

DRUGOLO
via Drugolo 2 – 25017 Lonato (BS)

PROPOSTA PER EDIFICIO CASE VACANZE (CAV)

Relazione tecnica e fotografica

Agosto 2023

COMMITTENTE
Azienda Agricola Drugolo s.r.l. Società Agricola

PROGETTISTI



valeria boschi **a**rchitetto
via oberdan 140, 25128 Brescia

RELAZIONE FOTOGRAFICA

1. IL CONTESTO



Planimetria del borgo di Drugolo e coni inquadramenti fotografie.



foto 1 _ il fronte della cascina ristrutturata e destinata a casa vacanze



foto 2 _ il fronte della CAV e l'area esterna verso ovest



foto 3 _ le barchesse della corte già oggetto di intervento di recupero



foto 4_ la corte interna della cascina destinata a casa vacanze



foto 5 _ gli edifici a destinazione agricola oggetto di demolizione



foto 5 _ gli edifici a destinazione agricola oggetto di demolizione

2. L'AREA DI INTERVENTO



Planimetria con individuazione dell'area di intervento e coni inquadramenti fotografie.



foto 1 _ la strada di collegamento tra Arzaga e il borgo di Drugolo, attraversando la strada provinciale n. 4



foto 2 _ la strada di collegamento tra il borgo di Drugolo e la provinciale n.78



foto 3 _ la strada di collegamento tra il borgo di Drugolo e la provinciale n.78



foto 4 _ l'area di intervento vista dalla strada di collegamento con Arzaga



foto 5 _ l'area di intervento

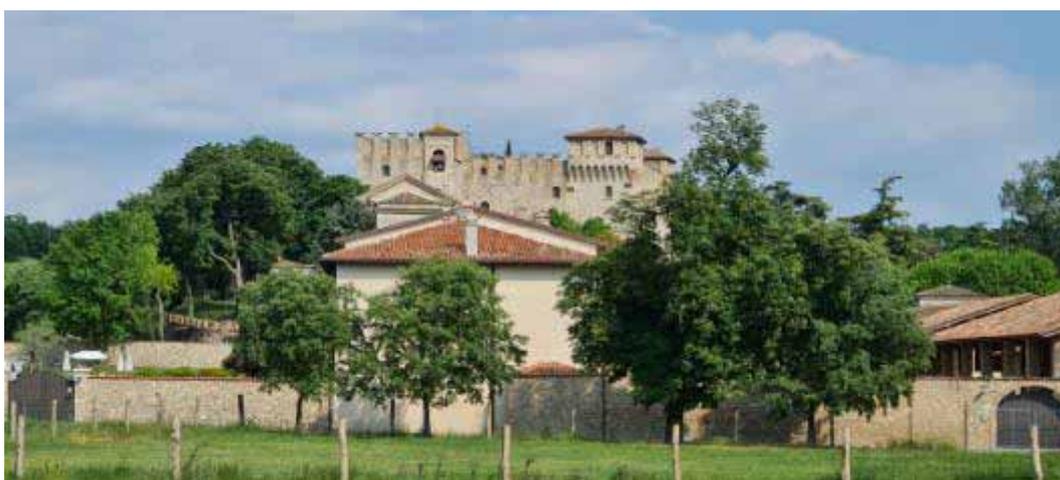


foto 6 _ il borgo di Drugolo visto dall'area di intervento



foto 7 _ l'area di intervento vista da ovest



foto 8 _ foto dell'andamento del terreno



foto 9 _ la collina che chiude il terreno a ovest

RELAZIONE

LE PREMESSE

Negli ultimi anni il borgo di Drugolo è stato oggetto di interventi di recupero e valorizzazione che si sono resi necessari per rispondere fondamentalmente a due esigenze:

- contrastare il fenomeno di degrado e abbandono dei corpi annessi al Castello. Fenomeno riconducibile ad una sostanziale modifica delle modalità di conduzione dei terreni dell'azienda agricola non più effettuata da personale residente, che conseguentemente occupava parte degli spazi ora dismessi dall'uso agricolo e dalle attività connesse, ma improntate alle moderne azioni di gestione agricola;
- integrare, conseguentemente e sinergicamente, l'offerta ricettiva proposta dalla stessa proprietà nel rispetto del contesto agricolo-sportivo-ricettivo di circa 500 Ha.

Negli anni scorsi, quindi, sono stati messi in atto interventi che hanno interessato la corte che si sviluppa a ovest del Castello. Gli edifici che definiscono il bordo settentrionale dell'impianto rurale sono stati convertiti in appartamenti destinati alla locazione per case vacanze.

Gli interventi sono stati eseguiti in forza ad un piano attuativo approvato in data 9 settembre 2014 (delibera di Consiglio comunale n. 184 in pari data) e relativa convenzione urbanistica ancora in essere (stipulata il 21/04/2015 n. 99.854 rep., n. 33.395 racc., notaio Calini in Brescia).

Preme ricordare l'estrema cura e l'amorevolezza per la conservazione di un bene tanto prezioso con cui la storica proprietà, riferite negli anni non solo al Castello ma all'intero borgo e alle aree circostanti, ha garantito all'intero complesso.

Cura che ha consentito, oggettivamente, la conservazione (infine la valorizzazione) di un complesso sistema di beni (naturali e antropici), emergenze monumentali e relazioni sistemiche che altrimenti avrebbe subito un inevitabile fenomeno di degrado; con conseguente perdita del valore che ha sancito l'esigenza di sottoporre i beni stessi a specifici decreti di vincolo.

Se la finalità di un vincolo culturale o paesaggistico è la cura, la conservazione ma soprattutto la salvaguardia al fine della non obliterazione dei beni, la cura protratta in un arco di tempo così prolungato, indubbiamente riconducibile alla sensibilità e alla lungimiranza della proprietà, ne è il presupposto che deve essere riconosciuto.

In tale contesto e secondo tali presupposti, che non possono per onestà intellettuale essere misconosciuti, è necessario contestualizzare la proposta progettuale illustrata a seguire.

LO STATO DI FATTO

Attualmente, quindi, il borgo si compone del Castello, abitato dalla proprietà, dalla corte destinata a case vacanze e dai fabbricati utilizzati con destinazione agricola. Altri volumi, risultano, invece privi di una destinazione funzionale trattandosi di edifici rurali dismessi (per le motivazioni espresse in premessa).

Il borgo risulta completamente avvolto da un sistema di aree verdi con destinazione agricola, pascoliva e boschiva.

Le aree verdi assolvono anche la funzione di mantenere la leggibilità del nucleo sia nei suoi aspetti architettonici che negli aspetti paesaggistici.

Il borgo di Drugolo, infatti, è situato nel punto in cui le colline moreniche incontrano la pianura Padana caratterizzandone l'unicità: il terreno assume un andamento collinare dolce perché ha perso la spinta iniziale dello scivolamento a valle. Sono gli ultimi corrugamenti prima della pianura, a pochi chilometri dalla costa sud del lago di Garda.



Vista del borgo di Drugolo

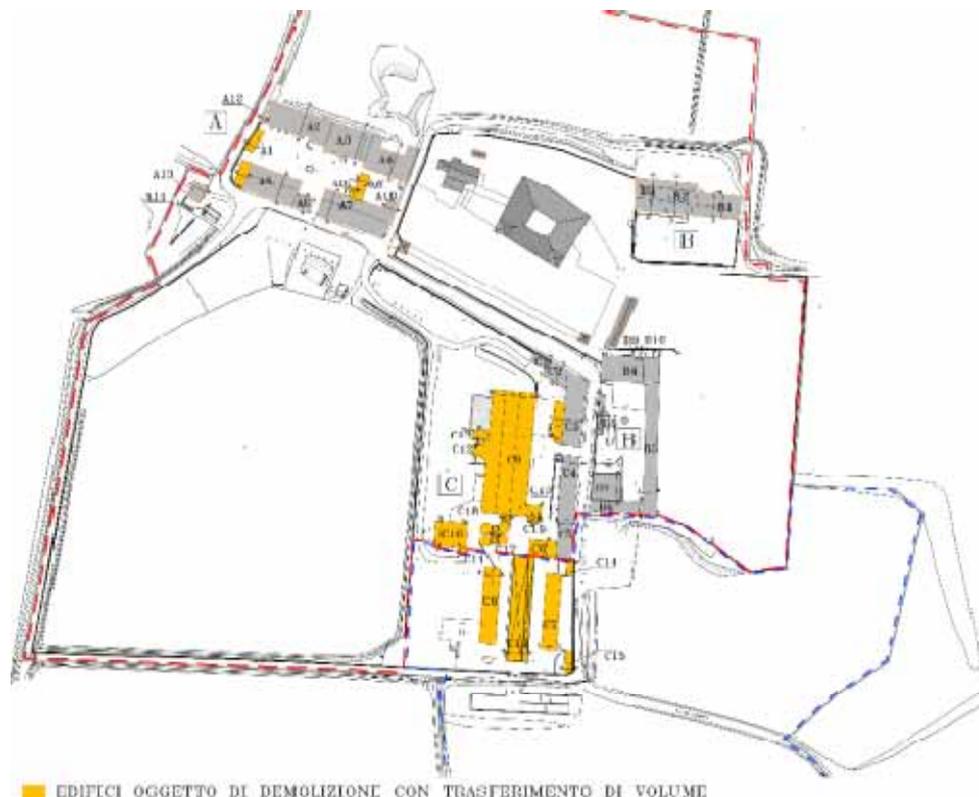
LA PROPOSTA DI PROGETTO

In continuità con quanto già avviato negli anni scorsi e ai sensi di quanto definito nel piano di recupero vigente, la committenza intende mettere in atto azioni migliorative finalizzate a:

- utilizzare la volumetria che si rende disponibile dopo gli interventi di demolizione, come previsto dal P.R. approvato secondo una maggiormente consona, dal punto di vista paesaggistico e insediativo, soluzione insediativa;
- ampliare l'offerta ricettiva di pregio e connotata con un adeguato inserimento nel contesto esistente. La richiesta non risponde ad un'esigenza di mero tipo quantitativo, bensì ad una richiesta correlata alla fruizione del vicino campo da golf, della medesima proprietà e che rappresenta (anche grazie alle recenti opere di valorizzazione ricettiva) un'assoluta eccellenza, e al sistema ricettivo esistente del complesso dell'Arzaga.

La proposta, prevede quindi di rendere disponibile la volumetria residua prevista dal P.R., non ancora attuabile ma immediatamente attuabile e di realizzare un intervento utilizzando circa 6000 mc dei 24.000 possibili già concessi.

Tale proposta, oltre a incardinarsi su un ragionamento insediativo e paesaggistico volto al miglioramento delle scelte effettuate, e autorizzate, dal vigente Piano di Recupero, prevede una riduzione della complessiva volumetria proposta dal piano attuativo in demolizione e ricostruzione.



Oltre a tale, seppur importante, elemento di carattere quantitativo che andrebbe a configurare una proposta di rivisitazione del Piano di Recupero che sostanzialmente comporterebbe una complessiva riduzione dei volumi legittimi a oggi esistenti all'interno del borgo, la proposta si basa su presupposti di analisi paesaggistica che hanno agito, dal punto di vista meta-progettuale, su due fondamentali considerazioni.

La prima è la lettura del sistema paesaggistico di riferimento e dei contenuti del decreto di vincolo paesaggistico apposto sull'area.

La seconda, conseguente alla prima che permea di conseguenza ogni ulteriore scelta, è sviluppata in un duplice ragionamento.

Il primo riguarda l'analisi delle criticità di carattere paesaggistico e percettivo che il Piano di Recupero potrebbe innestare sul contesto paesaggistico.

La seconda, anche alla luce della proposta di riduzione volumetrica di cui sopra, finalizzata a valutare alternative insediative che possano garantire un miglioramento dell'assetto insediativo e paesaggistico complessivo. Ciò tramite lo studio, come illustrato dalla presente proposta progettuale, di una proposta insediativa alternativa e maggiormente rispettosa del contesto e del bene vincolato.

Come illustrato efficacemente nella tavola allegata, "strategie di valorizzazione paesitico-ecologiche", si sono individuate le principali criticità che il Piano di Recupero vigente presenta.

Ribadendo la vigenza dello stesso, e quindi la realizzabilità delle previsioni in esso individuate e, conseguentemente, secondo un criterio di validità degli atti amministrativi e autorizzativi, la c.d "alternativa zero" ovvero la realizzazione di quanto ora possibile, le principali criticità sono da riferire alle interferenze, visive, fruibili e di riconoscimento di precisi sistemi insediativi di matrice storica e di grande valenza paesaggistica, dei volumi autorizzati con l'integrità del sistema insediativo, con la lettura dell'unicità e integrità del brolo storico, con la lettura dell'emergenza del Castello e del Convento dei Cappuccini.



La proposta progettuale avanti illustrata oblitera tali criticità riconducendo a una maggiormente corretta lettura del sistema paesaggistico e monumentale di riferimento, attraverso una riduzione dei volumi previsti in demolizione e ricostruzione ma, e soprattutto, attraverso una novellata proposta di delicata e compatibile soluzione insediativa che sappia coniugare esistente, sistemi e lettura del nuovo nel suo rispetto della natura e della morfologia e del paesaggio.

In continuità con l'intervento di recupero dei fabbricati esistenti, la scelta è quella di intervenire sull'area attigua che si sviluppa a ovest del complesso.

Il nuovo impianto andrà a rispettare le matrici insediative che riconoscono, nel fabbricato del Castello, il fulcro dello sviluppo edificatorio, senza distinzione di destinazione d'uso.



Il fabbricato del Castello rappresenta il fulcro dello sviluppo edificatorio. In blu gli assi delle due direzioni principali.

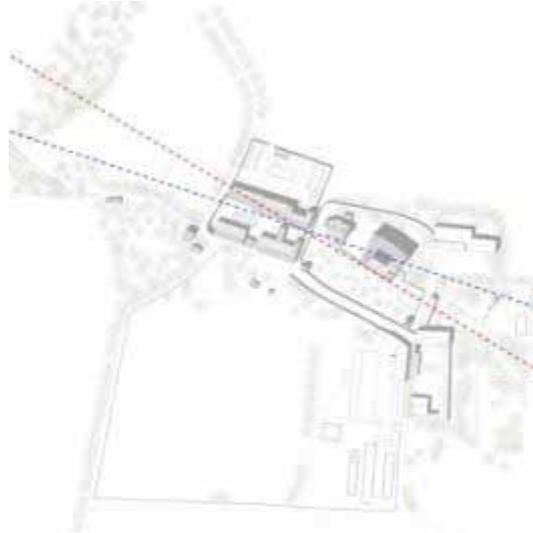
Il Castello, infatti, ha sempre rappresentato il centro di un areale che si connette al territorio tramite direttrici centrifughe. *Il fabbricato del Castello rappresenta il fulcro dei tracciati viabilistici che disegnano il territorio.*



Evidenziate le strade residenziali

Ripercorrendo, quindi, lo schema composto dal sistema nucleo e assi che si allungano verso il territorio, la proposta prevede di distribuire 12 edifici singoli.

Gli edifici individuano, come assi distributivi, 2 direttrici che collegano il Castello con il territorio, direttrici che hanno già orientato parte del nucleo edificato esistente.



Gli assi individuati per il nuovo insediamento.

L'idea è quella di mettere in evidenza la solidità del nucleo del Castello in cui il cortile centrale è stretto, e costretto, dalla possenza del fabbricato, con la diversa tipologia della cascina in cui l'ampia corte centrale è delimitata da barchesse e fabbricati residenziali per arrivare alla smaterializzazione di un fabbricato che tende a dissolversi nella natura.



lo stato di fatto



La proposta di progetto

Come se l'elemento naturale potesse provare a diventare solidale, con il costruito, utilizzando i termini della medesima narrazione.

Una connessione di elementi naturali e interventi antropici che si allineano lungo un asse alberato che rimarca uno degli assi generatori con direzione centrifuga, ma che riporta l'elemento naturale verso il Castello in una direzione centripeta.

Il vuoto della corte si materializza nell'asse alberato lungo il quale si articolano gli elementi architettonici.

Elemento naturale e elemento antropico si confrontano all'interno di un'area che viene delimitata dal muro di recinzione realizzato in analogia a quello esistente.

Il nuovo intervento vuole, quindi, rispettare le matrici del complesso, ma intende, al contempo, proporre un sistema insediativo in grado di raccontare tempi, modi e usi differenti dello spazio e del territorio.

Come la cascina o gli edifici destinati all'attività agricola hanno un impianto diverso dal castello per destinazione e tempi di realizzazione, così il nuovo insediamento mantiene un carattere indipendente rispetto a quanto già presente.

Il nuovo insediamento, quindi, si smaterializza e si dissolve, nell'area verde, conservando la conformazione morfologica del luogo: ogni edificio, infatti, è impostato alla quota di riferimento collegata alla quota di ingresso.

La scelta di un insediamento composto da edifici singoli garantisce maggiore flessibilità e permette, di rispettare il declivio della collina. Edifici di dimensioni maggiori e impianti più rigidi non avrebbero consentito di assecondare le quote del terreno con lo stesso livello di elasticità.

L'accesso al nuovo insediamento avviene dalla stessa strada di accesso che collega il Castello di Drugolo alla strada provinciale n.4 e prosegue in via Arzaga.

Per gli edifici sono state individuate due zone destinate a parcheggio: la prima a sud e la seconda a ovest. Le due aree parcheggio, per un totale di 12 mezzi, sono collegate da una strada che permette agli ospiti di arrivare in prossimità degli alloggi.

Il collegamento si snoda parallelamente alla strada sterrata che si raccorda con la strada provinciale n. 78. I nuovi edifici saranno collegati tra loro da un percorso pedonale.

Gli edifici singoli si sviluppano su un unico livello cercando di mantenere uno stretto contatto con l'ambiente circostante.

Le unità sono differenti tra loro nell'impianto: gli edifici, infatti, declinano una modalità abitativa simile attraverso organizzazione spaziali e volumetriche diversificate.

La proposta è quella di immaginare diversi livelli di spazio privato:

- lo spazio chiuso;
- lo spazio aperto di pertinenza di ogni edificio;
- lo spazio comune all'insediamento.

Lo spazio chiuso è rappresentato dallo spazio abitativo privato. Lo spazio aperto di pertinenza, consente di poter vivere all'aperto ma con la riservatezza di uno spazio chiuso. Saranno individuati elementi architettonici e naturali, in accordo con l'ambiente circostante, che potranno garantire, agli ospiti, un elevato livello di *privacy*.

L'alfabeto, e poi la sintassi, dell'architettura riprende gli elementi che caratterizzano il borgo di Drugolo: il tetto a falda, le murature degli edifici finite ad intonaco, il muro in pietra a recintare le aree.

L'obiettivo è quello di raccontare un nuovo sistema insediativo attraverso gli elementi che caratterizzano il borgo, trasmettere l'idea del luogo e rendere riconoscibile l'intervento attraverso la sua appartenenza ad un luogo specifico.

arch. antonio rubagotti

arch. valeria boschi