PROGETTISTA

Arch. PAOLO TERRAMOCCIA

Via Garibaldi n. 46 - 25014 Castenedolo (BS)
T +39 030.2731650
M +39 340 2314426
E.MAIL: paolo.terramoccia@gmail.com
PEC: paolo.terramoccia@archiworldpec.it

CONSULENTE URBANISTICO

Arch. SILVANO BUZZI
di
SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL
25077 Roè Volciano (BS) Via A. Bellini, 9
Tel. 0365.59581 - Fax 0365.5958600
E-MAIL: info@buzziepartners.it
PEC: buzziepartnerssrl@pec.it
C.F. - P.I. 04036720987

PELIZZARI S.R.L.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO Attuativo "Cascina Baitone" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021, in VARIANTE al P.G.T. VIGENTE per la DELOCALIZZAZIONE di VOLUME PROVENIENTE dalla PARZIALE DEMOLIZIONE di FABBRICATO ESISTENTE e finalizzata alla REALIZZAZIONE di SEI NUOVE UNITA' ABITATIVE.

Località Molinetto di Mazzano, Via Donatori di Sangue.

Mappali 4, 521, 524, 526 e 527 del foglio 17 NCT.

RELAZIONE DI PROGETTO

VARIANTE IN VARIANTE al PGT:

Recupero e riqualificazione di edificio esistente attraverso completa demolizione dei volumi indicati dalla norma particolare “NP#6” del PGT e ricostruzione di una parte dei volumi ricavati da demolizione all'interno dell'area di perimetro della “NP#6”.

VARIANTE al progetto convenzionato in data 16/12/2020 (Numero 38594 di repertorio - Numero 26125 di raccolta) tra il Comune di Mazzano e la PELIZZARI S.R.L. come da Piano Attuativo in Variante approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021.

1. Progetto, quantità e obiettivi.

Dalla demolizione degli edifici privi di valore storico testimoniale, prevista dal PGT, oltre ad una piccola porzione di angolo del portico, oggetto di variante al PGT, ne scaturisce una **definitiva volumetria delocalizzabile complessiva** di **mc. 3.184,9058.**

Il presente Piano Attuativo riguarda la totale demolizione del volume rivisto e la ricostruzione con delocalizzazione di una parte di questo all'interno del nuovo perimetro della NP#6 proposto con l’attuale Variante al PGT.

Nel progetto convenzionato in precedenza il volume delocalizzabile riutilizzato era pari mc. 1.281,97 a fronte dei mc. mc. 3.080,12 utilizzabili, con uno scarto di mc. 1.798,15 a disposizione per essere utilizzati in un secondo momento in conformità al PGT vigente.

Con la variante finale in questione si intende riutilizzare l’intera porzione dei volumi ancora disponibili e delocalizzabili a seguito di demolizione e ricostruzione di quelli privi di valore storico testimoniale.

I volumi in questione sono pari a mc. 1.902,73 che, sommati a quelli già convenzionati, portano l’intervento **complessivamente** alla realizzazione di **mc. 3.184,698 di volumetrie delocalizzate** a fronte dei mc. 3.184,9058 utilizzabili, con uno scarto di mc. 0,2078 a residui non utilizzati.

La proposta progettuale originaria, così come quella della variante in oggetto risponde alle consolidate **questioni compositive-insediative**:

- 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;
- inserire delle nuove figure di progetto in un giusto rapporto con la porzione di cascina residua.

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, non viene alterato in alcun modo quanto già proposto in precedenza, in conformità con il parere della commissione del paesaggio allegato al piano di recupero originario in cui si prescriveva la valorizzazione e la tutela del filare di

alberi lungo via Donatori di Sangue e del muro in sassi che delimita la via stessa; il tutto sinteticamente così riassumibile:

- **configurare** la prima parte di volumetria in ricostruzione oggetto del presente Piano Attuativo **in maniera 'silenziosa'**, posizionando **i corpi bassi** allineati a 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 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 parcheggio (standard su area asservita all'uso pubblico) ed un area a giardino privata e piantumata (verde profondo), pertinenziale alle unità immobiliari 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.

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, attualizzandole, trovando nel contesto una forte risorsa dalla quale prendere spunto e declinare il progetto.

L'intera nuova area oggetto di intervento comprende l'area di pertinenza della cascina Baitone, comprensiva dell'immobile medesimo, oltre ad un'ulteriore area confinante di medesima proprietà da destinare a parco e parcheggi pubblici per una superficie territoriale di ambito di mq. 14.980.

La cascina attuale presenta una volumetria complessiva reale di mc. 8.756,54 dei quali possono essere demoliti, ricostruiti, delocalizzati e riconfigurati mc. 3.184,9058 calcolati secondo le NTA vigenti e in variante del P.G.T. del comune di Mazzano.

Dalla demolizione delle porzioni di edificio prive di valore storico testimoniale, prevista dal PGT e dall'attuale variante al PGT medesimo, come già detto, ne scaturisce una definitiva volumetria delocalizzabile complessiva di mc. 3.184,9058 con un **volume complessivo di intervento**, rettificato sulla base delle altezze urbanistiche, di **mc. 8.570,403** di cui **mc. 5.385,705 di volume in ristrutturazione** con altezze effettive e **mc. 3.184,698 di volume in delocalizzazione** con altezze urbanistiche come da NTA di PGT.

Con la presente variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato viene saturata la porzione dei volumi ancora disponibili e delocalizzabili a seguito di demolizione e ricostruzione di quelli privi di valore storico testimoniale.

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, le facciate saranno intonacate, riprendendo 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.

Come convenzionato, tra le due file di alberi il fosso attuale verrà coperto al fine agevolare la realizzazione di un percorso pedonale 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 variante in oggetto si fonda, inoltre, sul fatto di delocalizzare e reperire nuove aree a standards ben oltre quelle dovute, immergendo l'intervento di recupero nel verde sia privato sia in cessione pubblica.

A fronte di una richiesta minima di standard di mq. 1.120 ne vengono reperiti in loco mq. 3.286,55 così ripartiti:

- aree a verde-parco mq. 2.868,15 a fronte di una dotazione minima da reperire di mq. 1.716,00;
- aree per parcheggi mq. 600,40 a fronte di una dotazione minima da reperire di mq. 594,00;

Il comparto verrà perimetrato con percorsi pedonali e ciclo-pedonali che consentiranno ai cittadini di fruire in sicurezza dei percorsi che accompagnano verso la campagna circostante; grazie a ciò verrà implementato e completato il parco pubblico di Via Donatori di Sangue arrivando ad ottenere un'area verde di mq. 2.499,55.

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