



Comune di Pandino

Provincia di Cremona



**Provincia di Cremona
Comune di Pandino
Borgo di Gradella**

Piano Ordinatore per il recupero del Borgo Storico di Gradella

Relazione introduttiva

Progettisti incaricati

Arch. Filippo Bocchialini
Strada del Consorzio n.c. 4
43121 Parma

Arch. Antonio Maria Tedeschi
TEDESCHI STUDIO ASSOCIATO
Viale Agostino Berenini n.c. 9
43123 Parma

15/06/2009

Provincia di Cremona
Comune di Pandino
Borgo di Gradella

Piano Ordinatore per il recupero del Borgo Storico di Gradella

Progettisti incaricati

Arch. Filippo Bocchialini
Strada del Consorzio n.c. 4
43100 Parma

Arch. Antonio Maria Tedeschi
TEDESCHI STUDIO ASSOCIATO
Viale Agostino Berenini n.c. 9
43100 Parma

Collaboratori

Arch. Maria Maddalena Bianchi	(schede di analisi)
Arch. Vincenzo Cannito	(rilievo)
Arch. iunior Maria Luisa Gandini	(rilievo e schede di analisi)
Arch. iunior Cecilia Ghiretti	(rilievo e schede di analisi)
Arch. iunior Sonia Gigli	(rilievo)
Chiara Masetti	(rilievo, schede di analisi e progetto)
Arch. Emanuele Mazzadi	(rilievo)
Arch. Luca Oddi	(rilievo, schede di analisi e progetto)
Arch. iunior Susanna Sangiorgio	(rilievo)
Geom. Filippo Tramelli	(rilievo, schede di analisi e progetto)
Alessandra Ugolini	(rilievo, schede di analisi e progetto)
Arch. Silvia Vezzosi	(rilievo e schede di analisi)
Geom. Marcello Zoni	(rilievo topografico)

Elaborati costitutivi del Piano Ordinatoro per il Recupero del Borgo di Gradella:

0. Relazione
1. Tav. n° 1 - Rilievo dei fabbricati e degli spazi aperti, scala 1:1.000, formato A0
2. Tav. n° 2 - Sovrapposizione rilievo e catasto terreni e fabbricati, scala 1:1.000, formato A0
3. Tav. n° 3A/B - Analisi del tessuto insediativo e degli elementi morfologici significativi con individuazione delle categorie di intervento, scala 1:1.000, formato A0
4. Tav. n° 4 - Individuazione degli indirizzi progettuali e schema della viabilità di progetto, scala 1:1.000, formato A0
5. Tav. n° 5 - Individuazione degli stralci attuativi del progetto e della viabilità, scala 1:1.000, formato A0
6. Tav. n° 6 - Schedatura e analisi per tipologia e funzione degli edifici con rilievo fotografico, formato A3 (book)
- 7A Tav. n° 7A - Progetto complessivo del Borgo (area Nord), scala 1:500, formato A0
- 7B Tav. n° 7B - Progetto complessivo del Borgo (area Sud), scala 1:500, formato A0
- 8 Tav. n° 8 - Approfondimenti progettuali: Progetto Cascina Sant'Anna, scala 1:200, formato A0
- 9 Tav. n° 9 - Approfondimenti progettuali: Progetto Campo sportivo, scala 1:200, formato A0
- 10 Tav. n° 10 - Approfondimenti progettuali: Progetto ex scuola e Piazza Maggi, scala 1:200, formato A0
- 11 Tav. n° 11 - Approfondimenti progettuali: Progetto Roggia e Via Maggiore, scala 1:200, formato A0
- 12 Tav. n° 12 - Approfondimenti progettuali: Progetto Cascina Colombara, scala 1:200, formato A0
- 13 Tav. n° 13 - Approfondimenti progettuali: Progetto Piazza del Mercato, scala 1:200, formato A0
- 14 Tav. n° 14 - Approfondimenti progettuali: Progetto Museo della Civiltà Contadina, scala 1:200, formato A0
- 15A Tav. n° 15A - Approfondimenti progettuali: Progetto Area di espansione, scala 1:200, formato A0
- 15B Tav. n° 15B - Approfondimenti progettuali: Progetto Area di espansione, scala 1:200, formato A0

PREMESSA

Il Piano Ordinatore per il Borgo di Gradella è stato individuato dal Comune di Pandino come lo strumento preliminare che, attraverso una prima analisi (storica, morfologica e tipologica) propone un quadro unitario per la valorizzazione delle caratteristiche territoriali, ambientali, morfologiche, storiche e tipologiche del Borgo e per il recupero degli elementi andati perduti conseguentemente ad interventi incongrui degli ultimi decenni. Lo scopo è quello non solo di salvaguardare e recuperare il Borgo, ma anche individuare gli interventi che consentano una valorizzazione ed un rilancio in sinergia con il territorio.

All'interno di un indirizzo unitario, il Piano, dopo un rilievo puntuale dello stato di fatto e delle caratteristiche principali di tutti gli edifici, individua una serie di criteri generali per gli interventi sugli edifici esistenti ed una serie di proposte progettuali sia sugli spazi pubblici che su quelli privati.

Il disegno complessivo del Piano, che rimanda a strumenti attuativi puntuali conseguenti e necessariamente integrati al P.G.T., recupera e valorizza l'impianto storico del Borgo che ritrova sull'asse della roggia il percorso unitario di tutte le realtà esistenti e recuperate, ipotizzando un sistema complessivo dinamico e flessibile, capace di interpretare e valorizzare le richieste culturali, sociali ed economiche del territorio alla scala comunale e provinciale, mettendo a sistema le infrastrutture esistenti e gli elementi culturali limitrofi. Tutto il progetto si articola sui percorsi, differenziandoli sia per tipologia che per usi funzionali alle diverse attività che si svolgono durante la giornata e la settimana.

Il lavoro è stato svolto in tre fasi operative che si sono sviluppate contemporaneamente ed hanno consentito una verifica in itinere sia dell'evoluzione edilizia del Borgo che delle ipotesi progettuali:

- 1) rilievo dello stato di fatto
- 2) acquisizione e verifica delle istanze delle istituzioni e della cittadinanza
- 3) elaborazione del piano di recupero

La prima fase si è sviluppata con il rilievo metrico e fotografico di tutto il Borgo, con la restituzione degli edifici (solo perimetro esterno) e degli spazi aperti.

La durata complessiva del lavoro ha permesso di verificare e registrare alcune variazioni edilizie su alcuni edifici che sono cambiati anche durante il rilievo, eseguito in modo continuativo per tutta la durata dell'elaborazione del progetto.

Questo potrebbe comportare alcune imprecisioni negli elaborati del Piano, dimostrando tuttavia come la normativa vigente non sia in grado di controllare la congruenza con le caratteristiche storiche del Borgo e l'aspetto tipologico qualitativo dei nuovi interventi.

La seconda fase è stata caratterizzata da una serie di incontri con il Comune di Pandino, con la Proprietà di maggioranza del Borgo, con il Comitato dei cittadini di Gradella e con diversi abitanti. Sono state raccolte testimonianze, istanze e necessità, poi vagliate e valutate all'interno delle soluzioni progettuali proposte dal piano, sempre e comunque alla luce dell'impostazione iniziale, volta al recupero delle caratteristiche storiche, morfologiche, tipologiche, sociali e culturali del Borgo.

La terza fase si è sviluppata attraverso un'ipotesi complessiva iniziale, verificata a diversi livelli e a diverse scale, e concretizzatasi in una serie di proposte progettuali puntuali che caratterizzano una visione unitaria sull'intero Borgo.

Durante la fase di rilievo e di verifica dei pochi documenti storici rintracciati, sono emerse anche denominazioni non univoche su alcune strade e alcune cascine. Negli elaborati

sono state riportate le denominazioni attuali e/o quelle con più riscontri, senza nessuna verifica certa della denominazione corretta. Lo strumento attuativo successivo potrà, nella definizione eventuale dei singoli progetti, ricostruire anche le vicende storiche dei singoli edifici e l'evoluzione della loro denominazione.

La descrizione complessiva del Piano è fatta attraverso 15 elaborati (oltre alla presente relazione introduttiva) che individuano in modo grafico lo stato di fatto e l'inquadramento generale, l'analisi delle caratteristiche del Borgo e degli edifici esistenti, l'ipotesi progettuale complessiva e gli approfondimenti specifici.

Ciascun elaborato deve essere letto all'interno del Piano complessivo, seguendo un preciso iter progettuale che dal rilievo passa al progetto attraverso l'analisi.

Alcuni criteri di base del Piano, chiaramente leggibili negli elaborati, sono i seguenti:

- la valorizzazione degli edifici storici e importanti del Borgo, che diventano fulcro di interventi progettuali specifici all'interno di un sistema unitario;
- la valorizzazione degli spazi aperti significativi fra gli edifici, sia pubblici che privati, con interventi progettuali anche di dettaglio;
- il recupero della roggia come asse prevalente e ordinatore di tutto il Borgo;
- la ridefinizione dei percorsi, con la prevalenza di quelli pedonali che costruiscono un sistema differenziato e articolato di tutto il tessuto;
- la valorizzazione e il recupero del verde come elemento fondante della morfologia del Borgo.

Di seguito vengono elencati gli elaborati con una breve e sintetica descrizione dei contenuti.

Elaborato 1:

Tav. n° 01: ***Rilievo dei fabbricati e degli spazi aperti***
scala 1:1.000, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, è suddiviso in due parti:

- nella prima rappresenta il rilievo dello stato di fatto dei luoghi, con le quote principali degli spazi aperti;
- nella seconda rappresenta il rilievo dello stato di fatto dei luoghi, con le quote principali dei fabbricati.

Graficamente sono indicati i seguenti elementi:

- gli edifici
- le pavimentazioni
- le recinzioni e i muretti
- gli alberi e le siepi
- i canali

La tavola è stata redatta e ufficialmente trasmessa il giorno 11/11/2006 e il rilievo, svolto nei mesi precedenti, si riferisce pertanto alla situazione del Borgo di Gradella in quel periodo.

Le quote principali indicate, sia degli spazi aperti che dei fabbricati, oltre a rappresentare una situazione esistente in una data certa, consentono una valutazione complessiva degli spazi del Borgo, sia pubblici che privati, funzionale alle successive valutazioni del progetto.

Elaborato 2:

Tav. n° 02: **Sovrapposizione rilievo e catasto terreni e fabbricati**
scala 1:1.000, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sovrappone il rilievo dello stato di fatto dei luoghi eseguito con la documentazione che è stato possibile rintracciare presso il Catasto Terreni e Fabbricati del Borgo di Gradella, evidenziando le particelle catastali.

Graficamente sono indicati i seguenti elementi:

- gli edifici
- le pavimentazioni
- le recinzioni e i muretti
- gli alberi e le siepi
- i canali

La tavola è stata redatta e ufficialmente trasmessa il giorno 11/11/2006 e il rilievo, svolto nei mesi precedenti, si riferisce pertanto alla situazione del Borgo in quel periodo.

La tavola consente una prima individuazione delle proprietà pubbliche e private e, in caso di futuro intervento, una prima verifica dei proprietari delle aree interessate dal progetto.

Elaborato 3:

Tav. n° 03A/B: ***Analisi del tessuto insediativo e degli elementi morfologici significativi con individuazione delle categorie di intervento***
scala 1:1.000, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, è suddiviso in due parti:

- nella prima rappresenta l'analisi del tessuto insediativo in base alle caratteristiche tipologiche ancora evidenti, allo stato di conservazione, alle superfetazioni visibili, e conseguentemente indica le categorie di intervento sui singoli edifici;
- nella seconda rappresenta gli elementi morfologici significativi dedotti dall'analisi dello stato di fatto dei luoghi e ancora visibili e recuperabili nel tessuto del Borgo.

Le categorie di intervento individuate per i singoli edifici nella parte A dell'elaborato si rifanno alla normativa vigente e potranno trovare una specifica ulteriore in uno strumento di pianificazione attuativo successivo.

Quelle indicate (e definite nelle linee generali nell'elaborato 6) sono le seguenti:

- Restauro scientifico
- Restauro A
- Restauro B
- Ristrutturazione
- Demolizione

All'interno di una visione storica del Borgo come luogo aperto sono state individuate inoltre le recinzioni e le siepi da demolire e quelle incongrue.

Dall'analisi dello stato di fatto e delle preesistenze ancora rintracciabili, sono stati dedotti gli elementi morfologici significativi che hanno introdotto alle prime valutazioni sul progetto generale del Borgo.

In particolare sono state evidenziati:

- le alberature di rilievo storico ambientale (fra cui quelle ai lati di Via Maggiore, le piantumazioni degli orti, alcuni altri filari significativi e testimonianze di alberature molto più diffuse sul territorio);
- gli assi di interesse inerenti alberature di rilievo: si è ritenuto opportuno evidenziare alcuni assi segnalati da alberature, possibile oggetto di intervento di recupero del piano;
- le strutture spaziali significative: dall'analisi è emersa una giacitura morfologica degli edifici che costruisce degli spazi a corte perpendicolari all'asse sud-nord della Roggia; queste strutture spaziali, ancora visibili, non sono state valorizzate dagli interventi

recenti; il Piano, con le demolizioni degli edifici e delle strutture incongrue e con la definizione dei vari interventi progettuali, intende recuperare la dimensione spaziale di questi luoghi urbani strettamente correlata con la tipologia degli edifici che le costituiscono;

- le strutture viarie spaziali significative: sono le strade principali del Borgo, caratterizzate da un rapporto definito fra la larghezza della strada e l'altezza degli edifici, dalla giacitura e dalla capacità di organizzare il tessuto storico del Borgo; le strutture viarie sono valorizzate dal Piano e recuperate, per quanto possibile, nella loro dimensione sociale di luoghi urbani di vita del Borgo;
- gli elementi planimetrici significativi: sono alcune pavimentazioni che segnalano ancora la presenza storica di aie o di strutture legate alla tipologia agricola e rurale degli edifici; il Piano le conserva integrandole alle proposte progettuali;
- gli elementi storici significativi: sono recinzioni in muratura che delimitavano le antiche aree dei cascinali e che sono in parte conservate e rintracciabili all'interno delle recinzioni e murature ancora esistenti; il Piano le conserva integrandole, per quanto possibile, alle proposte progettuali;
- le giaciture storiche significative: sono assi storici rintracciati dalle giaciture degli edifici e dalle planimetrie storiche rintracciate; molte sono perdute ma giustificano gli allineamenti di parte del tessuto edificato che il Piano cerca di recuperare come segni storici che influenzano il progetto;
- l'asse storico della Roggia: è l'andamento della Roggia che struttura tutto il tessuto e la morfologia del Borgo. Tutto il progetto si rapporta all'asse della Roggia come matrice unitaria di collegamento dei diversi spazi pubblici e privati del Borgo;
- gli elementi puntuali sulla Roggia: sono le strutture di collegamento ancora esistenti con la Roggia, costituite dai ponti e dalle scale; i ponti testimoniano il collegamento fra la parte est e la parte ovest del Borgo e vengono ripresi e valorizzati dal progetto; le scale sono la testimonianza di un antico uso della Roggia come via d'acqua e collegamento e vengono riprese dal progetto all'interno del nuovo percorso pedonale;
- il progetto della pista ciclabile per Pandino: la pista ciclabile per Pandino corre sopra il tracciato della nuova fognatura, arrivando a sud del Borgo nelle vicinanze della Cascina Sant'Anna; sarà il principale collegamento ciclo pedonale con Pandino e collegherà direttamente al percorso all'interno del Borgo;
- il tracciato fognatura: è il tracciato appena realizzato e coincide con la pista ciclabile;
- i canali: oltre alla Roggia, sono il segno d'acqua che caratterizza tutto il Borgo; il Piano li integra nei progetti delle varie aree;

- gli orti: sono una delle testimonianze storiche del Borgo che il Piano valorizza con un progetto specifico di recupero; l'area degli orti, in continuità con il giardino della Villa, rappresenta il segno del territorio agricolo e naturale che entra nel Borgo ed interrompe il tessuto costruito;
- l'area sportiva: è un'area con un piccolo campo da calcio a sud della Chiesa; il progetto, raccogliendo una richiesta degli abitanti, ne prevede la valorizzazione come elemento di vita sociale del Borgo, capace di entrare in sinergia con altre piccole aree sportive del territorio;
- il verde storico significativo: è il giardino della villa di dimensioni notevoli all'interno del Borgo, e senz'altro da valorizzare, soprattutto in rapporto con l'area degli orti;
- gli edifici: tutti gli edifici sono stati schedati e catalogati nell'elaborato 06;
- gli edifici storici: alcuni edifici sono stati evidenziati come storici, soprattutto in funzione dei successivi progetti del Piano;
- gli edifici soggetti a demolizione: sono quelli che non rispondono alle caratteristiche morfologiche e tipologiche del Borgo, di cui è prevista la demolizione all'interno del Piano generale per il recupero, indipendentemente dalla loro regolarità edilizia ed urbanistica.

La lettura coordinata del tessuto insediativo esistente e degli elementi morfologici significativi ha determinato le linee guida del Piano che recupera i segni morfologici e le tipologie tipiche, attualizzandole all'interno di una serie di proposte capaci di recuperare e rilanciare il Borgo nella sua complessità.

Elaborato 4:

Tav. n° 04: *Individuazione degli indirizzi progettuali e schema della viabilità di progetto*

scala 1:1.000, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, individua gli indirizzi progettuali di tutto il Piano sul Borgo, recependo le analisi dell'elaborato 3A/B, specificando inoltre i nuovi assetti della viabilità.

Il progetto complessivo trova nella Roggia la direttrice principale che caratterizza i singoli interventi sia sulle aree pubbliche che sulle private.

Nell'elaborato sono evidenziati i seguenti elementi:

- edifici esistenti: sono riprodotti tutti gli edifici esistenti, schedati nell'elaborato 06, considerando già eliminate tutte le superfetazioni incongrue;
- il percorso pedonale lungo la Roggia;
- il progetto della viabilità complessiva con la riqualificazione dell'asse di Via Maggiore, l'individuazione dei sensi di marcia e delle aree a parcheggio;
- le intersezioni fra i diversi percorsi;
- gli edifici soggetti a progetto;
- gli interventi di piantumazione e ricostruzione del verde;
- le aree oggetto di approfondimento progettuale.

Lo schema complessivo della viabilità di progetto riportato nella Tavola razionalizza i percorsi di accesso e interni al Borgo, soprattutto in funzione dei nuovi percorsi pedonali che collegano i diversi spazi significativi sull'asse Nord-Sud. L'intervento sui percorsi carrabili è riassumibile nei seguenti punti principali:

- nuova rotonda di raccordo sulla S.S. 472;
- realizzazione di un secondo asse parallelo a Via Maggiore in grado di valorizzare l'attuale viale di ingresso al Borgo (mantenimento della sezione, cura del doppio filare alberato, senso unico di percorrenza in ingresso, ecc.);
- razionalizzazione complessiva di tutto il sistema con la realizzazione di un collegamento a nord tra il nuovo asse e Via Valletta e l'istituzione di una serie di sensi unici e viali pedonali.

Elaborato 5:

Tav. n° 05: ***Individuazione degli stralci attuativi del progetto e della viabilità***
scala 1:1.000, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, individua gli stralci attuativi sia del progetto che della viabilità.

Gli stralci del progetto sono i seguenti:

- Stralcio sulla Roggia Sud (parte verso la Cascina Sant'Anna)
- Stralcio sulla Roggia Nord (parte verso la nuova Piazza del Mercato fino al nuovo Museo della Civiltà Contadina)
- Stralcio della Cascina Sant'Anna
- Stralcio della Cascina Colombara
- Stralcio del Campo sportivo
- Stralcio di Piazza Maggi
- Stralcio della Scuola
- Stralcio della Piazza del Mercato
- Stralcio del Museo della Civiltà Contadina
- Stralcio dell'Area di sviluppo residenziale

Ciascuno stralcio è autonomo dagli altri e consente la realizzazione del Piano in tempi lunghi e successivi.

Anche il progetto complessivo della viabilità prevede una serie numerosa di stralci, opportunamente coordinati fra di loro e con gli stralci realizzativi del Piano. La tavola individua graficamente i vari tratti che potranno essere realizzati in tempi diversi con la sola verifica dell'eventuale consequenzialità.

E' evidente che a contorno dei diversi stralci (sia attuativi del piano che della viabilità) potranno essere realizzati interventi puntuali di coordinamento delle fasi e di coinvolgimento delle diverse aree private a contorno.

Elaborato 6:

Fascicolo n° 06: *Linee guida per una Disciplina Particolareggiata del Borgo Storico di Gradella e schedatura e analisi per tipologia e funzione degli edifici con rilievo fotografico*
formato A3 (book)

L'elaborato, costituito da una book in formato A3, presenta una prima parte con le linee guida per un Disciplina Particolareggiata del Borgo e una seconda parte con la schedatura e l'analisi per tipologia e funzione tutti gli edifici del Borgo.

Le linee guida sono organizzate per capitoli e individuano in modo schematico le tematiche, distinguendo l'ambito pubblico da quello privato e proponendo alcuni esempi fotografici congrui e incongrui. Sono un primo strumento operativo propedeutico ad una disciplina molto più specifica che potrà fare riferimento alla seconda parte dell'elaborato con la schedatura di tutti gli edifici.

Per ogni edificio viene presentato un inquadramento fotografico dei prospetti, la tipologia di intervento e le conseguenti prescrizioni normative, le caratteristiche tipologiche, una descrizione dei fronti con aperture, materiali e colori.

Visto il lungo periodo impiegato per l'elaborazione complessiva del Piano, potrebbero esserci alcune imprecisioni sia testuali che fotografiche nelle singole schede, dovute ad interventi eseguiti nel periodo dei rilievi o successivamente.

La logica complessiva delle Linee guida rimane comunque invariata, ed eventuali interventi eseguiti anche di recente dovranno ritenersi comunque incongrui se non conformi alle prescrizioni.

Elaborati 7A e 7B:

Tav. n° 07A: **Progetto complessivo del Borgo (area Nord)**
scala 1:500, formato A0

Tav. n° 07B: **Progetto complessivo del Borgo (area Sud)**
scala 1:500, formato A0

L'elaborato, costituito da due tavole in formato A0, sviluppa tutto il Piano per il Borgo di Gradella in scala 1:500, individuando in modo dettagliato le diverse proposte progettuali inerenti i percorsi, gli spazi aperti e gli edifici, fornendo una visione complessiva dell'intero progetto.

Ai diversi interventi sono affiancate, a titolo esemplificativo, anche indicazioni materiche e riferimenti visivi.

All'interno delle tavole sono quindi rappresentate, in una visione unitaria, le proposte per tutti gli interventi previsti nella Tavola 5, e precisamente:

- Progetto sulla Roggia Sud (parte verso la Cascina Sant'Anna)
- Progetto sulla Roggia Nord (parte verso la Piazza del Mercato e il Museo della Civiltà Contadina)
- Progetto sulla Cascina Sant'Anna
- Progetto sulla Cascina Colombara
- Progetto sul Campo sportivo
- Progetto su Piazza Maggi
- Progetto sulla Scuola
- Progetto sulla Piazza del Mercato
- Progetto sul Museo della Civiltà Contadina
- Progetto sull'area di sviluppo residenziale

Nel disegno unitario delle due tavole sono rappresentate anche la viabilità finale di progetto, le alberature e gli spazi verdi, i diversi percorsi (pedonali e ciclabili) che recuperano e valorizzano i segni storici del territorio (la roggia, gli edifici storici, gli assi, ecc.).

Dalla visione complessiva del Piano emergono anche i rapporti fra gli edifici storici del Borgo che sono messi a sistema attraverso percorsi pedonali, funzioni correlate, assi preferenziali, fisici e visivi, tutto all'interno di una logica di recupero dei diversi spazi del Borgo.

Elaborato 8:

Tav. n° 08: **Approfondimenti progettuali: Progetto Cascina Sant'Anna**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sviluppa un'ipotesi progettuale in scala 1:200 per il recupero della Cascina Sant'Anna e dell'area circostante, ipotizzando una sala conferenze con punto informazioni e servizi.

L'area della Cascina Sant'Anna si trova alla fine del percorso ciclabile che da Pandino porta al Borgo di Gradella e proprio in questa zona il piano del Borgo prevede il punto di partenza del percorso pedonale sulla Roggia.

L'intervento, all'interno del disegno complessivo di tutto il Borgo, prevede quindi l'eliminazione di tutte le superfetazioni e il disegno di uno spazio unitario che recupera le caratteristiche di tutta la vecchia cascina.

Nello specifico è previsto un parcheggio a sud della Cascina raggiungibile da Via Maggiore e a servizio sia delle attività che potranno svolgersi all'interno dell'edificio, sia del percorsi pedonale nel Borgo.

Tra il parcheggio e la Cascina Sant'Anna è prevista una nuova strada di servizio per l'accesso all'Azienda Agricola (attraverso un nuovo ponte sulla Roggia); la nuova viabilità di servizio all'Azienda si integra in tutto il Piano alla viabilità per i residenti, creando percorsi differenziati che potranno garantire pochissime interferenze fra l'attività agricola e la vita del Borgo.

Il progetto della Cascina recupera il volume dell'edificio, valorizzando la percezione della copertura sia dall'esterno che dall'interno, grazie ad una terrazza posta sopra la stalla, anch'essa recuperata a spazio polifunzionale, con sala conferenze, punto informazioni e servizi.

La tavola contiene anche una sezione ed un prospetto significativi e due foto dello stato di fatto con le rispettive viste di progetto.

Elaborato 9:

Tav. n° 09: **Approfondimenti progettuali: Progetto Campo sportivo**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sviluppa un'ipotesi progettuale in scala 1:200 per la riqualificazione dell'area sportiva esistente e la costruzione di idonei spazi accessori.

L'intervento, all'interno del disegno complessivo di tutto il Borgo, prevede la ridefinizione delle attrezzature sportive, con particolare attenzione agli elementi di servizio (spogliatoi, tribune, parcheggi), e all'interno dei vari percorsi in adiacenza all'area che la integrano nel disegno unitario del Borgo.

Gli spazi di servizio sono ricavati in adiacenza al giardino della Canonica, eliminando alcuni volumi fatiscenti e collegando il campo sportivo con l'oratorio fino a Piazza Maggi.

L'intervento consente il recupero dell'area sportiva all'interno di un sistema territoriale più vasto, innescando un altro parametro funzionale per il recupero della vita del Borgo.

Elaborato 10:

Tav. n° 10: **Approfondimenti progettuali: Progetto ex scuola e Piazza Maggi**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sviluppa un'ipotesi progettuale in scala 1:200 per la riqualificazione dell'ex scuola, del ristorante adiacente e di tutta Piazza Maggi.

L'intervento, all'interno del disegno complessivo di tutto il Borgo, prevede quindi:

- il ripristino della configurazione originaria dell'ex scuola, con la demolizione delle superfetazioni successive alla tipologia originaria e l'adeguamento alle normative vigenti con la creazione all'interno di spazi pubblici;
- la definizione di tutti gli spazi di pertinenza della scuola con il nuovo parcheggio e l'area verde;
- la definizione dell'area del ristorante, con la creazione di un nuovo edificio a completamento della corte;
- la definizione di tutta Piazza Maggi, luogo centrale del Borgo in cui confluiscono tutti i percorsi e le direttrici.

Elaborato 11:

Tav. n° 11: **Approfondimenti progettuali: Progetto Roggia e Via Maggiore**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, approfondisce, in scala 1:200, l'ipotesi progettuale per la riqualificazione dell'asse della roggia, focalizzando l'attenzione sull'incrocio con Via Maggiore.

L'intervento sulla roggia, all'interno del disegno complessivo di tutto il Borgo, rappresenta l'elemento di unione di tutti i diversi progetti, che si relazionano e trovano un senso unitario proprio nella via d'acqua.

L'approfondimento dell'incrocio con Via Maggiore rappresenta in centro ideale delle due assialità principali del Borgo: la strada storica di accesso (con andamento est-ovest) e l'asse della via d'acqua (con andamento sud-nord).

Nella logica della prevalenza del percorso pedonale, è il percorso lungo la roggia che interrompe la strada attraversandola ed interrompendola, aprendo conseguentemente prospettive trasversali sull'asse della roggia.

Lo stesso disegno delle strade recupera in tutto il borgo una larghezza di carreggiata, identificando e differenziando con un semplice segno planimetrico, lo spazio dei marciapiedi.

Questa attenzione al dettaglio, anche nel progetto della viabilità, e che è visibile in molti degli altri elaborati, consente di cogliere i diversi livelli integrati del progetto.

Il percorso pedonale a lato della roggia, ora affiancato, ora a sbalzo, è costruito con una passerella in ferro e legno, che si articola diversamente a seconda dei diversi spazi trasversali che incontra, costruendo sedute, slarghi, incroci, rampe.

Elaborato 12:

Tav. n° 12: **Approfondimenti progettuali: Progetto Cascina Colombara**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sviluppa un'ipotesi progettuale in scala 1:200 per il recupero degli edifici della Cascina Colombara, ubicata a lato del viale di accesso al Borgo.

L'intervento, all'interno del disegno complessivo di tutto il Borgo, prevede l'eliminazione di tutte le superfetazioni e il recupero di uno spazio unitario, anche attraverso la costruzione di un nuovo edificio.

Vista la posizione defilata, la funzione individuata è quella ricettiva, simile ad un agriturismo che però vive dei prodotti di tutto il Borgo, in sinergia con le attività già esistenti.

I due edifici storici (individuati con i numeri 93 e 94 nei diversi elaborati) sono riportati alla condizione originaria e contengono gli spazi comuni (cucina, sala ristorante, servizi, ecc.), alcune camere e l'abitazione del custode.

Il nuovo edificio, che ricostruisce la corte, contiene 12 camere doppie e servizi comuni (spazio ristoro, bar, ecc.).

Tutto il complesso si affaccia verso il Borgo cogliendone, grazie alla distanza, gli elementi unitari essenziali e aprendo la corte verso la Cascina Sant'Anna.

Elaborato 13:

Tav. n° 13: **Approfondimenti progettuali: Progetto Piazza del Mercato**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sviluppa un'ipotesi progettuale in scala 1:200 per il recupero dello spazio antistante all'ingresso della Villa, prevedendo una Piazza del Mercato.

L'intervento, all'interno del disegno complessivo di tutto il Borgo, prevede l'eliminazione di tutte le superfetazioni e il disegno di uno spazio unitario che unisce, visivamente e fisicamente, gli orti del Borgo con il giardino della Villa.

La Piazza del Mercato diventa uno spazio pubblico con un punto vendita dei prodotti tipici del Borgo (all'interno dell'edificio individuato con il numero 20 nei diversi elaborati) ed una serie di attrezzature urbane destinate agli abitanti ed ai turisti.

Particolare importanza, all'interno del disegno complessivo, acquisiscono i percorsi pedonali che consentono la lettura delle diverse direttrici del piano del Borgo. La Piazza del Mercato diventa lo snodo delle diverse giaciture e il luogo in cui è possibile sintetizzare l'asse nord-sud della Roggia e l'asse est-ovest degli spazi aperti verdi.

Il muro della Villa separa lo spazio verde della campagna che entra nel Borgo da ovest dallo spazio verde del giardino privato che si affaccia da est.

Proprio la possibilità di queste letture, che consentono la comprensione degli orti, dell'acqua e di tutti gli elementi semplici e caratteristici della vita del Borgo, individua in quest'area un punto privilegiato per la sosta e il mercato che, con cadenza almeno settimanale, potrebbe consentire il rilancio dei prodotti tipici e la convergenza di interessi culturali e didattici sul Borgo.

Elaborato 14:

Tav. n° 14: **Approfondimenti progettuali: Progetto Museo della Civiltà Contadina**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da una tavola in formato A0, sviluppa un'ipotesi progettuale in scala 1:200 per il recupero di un edificio rurale storico all'interno del quale collocare il nuovo Museo della Civiltà Contadina (edifici numero 5 e 7 nei diversi elaborati).

L'intervento, in modo conforme al progetto complessivo di tutto il Borgo, prevede l'eliminazione di tutte le superfetazioni dell'edificio e il recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, con un conseguente riuso.

Il Museo si sviluppa all'interno dell'ex stalla e dell'ex fienile del corpo con andamento sud-nord, mentre nel secondo corpo porticato ortogonale, è prevista un'area espositiva all'aperto.

Nella corte viene progettata l'area destinata ai daini, animali storicamente appartenenti alla proprietà Maggi. Il nuovo fabbricato degli animali riprende il segno della giacitura storica della corte agricola.

Il disegno degli spazi aperti intorno ed anche gli interventi negli edifici circostanti, seguono i criteri del recupero delle sagome e degli elementi originari, eliminando le superfetazioni e valorizzando, con pavimentazioni e arredi, i segni storici ancora presenti (l'aia, il recinto, ecc.)

Elaborato 15:

Tav. n° 15A: **Approfondimenti progettuali: Progetto Area di espansione**
scala 1:200, formato A0

Tav. n° 15B: **Approfondimenti progettuali: Progetto Area di espansione**
scala 1:200, formato A0

L'elaborato, costituito da due tavole in formato A0, sviluppa, a titolo esemplificativo, un'ipotesi progettuale in scala 1:200 dell'area di espansione residenziale prevista a Nord del Borgo, a lato della Strada per il Cimitero.

Su una Superficie Fondiaria di circa mq. 10.500, sono previsti cinque edifici residenziali per un totale di 38 unità abitative di diverse metrature, all'interno di un disegno urbano complessivo rispondente alle caratteristiche morfologiche storiche del Borgo.

La tipologia edilizia individuata rilegge le caratteristiche degli edifici storici, interpretandole in una visione contemporanea.

All'interno di un disegno complessivo che interpreta l'area disponibile, il progetto complessivo ripropone, fra gli altri, i seguenti elementi: edifici a sviluppo lineare con tetto a due falde, porticato a tutta altezza verso sud, orientamento lungo l'asse est-ovest (con la sola eccezione dell'edificio sull'angolo), forte prevalenza degli spazi comuni aperti.

Pur all'interno di queste logiche, sono proposte tipologie di unità immobiliari differenziate, con dimensioni diverse, alcune con aree private a piano terra, altre su due livelli, proprio per offrire una proposta ampia.

Le aree a parcheggio sono perimetrali a vantaggio di una dimensione pedonale di tutta l'area.

I dati complessivi dell'intervento sono i seguenti:

DATI RIEPILOGATIVI DELL'AREA DI ESPANSIONE

Superficie complessiva del lotto:	mq. 10.500
Superficie nuova strada carrabile:	mq. 1.500

Area rimanente per l'espansione:	mq. 9.000
Area di sedime massima degli edifici (25%):	mq. 2.250
Superficie lorda massima edifici (40%):	mq. 3.600
Area minima a verde (45%):	mq. 4.050
Area massima per percorsi e piazze interne (15%):	mq. 1.350
Area minima a parcheggio (15%):	mq. 1.350
Area massima a parcheggio (30%):	mq. 3.000
Numero minimo posti auto:	uno per unità immobiliare

DATI RIEPILOGATIVI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Superficie complessiva del lotto:		mq. 10.500
Superficie nuova strada carrabile:		mq. 1.500

Area rimanente per l'espansione:		mq. 9.000
Area di sedime degli edifici:	mq. 2.100 < mq. 2.250	
Superficie lorda degli edifici:	mq. 3.450 < mq. 3.600	
Area a verde:	mq. 4.200 > mq. 4.050	
Area per percorsi e piazze interne:	mq. 1.100 < mq. 1.350	
Area minima a parcheggio:	mq. 1.350 < mq. 1.400	
Area massima a parcheggio:	mq. 1.400 < mq. 3.000	
Unità immobiliari:	n° 38	
Posti auto:	n° 48	
Tipologie unità immobiliari:	n° 15 bilocali	mq. 55
	n° 8 duplex	mq. 100
	n° 7 trilocali	mq. 65
	n° 8 quadrilocali	mq. 100 - 120