticipato nella premessa, l'intento della Committenza è quello di giungere al recupero funzionale del complesso da destinare ad attività produttivo e commerciale, cogliendo anche il risultato di una maggiore fruibilità e valorizzazione del contesto storico e ambientale. A tal fine, l'elaborato progettuale promuove i criteri e gli indirizzi riportati nella pianificazione del Parco Oglio Nord e nel PGT, che per maggiore illustrazione si richiamano negli aspetti maggiormente significativi e qualificanti:

#### **PTC del Parco Oglio Nord**

- salvaguardia delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici esistenti;
- recupero dei volumi esistenti;
- rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del Parco sia nella scelta delle soluzioni tipologiche sia nelle scelte dei materiali da costruzioni sia nell'utilizzazione degli spazi aperti;

e ancora:

### **PGT Comune di Soncino**

- rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti;
- recupero di edifici esistenti attuato mediante la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale;
- completamento del sistema di fruizione e di rispetto delle mura;
- ricucitura del tessuto inedificato finalizzata alla fruizione delle aree e alla percezione degli elementi di interesse storico;
- demolizione degli edifici incongrui;
- progettazione degli spazi per servizi nel rispetto delle disposizioni del PdS in funzione delle destinazioni d'uso.
- piena funzionalità ed il recupero con la rifunzionalizzazione delle strutture esistenti.
- contribuire alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza del cinta murata dell'urbe;
- consentire la realizzazione di complessi che permettano la adeguata funzionalità (architettonica e/o tecnologica) delle attività da insediare;
- avere destinazione commerciale, artigianali di servizio e residenziali.

Nello specifico l'elaborato progettuale propone le seguenti linee di intervento:

a) demolizione delle porzioni di immobili incongruenti o dei manufatti di recinzione che limitano fortemente la percezione e la fruibilità della cinta muraria e in particolare dei seguenti elementi:

- minuscolo ampliamento sul prospetto sud dell'esposizione, di cui alla particella 302, privo di alcun pregio architettonico e testimoniale;
- porzione di edificio in lato nord, di cui alla particella 309 parte, realizzato nella seconda metà del secolo scorso a ridosso dell'esposizione, privo di alcun pregio architettonico e testimoniale;
- porzione di porticati in lato sud-est, di cui alla particella 309 parte, realizzati nella seconda metà del secolo scorso a ridosso del laboratorio-magazzino e di via Nazario Sauro, visivamente ingombranti e privi di alcun particolare pregio architettonico e testimoniale;
- muro di recinzione, in pessimo stato di conservazione, interessato da un importante dissesto di fondazione, cedimento che ha causato la rotazione e la perdita di stabilità della muratura, malamente contenuta da alcuni contrafforti; quale elemento testimoniale, si propone la conservazione delle colonne del varco di accesso su via Nazario Sauro;

- recinzione e doppio cancello di accesso in lato nord-ovest, manufatti realizzati nella seconda metà del secolo scorso, privi di alcun pregio architettonico e testimoniale;

b) conservazione, recupero strutturale, energetico e funzionale dei corpi di fabbrica principali:

- in riferimento all'immobile in lato nord-ovest, di cui alla particella 301, 302 e 303, l'elaborato progettuale prevede una destinazione d'uso direzionale e commerciale, attuata mediante la conservazione e il recupero degli edifici esistenti; gli interventi contemplano il riordino e la regolarizzazione delle aperture esterne (forma e dimensioni), la sostituzione dei serramenti con altri manufatti in legno, l'allineamento del piano di calpestio, attualmente diverso in ogni porzione di costruzione, alla quota del marciapiede in lato nord-ovest su via Nazario Sauro, il consolidamento statico e l'adeguamento antisismico operato all'interno, l'efficientamento energetico del sistema di isolamento e degli impianti di condizionamento;

- in riferimento all'immobile in lato sud-est, di cui alla particella 309, l'elaborato progettuale prevede una destinazione d'uso direzionale e commerciale, attuata mediante la conservazione e il recupero dell'edificio principale; gli interventi contemplano la suddivisione della notevole altezza di partenza in due piani; il riordino dei prospetti, la regolarizzazione delle aperture esterne

(forma e dimensioni), la sostituzione dei serramenti con altri manufatti in legno, l'allineamento del piano di calpestio, attualmente diverso in ogni porzione di costruzione, alla quota del marciapiede in lato nord-ovest su via Nazario Sauro, il consolidamento statico e l'adeguamento antisismico operato all'interno, l'efficientamento energetico del sistema di isolamento e degli impianti di condizionamento;

c) messa in sicurezza contro le esondazioni del ramo diramatore della Roggia Castella:

- onde evitare che si possa ripetere l'esondazione del corso d'acqua, con i conseguenti inevitabili danni alle cose e alle strutture, si rende necessario provvedere alla ricarica e alla revisione dei piani di calpestio del cortile (mediamente 50/60cm) e degli immobili (mediamente circa 50 cm);

d) riorganizzazione delle aree esterne rendendo percorribile l'intero perimetro delle mura:

- al fine di favorire la completa fruibilità e accessibilità della base della cortina muraria, il progetto prevede l'eliminazione di barriere e di delimitazioni fisiche di ogni genere;
- possibilità di accostamento alla cortina muraria per le operazioni di manutenzione e di restauro;

- cessione alla pubblica amministrazione di un'ampia area a verde, collocata a nord-ovest dell'ambito di intervento, costituente parte del mappale 299 e avente una superficie pari a 1.170 mq;
- e) realizzazione di spazi a parcheggio, della superficie complessiva di 1158 mq, con fondo a verde drenante, dotati di trentuno posti macchina a servizio delle attività commerciali e direzionali.
- f) formazione di due nuovi passi carrai distinti per l'accesso e l'uscita dal parcheggio;
- g) realizzazione di un parapetto in acciaio brunito, alto 100cm, a difesa e delimitazione del percorso pedonale realizzato parallelamente a via Nazario Sauro.

## 2.2) Metodologia valutativa

La valutazione dell'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte in progetto è sviluppata nel seguito secondo le linee guida regionali che prevedono: la valutazione dell'incidenza paesistica e della compatibilità con il contesto e la verifica dell'accettabilità.

## 2.3) Analisi paesistica

### La sensibilità del sito

In termini paesistici, il sito interessato dal progetto è costituito dal sedime sul quale è prevista la realizzazione delle opere e dal contesto circostante che interagisce in modo percettivo con lo stesso sedime.

### Profilo morfologico-strutturale

#### Valutazione inerente l'appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:

**Il sito non appartiene e non è contiguo a sistemi paesaggistici di interesse naturalistico o elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo** (ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde).

**Il sito, anche se non appartiene direttamente è contiguo a sistemi paesaggistici di interesse storico agrario (ramo diramatore della Roggia Castella)** ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;

**Il sito appartiene a sistemi paesaggistici di interesse storico-artistico in quanto collocato alla base delle Mura Venete e quindi limitrofo al centro storico** (esempio: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche);

**Il sito appartiene ed è contiguo a sistemi paesaggistici di relazione** (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) (ad esempio:

percorsi, anche minori, che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari; verdi o d'acqua, che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria);

Valutazione inerente l'appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori d'immagine

**Il sito non appartiene e non è contiguo** a quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie;

**Il sito non appartiene e non è contiguo** a edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti,

Valutazione inerente l'appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevoli di riqualificazione

**Il sito appartiene ed è contiguo** a un luogo contraddistinto da uno scarso livello di coerenza e meritevole di riqualificazione.

**Sotto il profilo morfologico-strutturale la sensibilità del sito è conseguentemente valutata a un livello "medio-alto".**

## **Profilo vedutistico**

Interferenza con punti di vista panoramici

**Il sito interferisce** con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;

Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico

**Il sito è collocato** lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico);

Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale



**Il sito interferisce** con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.

Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari.

**Il sito interferisce ed è contiguo** con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.

In presenza di contiguità con percorsi panoramici di particolare rilievo o di vedute significative per integrità, notorietà e ampiezza, **il giudizio di sensibilità sotto il profilo vedutistico risulta “medio- alto”**.

### **Profilo simbolico**

Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale

**Il sito interferisce ed è contiguo** con luoghi celebrativi o simbolici;

Luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili

**Il sito non interferisce e non è contiguo con** luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata.

Il sito rappresenta valori simbolici storici, leggendari, celebrativi, letterari, pittorici o di culto popolare di alcun rilievo e pertanto, **la valutazione sotto il profilo simbolico è “medio-alta”**.

Valutazione complessiva

Considerati i tre giudizi di valutazione, **il giudizio di sensibilità del sito risulta complessivamente “medio-alta”**

## 2.4) L'incidenza del progetto

La valutazione dell'incidenza del progetto è formulata sulla base di cinque criteri: morfologico-tipologico, linguistico, visivo, ambientale e simbolico.

### Profilo morfologico-tipologico

#### Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:

**Il progetto non comporta modifiche:** dell'altezza e degli allineamenti degli edifici

**Il progetto non comporta sensibili modifiche:** dell'andamento dei profili

**Il progetto non comporta sensibili modifiche:** dei profili di sezione urbana

**Il progetto comporta modifiche:** dei prospetti pieni/vuoti anche se di limitato impatto: (esempio: rapporto e/o allineamenti tra aperture "porte, finestre, vetrine" e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, box window e balconi dell'articolazione dei volumi)

#### Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:

**Il progetto non prevede:** tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.

**Il progetto non prevede:** introduzione di manufatti in copertura (esempio: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe).

#### Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici

**Il progetto non prevede:** alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici.

In relazione al contesto morfologico dell'area, appare evidente che gli interventi non contribuiscono, in forma sensibile, ad una eventuale frammentazione paesistica dell'ambito generale di inserimento, **il giudizio sotto il profilo morfologico-tipologico è "basso"**.

## Profilo linguistico

Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato.

Considerato che gli interventi nel loro complesso non si contrappongono con gli aspetti stilistici propri del fabbricato interessato dai lavori, **la valutazione dell'incidenza sotto il profilo linguistico è “bassa”**.

## Profilo visivo

**Il progetto prevede** una riduzione dell'ingombro visivo finalizzato al miglioramento della percezione del contesto

**Il progetto non prevede** occultamento di visuali rilevanti, al contrario, la demolizione di alcuni manufatti e porzioni di edifici incoerenti migliora e amplia il cono visivo

**Il progetto prevede** una modesta modifica del prospetto su spazi pubblici finalizzata al riordino delle forometrie

La fruibilità visiva del panorama, sia dell'insediamento che del contesto limitrofo, viene migliorata e ampliata.

Per le considerazioni sopra esposte, la fruibilità visiva diretta appare sostanzialmente migliorata; **la valutazione dell'incidenza visiva è da considerarsi “bassa”**.

## Profilo ambientale

Dato il relativo valore dei beni su cui si intende operare e la contenuta incidenza delle opere proposte, si ritiene che gli interventi proposti non comportano pregiudizio l'aspetto ambientale.

**La valutazione dell'incidenza ambientale è quindi da considerarsi “bassa”**.

## Profilo simbolico

**Il progetto non interferisce** rispetto ai valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

Pur in presenza in loco di riconosciuti valori simbolici storici, leggendarie, celebrativi, letterari, pittorici o di culto popolare di rilievo, l'intervento non costituisce un significativo pregiudizio o alterazione, al contrario l'intervento porta ordine nel rispetto dei caratteri del contesto e pertanto **l'incidenza sotto il profilo simbolico è da considerarsi "bassa"**.

## Giudizio complessivo

L'analisi e la valutazione degli interventi prospettati dagli elaborati, in relazione alle diverse "chiavi di lettura", consente di formulare **un giudizio complessivo di incidenza del progetto "bassa"**.

## 2.5) L'impatto paesistico

La valutazione dell'impatto paesistico è condotta sulla base delle valutazioni e sui giudizi relativi alla sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto.

Come precedentemente riportato, il giudizio di sensibilità del sito risulta complessivamente "medio-alto", mentre l'incidenza del progetto è "bassa").

**In conseguenza di tali valutazioni l'impatto globale paesistico assume valutazione "media" e può essere quindi considerato di ordinaria rilevanza.**

## 2.6) La verifica paesaggistica

In relazione agli esiti delle verifiche e delle analisi compiute è possibile considerare l'intervento in progetto **di impatto sostanzialmente neutro o migliorativo**.

Quanto proposto:

- ☐ non comporta alterazioni di dossi collinari, scarpate morfologiche, terrazzamenti e gradonature;
- ☐ non distrugge risorse paesistiche difficilmente riproducibili;
- ☐ non porta disordine;
- ☐ non altera o banalizza l'aspetto qualitativo del contesto;
- ☐ migliora e amplia la qualità visiva;
- ☐ non interferisce rispetto ai valori simbolici.

### Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto <b>1</b>				
Classe di sensibilità del sito <b>4</b>	<b>1</b>	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
<b>4</b>	<b>4</b>	8	12	16	20
<b>3</b>	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	<b>1</b>	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

## 5) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI

Considerato che l'intervento, nel rispetto del PTC del Parco Oglio Nord e del PGT del Comune di Soncino, comporta:

- la salvaguardia delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici esistenti;
- il recupero dei volumi esistenti;
- il rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del Parco sia nella scelta delle soluzioni tipologiche sia nelle scelte dei materiali da costruzioni sia nell'utilizzazione degli spazi aperti;
- il rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti;
- il recupero di edifici esistenti attuato mediante la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale;
- il completamento del sistema di fruizione e di rispetto delle mura;
- la demolizione degli edifici incongrui;
- la disponibilità di spazi per servizi nel rispetto delle disposizioni del PdS in funzione delle destinazioni d'uso.
- contribuisce alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza del cinta murata dell'urbe;

**l'elaborato progettuale non prevede specifici elementi di compensazione e di mitigazione.**

## 6) ELENCO ALLEGATI

Allegato APR	Relazione tecnica illustrativa
Allegato BPR	Estratto di mappa, ortofoto, estratto di PGT e estratto PTC Parco Oglio Nord
Allegato CPR	Rilievo fotografico
Allegato DPR	Relazione Paesaggistica
Allegato EPR	Schema di convenzione

### *STATO ATTUALE*

Tavola 1	Stato attuale planimetria generale
Tavola 2	Stato attuale pianta piano terra e piano primo - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 3	Stato attuale prospetti - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 4	Stato attuale sezioni - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 5	Stato attuale pianta piano terra e piano primo - mappale 309/parte
Tavola 6	Stato attuale prospetti e sezione - mappale 309/parte

### *STATO FUTURO*

Tavola 7	Stato futuro planimetria generale
Tavola 8	Stato futuro pianta piano terra e piano primo - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 9	Stato futuro prospetti - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 10	Stato futuro sezioni - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 11	Stato futuro pianta piano terra e piano primo - mappale 309/parte
Tavola 12	Stato futuro prospetti e sezioni - mappale 309/parte

### *STATO COMPARATO*

Tavola 13	Stato comparato planimetria generale
Tavola 14	Stato comparato pianta piano terra e piano primo - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 15	Stato comparato prospetti - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 16	Stato comparato sezioni - mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 17	Stato comparato pianta piano terra e piano primo - mappale 309/parte
Tavola 18	Stato comparato prospetti e sezione - mappale 309/parte
Tavola 19	Destinazioni d'uso - stato attuale mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 20	Destinazioni d'uso - stato futuro mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 21	Verifica parametri urbanistici - stato futuro mappali 301-302-303-309/parte
Tavola 22	Destinazioni d'uso- stato attuale mappale 309/parte
Tavola 23	Destinazioni d'uso- stato futuro mappale 309/parte
Tavola 24	Verifica parametri urbanistici - stato futuro mappale 309/parte

## Progettisti

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CREMONA  
Dott. Ing. Giuseppe Colombi  
N. 685 di iscrizione all'Albo  
C.F. CLM GPP 57M21 18270

