

Arch. PAOLO TERRAMOCCIA

Via Garibaldi n. 46 - 25014 Castenedolo (BS)

T +39 030.2731650

M +39 340 2314426

paolo.terramoccia@gmail.com

PEC paolo.terramoccia@archiworldpec.it

motu environmental and urban design studio

4A, via Veronica Gambara 25121 Brescia Italy

T + 39 030 53 57 277

F + 39 030 77 73 452

contact@motu.studio

Arch. MICHELE PALLAORO

PEC michele.pallaoro@archiworldpec.it

PELIZZARI SRL

PIANO ATTUATIVO

“Piano di recupero Cascina Baitone”

IN LOCALITA' MOLINETTO DI MAZZANO, VIA DONATORI DI SANGUE.

MAPPALI N. 4, 524 del FOGLIO N. 17 DEL N.C.T.

CONFORME al PGT:

recupero e riqualificazione di edificio esistente attraverso completa demolizione dei volumi indicati dalla norma particolare “np6” del PGT e ricostruzione di una parte dei volumi scaturenti da demolizione all'interno dell'area di perimetro della “np6”

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1.1

Riferimenti normativi.

NP #6 PGT

Per il lotto appositamente perimetrato in cartografia (cascina Baitone), è possibile la redistribuzione mediante riutilizzo di parte dei volumi scaturenti dalla demolizione dei soli edifici privi di valore storico testimoniale, collocando gli stessi nell'area di pertinenza della cascina all'interno del perimetro della NP.

Per gli immobili il cui valore storico testimoniale ne impone la conservazione sarà possibile intervenire secondo quanto previsto dalle NTA afferenti i NAF.

L'intervento è da attuarsi mediante Piano di Recupero che, tra le altre cose, dovrà dare conto del valore storico testimoniale degli edifici oggi esistenti alla commissione del paesaggio che si esprimerà nel merito in maniera vincolante.

I parametri stereometrici sono: per gli edifici recuperati: gli esistenti; per le volumetrie delocalizzate: slp esistente delocalizzabile e altezza massima fissata in m. 6,50; per gli altri parametri utilizzare i parametri della zona B.

Al fine di perseguire la tutela degli elementi del paesaggio che connotano le aree in esame si richiama la necessità che vengano ricercate le condizioni di coerenza attraverso un intervento che persegua:

- un giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- una ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- lo studio di eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito; in tal senso si suggerisce l'opportunità di prevedere nelle aree in trasformazione, opere di mitigazione quali fasce arboree e arbustive verso le aree agricole anche in applicazione dell'art. 13bis delle NTA del PdS.

2.1

Progetto, quantità e obiettivi

Dalla demolizione degli edifici privi di valore storico testimoniale, prevista dal PGT, ne scaturisce una **volumetria di 3.080,12 mc.**

Il presente Piano Attuativo riguarda la totale demolizione del volume previsto dalla np6 del PGT e la ricostruzione di una parte soltanto di questo (vedasi tabella dati stereometrici negli elaborati di progetto) all'interno del perimetro della np6. Rimane una parte di volumetria residua scaturente da demolizione e non utilizzata all'interno del presente Piano Attuativo, a disposizione per essere utilizzata in un secondo momento.

La proposta progettuale cerca di rispondere alle seguenti **questioni compositive-insediative**:

- come sviluppare la volumetria edificabile e gli standard a questa connessi all'interno del perimetro individuato dalla NP senza andare in concorrenza con la volumetria della cascina che a tutt'oggi il PGT prevede di mantenere;
- come inserire delle nuove figure di progetto in un giusto rapporto con la porzione di cascina residua.

2.2

Elementi del progetto

Al fine di trovare un giusto equilibrio tra la nuova espansione ed il vecchio edificato ed evitare una situazione di 'antagonismo' figurativo e percettivo tra questi, si propone di:

- **configurare** la prima parte di volumetria in ricostruzione oggetto del presente Piano Attuativo **in maniera 'silenziosa'**, posizionando **due corpi bassi** allineati lungo via Donatori del Sangue, mantenendo una congrua distanza-stacco nei confronti del corpo residuo della Cascina.

In questo modo si vuole evitare un rapporto di confronto diretto tra nuovo costruito (i due corpi bassi, inseriti nel verde e nel paesaggio agricolo) e il volume residuo della cascina, impostando piuttosto un dialogo di tipo subordinativo e mimetico;

- cingere la porzione residua di cascina con un'area a parco (verde profondo a standard) e parcheggio ed un area a giardino-fascia boscata pertinenziale alle unità immobiliari (verde profondo privato) che, attraverso l'impostazione di un 'giusto stacco' tra il complesso storico ed il nuovo tessuto costruito, permetta di instaurare un rapporto calibrato tra i due.

2.3

Caratteri dell'intervento.

L'ipotesi progettuale si propone di investigare e risolvere il tema del rapporto tra il nucleo esistente residuo ed il programma di espansione, attraverso una risposta architettonica e tipologica adeguata al contesto.

Il progetto parte dal disegno dello spazio aperto (parco e giardini) nell'intento di inserire il nuovo programma funzionale all'interno di un più ampio sistema del verde, ottenendo un insieme silenzioso che possa concorrere alla qualità del tessuto naturale che lo accoglie.

La distribuzione degli edifici a terra riprende le logiche insediative a bassa densità riscontrabili all'intorno di Via Donatori di Sangue, la composizione degli edifici e l'uso dei materiali richiamano l'architettura rurale e le costruzioni tradizionali, trovando nel contesto una forte risorsa dalla quale prendere spunto e declinare il progetto.

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DEL PROGETTO

3.1

L'intera area oggetto di intervento comprende l'area di pertinenza della cascina Baitone, comprensiva dell'immobile medesimo, per una superficie territoriale di ambito di mq. 8988,7 m²

La cascina attuale presenta una volumetria complessiva reale di mc. 8.756,54 dei quali possono essere demoliti, ricostruiti e riconfigurati mc. 3.080,12 calcolati secondo le NTA del P.G.T. vigente del comune di Mazzano.

Dalla demolizione degli edifici privi di valore storico testimoniale, prevista dal PGT, ne scaturisce una **volumetria di 3.080,12 mc.**

Con il presente Piano Attuativo ne viene ricostruita una parte soltanto e la restante rimane a disposizione per essere utilizzata in un secondo momento.

Le tipologie edilizie proposte per la riconfigurazione dei predetti volumi si sviluppano esclusivamente a piano terra con copertura a due falde e tetto in legno, mentre le facciate saranno intonacate con inserti in mattoni pieni che riprendono le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio attuale oggetto di Piano di Recupero.

Lungo via Donatori di Sangue si provvederà a mantenere e valorizzare il filare di alberi esistente sulla sponda del fosso a lato strada; analogamente si manterranno le essenze pregiate su area privata che si trovano sulla sponda opposta; compatibilmente con i lavori di urbanizzazione, qualora degli alberi non potessero essere mantenuti verranno sostituiti con essenza analoga e senza ridurne il numero.

Tra le due file di alberi il fosso attuale verrà coperto al fine agevolare la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto oltre che realizzare gli accessi alle due unità immobiliari che si affacciano su via Donatori di Sangue; fuori da tale ambito, all'inizio e alla fine della via, il fosso rimarrà a vista con la relativa vegetazione di contorno.

La viabilità (percorsi pedonali, parcheggio, strada di accesso al parco) delle urbanizzazioni del Piano di Recupero sarà realizzata simulando le strade bianche che caratterizzano l'intorno rurale della zona, mediante l'utilizzo di LevoFloor di Levocell, sistema di pavimentazione architettonica con ghiaia a vista che permette di lavorare con libertà di configurazione utilizzando gli aggregati naturali presenti nella zona.

Messo in opera come un comune calcestruzzo, successivamente viene disattivato e poi lavato, ottenendo così l'effetto ghiaia a vista con caratteristiche prestazionali ed architettoniche tali da integrare nell'ambiente qualunque tipo di pavimentazione pedonale o carrabile, nel pieno rispetto delle normative vigenti UNI EN206-1.

Per una migliore e più esauriva comprensione di quanto proposto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Mazzano, 31/07/2020.

Arch. Michele Pallaro



Arch. Paolo Terramocchia

