



RELAZIONE TECNICA

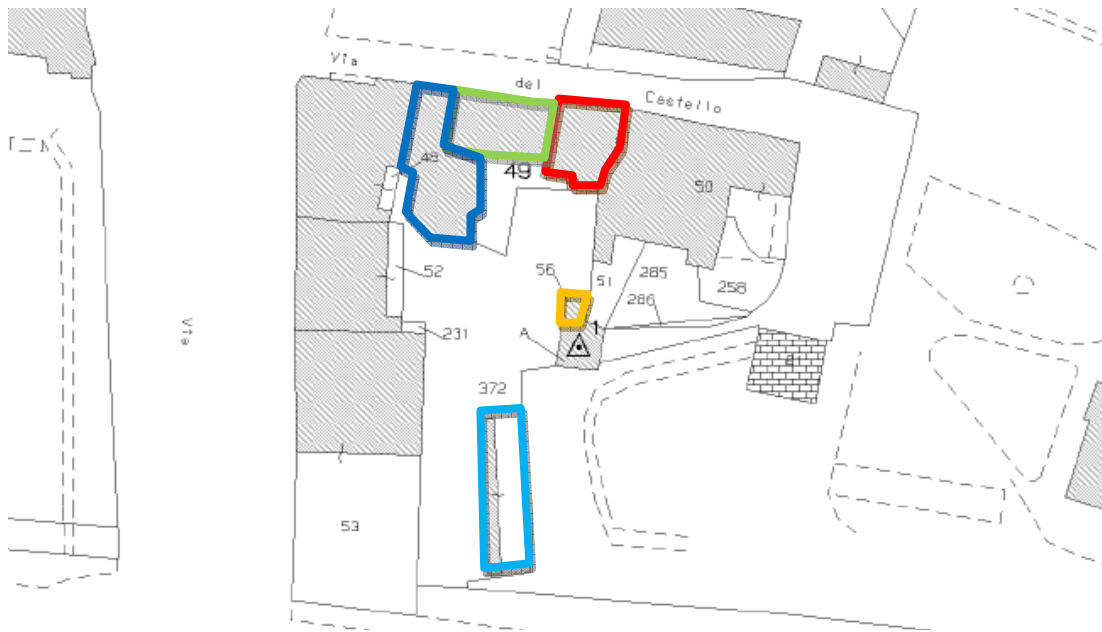
L'immobile oggetto di intervento è situato in Rivoltella del Garda, in via Castello n. 8, e meglio individuato dai mapp. 49, 372 e 56 del fg. 24 dell'NCT del Comune di Desenzano del Garda. L'edificio (mapp. 49) risulta completamente ricompreso nel perimetro dei NAF, mentre il mapp. 372 è inserito in parte nel perimetro NAF e in parte in Ambiti ad alta incidenza di Verde Privato. Il mapp. 56 si riferisce ad un piccolo ripostiglio, presumibilmente adibito a ricovero animali, addossato alla struttura della torre civica.

L'intervento proposto in Piano di Recupero è volto a realizzare, in luogo della ristrutturazione edilizia (intervento di Livello 4) prevista da NTA, un intervento di ristrutturazione di quinto livello (già ricostruzione), finalizzata ad un miglioramento organizzativo e funzionale degli spazi, adeguamento igienico sanitario, ma soprattutto a rispondere in modo più adeguato e coerente alle normative sotto il profilo strutturale ed energetico.

Tale modifica di previsione di piano si attuerà ai sensi dell'art. 30.6.10 delle NTA del PGT: *“L'Amministrazione Comunale potrà considerare “zone di recupero” ai sensi della Legge 457/78 e valutare ed approvare proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati. Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui al punto 30.5 “criteri operativi di tutela” delle presenti norme. I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai “parcheggi primari”.*

Tipologicamente si prevedono alcune modifiche delle aperture, che non alterano però i rapporti vuoti/pieni e gli allineamenti di facciata, nonché ad un cambio di destinazione d'uso da destinazione prevalentemente residenziale a destinazione turistica non alberghiera (Locanda – art. 30.3.1 delle NTA del PGT).

L'edificio è costituito da più corpi di fabbrica, uno a destinazione prevalentemente residenziale, edificato in fregio a via Castello in più tempi, presumibilmente tra i primi decenni del 1900 e la metà del secolo, e uno posto perpendicolarmente al corpo principale, in lato ovest del lotto, adibito a fienile e ricovero attrezzi, costruito intorno al 1950/1960.



In rosso la prima porzione di edificio, costruita nei primi decenni del 1900. In verde la seconda porzione, edificata entro il 1960, in blu una porzione successiva, costruita con materiali evidentemente più recenti (solai in laterocemento, muri in prismi) e con destinazioni funzionali accessorie. In giallo il piccolo edificio adibito a ricovero animali addossato alla torre civica, in azzurro i box seminterrati edificati recentemente (2008) e comunque esterni all'ambito NAF.

Trattasi di edifici di edilizia minore, che non presentano elementi tipologici significativi.

Ulteriori approfondimenti sull'edificio, così come rilevabili dalle tavole tecniche di progetto e dalla documentazione fotografica, hanno escluso la presenza di elementi architettonici e costruttivi, nonché decorativi, degni di salvaguardia.

Immagini rappresentative della scarsa qualità architettonica e materica degli interni





L'impianto strutturale interno non è significativo, non presenta soffitti con volte, pilastri o colonne di qualità architettonica rilevante (mattoni a vista, pietra a spacco, marmo). Anche i soffitti in legno e la copertura si presentano di tipo ordinario, costruiti con materiali di seconda scelta, privi di elementi decorativi e di finitura delle teste delle travi e dei travetti, con assito irregolare e con posa incerta, tutti in pessime condizioni di manutenzione, con importanti mancanze materiche (laddove non completamente crollati come nel caso del fienile) e aggressione da agenti biologici.

Solo un elemento orizzontale che funge da soffitto e pavimento per due stanze in lato ovest, presumibilmente nella porzione di edificio di più recente edificazione e più a lungo abitata, presenta una condizione meno compromessa, ma in ogni caso priva di qualità architettonica. Si nota infatti che le travi sono più regolari, così come le tavole dell'assito, ma al tempo stesso non vi è una adeguata finitura della superficie delle stesse.



Si evidenzia come il solaio meglio conservato, di più recente realizzazione, non abbia comunque caratteristiche qualitative di rilievo.

L'intervento, rispettando pertanto l'impianto planimetrico dell'edificio e l'allineamento della facciata sul fronte principale, prevede inserimento di strutture verticali interne al fronte nord e la realizzazione di elementi strutturali di rinforzo nelle restanti pareti che affacciano su fronti interni e pertanto non vincolate al mantenimento di allineamenti preesistenti, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e del sedime esistente.

Alcune porzioni di muratura costituite per lo più da laterizi di recente fabbricazione o da blocchi di calcestruzzo, già notevolmente ammalorate e pericolanti, saranno rimosse e ricostruite con nuove murature in laterizio.



La distribuzione interna verrà completamente riorganizzata, al fine di adeguare l'immobile sia sotto il profilo igienico-sanitario, sia per renderlo funzionale al nuovo utilizzo.

La necessità di impostare le strutture ad una quota di circa -2.50m dal piano di campagna, ha suggerito anche di realizzare un piano interrato in cui collocare parte degli spazi di servizio (cantine, vani impiantistici, zona relax e attrezzature per fitness). A seguito di ulteriori indagini statiche dello stato dei luoghi, svolte in maniera più approfondita, è emerso che l'impostazione del piano interrato, sviluppato completamente sotto l'edificio esistente, presentava alcune criticità di esecuzione e non consentiva di garantire la sicurezza sismica degli edifici contermini posti più ad est. Per questa ragione si è scelto di modificarne in parte, la conformazione planimetrica ricollocando gli spazi inizialmente previsti sotto l'edificio collocato più ad est, sotto il piazzale di collegamento tra i vari corpi di fabbrica dato che l'area sarebbe comunque stata interessata da scavi dovuti al posizionamento di plinti per il nuovo porticato e per il vano ascensore. La disposizione dei locali rimane pressoché invariata, ad eccezione della cantina e centrale termica che si raggrupperanno all'interno di uno spazio unico.

La differente conformazione del piano interrato non necessita di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. A1 del d.p.r. 31/2017, per cui si è provveduto alla sola sostituzione degli elaborati grafici interessati da tale modifica ferme restando le pratiche già autorizzate paesaggisticamente.

Per quanto riguarda la riorganizzazione interna degli alloggi, tutto è partito dalla verifica del vano scale che, inserito all'interno della struttura avrebbe occupato circa 1/3 del corpo principale e, con in percorsi di distribuzione orizzontali, annullato ogni possibilità di disporre in modo funzionale e nel rispetto delle normative igieniche le camere; il collegamento verticale principale è stato quindi sostituito con un vano ascensore esterno, addossato all'edificio in lato sud-ovest. In questo modo si è potuto contenere l'impatto volumetrico di un percorso di collegamento verticale di tipo tradizionale che, anche con il rispetto delle dimensioni minime di legge, avrebbe generato un elemento architettonico invasivo rispetto al contesto. La



proiezione a terra di un vano scala con inserito un vano ascensore a norma per le ristrutturazioni edilizie, infatti, avrebbe un'area di circa 18 mq (4,5x4) e un'altezza di tre piani. Per questo motivo si è optato, oltre al collegamento verticale del solo ascensore, di utilizzare la balza di terreno esistente in lato est del lotto, recuperando parte dei percorsi pedonali già inseriti nella stessa, per arrivare alle quote di calpestio di tutti i piani dell'edificio. In questo modo verrà garantito un accesso anche in caso di avaria dell'impianto di ascensore.

Sia lo sbarco dell'ascensore, che i percorsi pedonali della balza di terreno, si inseriranno su ballatoi di nuova realizzazione, posti in fronte sud dell'immobile. Sia le strutture dei ballatoi che del vano ascensore, saranno in cemento e metallo, con rivestimenti in doghe di legno per quel che riguarda la pavimentazione dei ballatoi e in doghe di metallo per quel che riguarda il vano ascensore sui lati a vista, in modo da inserirsi in modo armonioso con il contesto, connotando al tempo stesso il loro carattere contemporaneo.

Il piano terra accoglierà tutte le zone comuni, cucina, sala colazioni, bar a servizio degli ospiti, mentre i piani superiori saranno adibiti a camere con annessi servizi igienici privati.

Saranno ridistribuite le aperture sulla facciata principale, sempre nel rispetto delle dimensioni preesistenti e dei rapporti vuoto/pieno; sulle facciate interne, saranno inserite le porte di accesso alle camere sul corpo di fabbrica principale, mentre quello precedentemente adibito a ricovero attrezzi e fienile sarà tamponato con vetrate più ampie, atte a far riconoscere in modo chiaro la struttura originaria. Solo una piccola porzione, in corrispondenza del vano ascensore e di tutte le strutture di irrigidimento dell'edificio, sarà obbligatoriamente chiuso con muratura, ma in questo caso si è optato per l'utilizzo di una finitura con gelosie a disegno lineare, richiamando un elemento tipologico caratteristico di questo tipo di edifici, ma che al tempo stesso denota, grazie all'utilizzo di una trama più lineare e non della tipica posa "a croce", l'inserimento postumo rispetto alla costruzione originaria.

Tutte le scelte progettuali, infatti, hanno sempre tenuto in considerazione la coerenza linguistica e tipologica delle modifiche introdotte rispetto al contesto costruito, ma al tempo stesso, hanno preferito quegli elementi, o quei materiali, che potessero comunque evidenziare chiaramente cosa era preesistente e cosa è stato inserito per il progetto di ristrutturazione, al fine di non compromettere la lettura della storia, anche stratigrafica, dell'edificio.

Gli infissi saranno con telaio in legno e vetrocamera, le ante d'oscuro saranno in legno, con pannello cieco, nei colori preesistenti nelle abitazioni ricomprese nel NAF.

Le strutture di copertura saranno realizzate in legno, coibentato e ventilato, con



superiore manto di copertura in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

Tutte le pareti saranno finite con intonaco al civile tinteggiato in colori chiari, simili al colore delle malte e delle terre.

I parapetti di ballatoi e terrazze saranno in ferro, a disegno semplice. Un tratto del camminamento di collegamento del piano primo sarà sostenuto da pilastri simili a quelli posti in fronte sud sul corpo di fabbrica più basso, al fine di uniformare il primo livello dell'edificio con un coerente linguaggio architettonico, mantenendo comunque la leggibilità delle preesistenze e dei nuovi elementi architettonici introdotti dall'intervento di ristrutturazione.

Il progetto prevede anche la sistemazione esterna della balza in lato est, con inserimento di percorsi pedonali costituiti sia da brevi tratti di scale (5/6 alzate massimo) contenute da muretti rivestiti in pietra, utili a superare dislivelli più ripidi, e camminamenti con modeste pendenze o pianeggianti in costa, costituiti da lastre di pietra serena allettate nel terreno. Per realizzare queste sistemazioni, nonché per consolidare la ripida scarpata che ha già presentato alcuni cedimenti, saranno utilizzate delle terre armate piantumate con arbusti, fiori e cespugli tipici della flora locale.

Si prevede di demolire il ricovero animali edificato a ridosso della torre civica, ma di mantenerne il sedime a delimitazione di un erbario, nonché come base di appoggio per una struttura lignea, costituita da soli pali e travi, senza copertura e pareti, addossata al terreno da un lato e orientata a sud/ovest, che servirà da riparo alle piante di limoni nei mesi più freddi.

Il progetto di riqualificazione si estenderà anche all'edificio di più recente realizzazione, costituito da 5 box seminterrati posti in lato sud est del lotto, attualmente finiti al rustico, privi di porte sezionali, di intonacatura e di completamento degli strati di finitura della copertura. Più precisamente, oltre all'apposizione delle sezionali, con finitura in legno, e dell'intonaco sui pilastri e sulla struttura di gronda, si prevede di rimuovere parte del terreno dalla copertura del box posto più a nord e di adibirla a terrazza, realizzando invece un tetto giardino sugli altri quattro box, ad abbellimento del fronte verde della scarpata e a miglior mitigazione dell'edificio stesso.

La pavimentazione esterna a ridosso dell'edificio sarà in lastre di pietra serena allettate su malta, necessaria per protezione meccanica delle guaine isolanti posate al piede dell'edificio, per i restanti percorsi pedonali si prevede la posa direttamente nel terreno.

L'area antistante ai garage sarà pavimentata con autobloccanti posati su letto di sabbia.

Le altre aree esterne saranno lasciate a prato.

Gli ingressi carraio e pedonale posti in fregio a via F. Agello verranno riqualificati



mantenendo la stessa posizione e la stessa finitura, con pilastri in muratura intonacata e cancelli in ferro. Sarà completata la recinzione metallica mancante tra il cancello pedonale e il confine di proprietà in lato ovest.

Desenzano del Garda, 23/09/2022

In Fede

