

RELAZIONE PAESAGGISTICA

a corredo della istanza di autorizzazione paesaggistica per interventi da realizzare in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica (nota 1)

ai sensi art. 159, comma 1 e 146 comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. 22/1/2004 n° 42, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 "individuazione della documentazione necessaria per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, tenuto conto, altresì, della delibera della Giunta Regionale Lombardia 15/3/2006 n° 8/2121 sui criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici

Intervento: Piano di Recupero per ristrutturazione edilizia di edificio esistente

Località: Rivoltella d/G (Bs), Via Castello n. 8

Richiedente: Soc. Ri-Volta s.r.l.

Zona PGT: Ambiti residenziali a bassa densità (art. 30) – Ambiti ad alta incidenza di verde privato (art. 35)

1 – VINCOLO

- Apposto con Decreto Ministeriale 5/11/1956 (G.U. 320 del 20/12/1956) - zona lungolago dal centro a Sirmione; considerato che con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la stessa ha notevole interesse pubblico perché la zona predetta, oltre a costituire un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere dell'ampia distesa del Lago di Garda, della penisola di Sirmione e della opposta sponda veronese;

2 - CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA 5, molto alta;

Comprende componenti ed elementi territoriali prevalentemente integri, costitutivi dei sistemi ambientali e paesistici di livello sovralocale, caratterizzati da rilevanti qualità dei valori morfologici -strutturali, vedutistici e simbolici, inclusi all'interno di ambiti sottoposti a vincoli ambientali, ai sensi del Codice Urbani, D.Lgs 42/2004 (ex L.n. 1497/39 e L.n. 431/85) ovvero destinati alla formazione di Parchi locali di interesse sovracomunale. Appartengono a questa classe di sensibilità:

- i centri storici di Desenzano e Rivoltella;
- l'ambito del Montecorno compreso nell'istituendo PLIS del "Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano" all'interno del quale sono presenti e si sovrappongono: componenti del paesaggio fisico e naturale di valore

morfologico e strutturale di livello sovralocale, quali i sistemi sommitali dei corridoi morenici; elementi del sistema paesistico ambientale, quali boschi, percorsi e collegamenti pedonali; componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale quali i terrazzamenti; componenti identificative, percettive e di valorizzazione del paesaggio di valore vedutistico e simbolico quali gli ambiti ad elevato valore percettivo connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico ambientali e storico culturali, punti visuali e con panoramici;

- i corridoi di valorizzazione paesistica della rete ecologica provinciale;
- l'ambito del PLIS proposto di San Francesco caratterizzato dalla presenza di zone umide e di canneti, elementi del sistema paesistico/ambientale ad elevato valore naturalistico, nonché componenti del paesaggio ad elevato valore percettivo e vedutistico;
- l'ambito del PLIS proposto di San Martino della Battaglia, in cui sono compresenti: componenti del paesaggio fisico e naturale dei sistemi sommitali dei corridoi morenici; componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale quali i terrazzamenti e le aree agricole a valenza paesistica; componenti identificative, percettive e di valorizzazione del paesaggio ad alto valore simbolico e vedutistico, quali i contesti di rilevanza storico testimoniale costituiti dai luoghi di San Martino della Battaglia, gli ambiti ad elevato valore percettivo connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico ambientali e storico culturali e notevoli punti visuali e con panoramici sulla campagna agricola di valenza paesistica.

Questa classe rappresenta il più alto livello di sensibilità paesistica del territorio di Desenzano del Garda e rimanda ad una valutazione specifica delle componenti e delle caratteristiche dei progetti e degli interventi edilizi e infrastrutturali.

3 - TIPOLOGIA DELL'OPERA

L'edificio oggetto d'intervento viene individuato all'intervento della tav. PR06 del piano delle Regole del vigente PGT, che sintetizza i livelli ammissibili d'intervento, come intervento di livello quattro – ristrutturazione edilizia (tav. progettuale n.1); *tale modalità è consentita su tutti gli edifici indicati fatti salvi quelli ricompresi nei perimetri dei piani attuativi per i quali varranno le modalità stabilite dai medesimi.*

Sugli edifici indicati è ammessa la ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni, salvo quanto previsto dalle singole schede, e di mantenere l'impianto strutturale interno se significativo.

Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti anche mediante traslazione della quota di imposta, per le necessità di adeguamento igienico sanitario delle altezze interne, statico e contenimento dei consumi energetici. Tale condizione la cui necessità dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.

Possano essere apportate modifiche alla destinazione d'uso.

Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata.

Alcune facciate individuate sulle tavole grafiche del centro storico con linea puntinata non possono essere modificate e/o alterate. L'intervento eventualmente ammesso è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata.

La consistenza delle strutture esistenti, molto compromesse, la composizione del terreno che inizia a presentare strati adeguati all'imposta di nuove strutture solo a -2.50m dal piano di campagna, indica nella demolizione e ricostruzione dell'edificio la soluzione più sicura ed idonea all'intervento, sia per l'edificio stesso che per l'incolumità degli edifici contermini. Per questo motivo si è reso necessario agire attraverso un piano di recupero, attivato 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”.*

L'intento del Piano di Recupero è quindi quello di ammettere sull'edificio un intervento di quinto livello – (già ricostruzione) al fine di poter procedere con una demolizione e ricostruzione dell'immobile, preservando la facciata su via Castello e uniformando le caratteristiche tipologiche e costruttive ai criteri di cui all'art. 30 delle NTA (con particolare riferimento agli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5).

Il fronte principale dell'edificio in oggetto si sviluppa su Via Castello in Rivoltella, in continuità con gli edifici attigui, creando una cortina a delimitazione della via stessa; sul lato opposto, invece, si rivolge verso lo spazio verde di proprietà, accessibile da Viale F. Agello, e si articola con un corpo di fabbrica posto perpendicolarmente alla struttura principale, la cui realizzazione in tempi successivi è evidenziata dall'utilizzo di materiali non coerenti con l'edilizia storica minore.

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'edificio, da adibirsi a locanda mantenendo quindi destinazione d'uso residenziale, coerente con le previsioni del PGT per l'ambito in oggetto.

Gli interventi su volumi e superfici, non comportano variazioni in contrasto con le previsioni di piano per le aree NAF, in quanto prettamente dovuti all'incremento dello spessore delle murature per adeguamento energetico e per redistribuzione degli spazi accessori, incluso adeguamento dei servizi igienici ed impiantistici; in particolare, per quanto concerne il recupero di spazi da adibire a vani tecnici e servizi igienici, si è provveduto ad una redistribuzione delle superfici e dei volumi esistenti, eliminando superfetazioni presenti ai piani superiori e collocando quanto più possibile a piano terra, sfruttando la naturale pendenza del terreno per mitigarne la presenza.

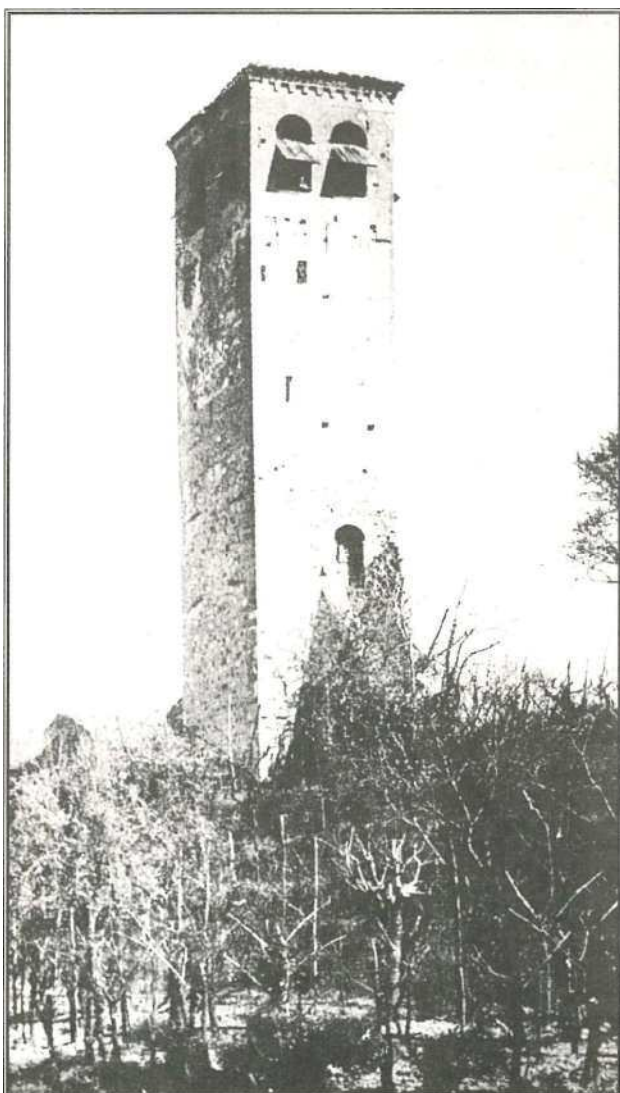
La necessità di impostare le strutture ad una quota di circa -2.50m dal piano di campagna, ha suggerito anche di realizzare un piano interrato in cui collocare parte degli spazi di servizio (cantine, vani impiantistici, zona relax e attrezzature per fitness).

La scarpata che si sviluppa tra la quota strada di via Agello e la base della torre civica e delle vecchie mura del castello, sarà anche attrezzata con percorsi orizzontali e verticali che combineranno la funzione di arredo urbano a

quella di collegamento dei tre piani dell'edificio in luogo di una scala di tipo tradizionale che, per dimensioni e struttura, non era collocabile all'interno dell'edificio e sarebbe risultata estremamente impattante se posizionata all'esterno.

Il progetto si pone come obiettivi quello di:

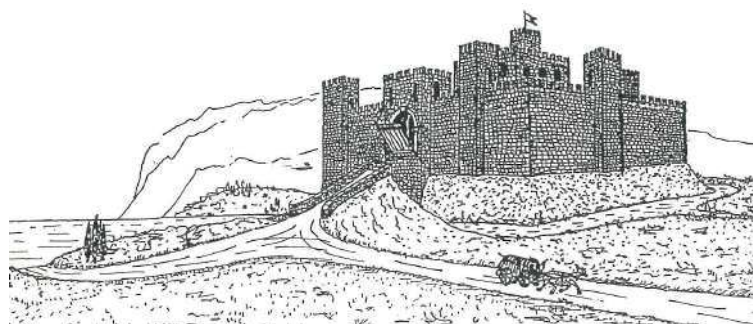
- mantenere un impatto ridotto del nuovo intervento rispetto al contesto, non creando emergenze volumetriche e visive rilevanti in relazione all'edificato esistente
- il pieno rispetto della qualità architettonica del contesto, riprendendo e mantenendo i caratteri originali dell'edificio
- non eseguire significativi movimenti di terreno in relazione all'andamento naturale dello stesso, utilizzando i naturali dislivelli del terreno per inserire i percorsi pedonali necessari alla fruizione dello stesso
- mantenere e riqualificare l'area verde con funzione di filtro tra l'edificio e la vista da viale F. Agello
- integrare in una lettura d'insieme i box auto di recente edificazione e poco coerenti con il contesto, l'edificio e le presistenze storiche (vedasi torre civica) che attualmente si presentano come identità scollegate tra loro.



4 - CONTESTO STORICO – ARCHITETTONICO

Il lotto oggetto d'intervento si inserisce nel nucleo storico di Rivoltella, ai piedi della torre civica del paese, appartenente all'antico Castello di Rivoltella. È pertanto doveroso, nell'analisi del contesto, ripercorrere anche se sommariamente, la storia del luogo.

L'antico Castello fu fatto edificare nell'anno 760 dal Re longobardo Desiderio. Nell'anno 900, dopo il passaggio degli *Ungheri*, fu potenziato: costruite le cinque torri perimetrali, rialzate le mura, scavato il fossato e deviato il Rio Venga per allargare il fossato stesso.



4.01 - Il castello di Rivoltella

È noto che il fronte nord del castello, che sorgeva parallelo al lago, è franato nella seconda metà del XVI

secolo; le ultime memorie dell'edificio si trovano in un passo de "Dodici giornate di ricreazione (sul Benaco)" di

Silvan Cattaneo del 1553 *“Rivoltella [...] ha un castello non forte, giace sulla riva del Benaco una parte e parte si estende fra terra”*.

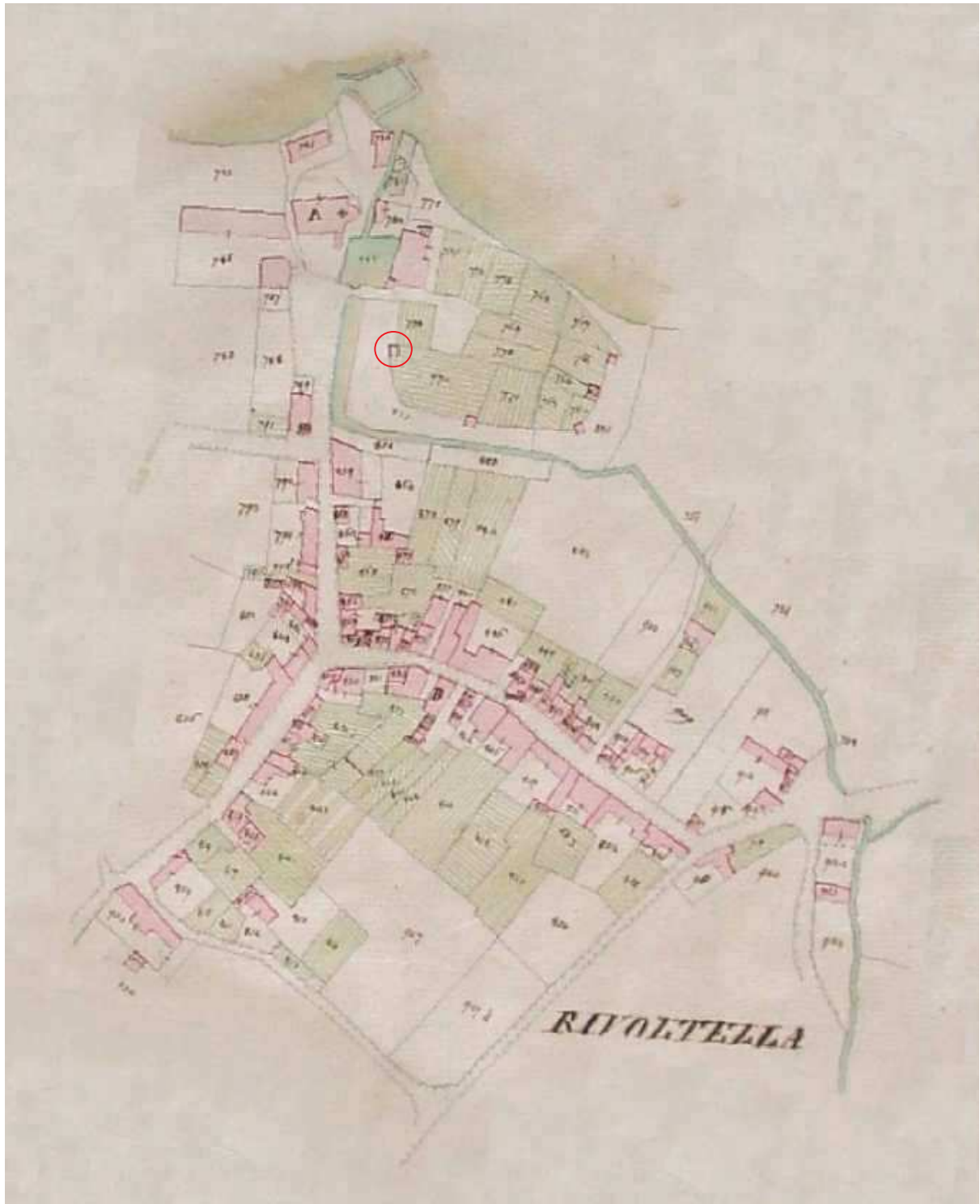
La torre che possiamo vedere è l'unica, del sistema difensivo del castello, giunta fino a noi poiché elevata a torre civica, munita di orologio e più volte restaurata, tanto da divenire emblema di Rivoltella.

Alta 21,70 metri, nel 1900 era sprovvista di orologio, ma dotata di una campana di bronzo tolta nel 1943, durante la Seconda guerra mondiale, e usata per costruire materiale bellico.

Alcuni tratti delle antiche fondamenta del castello sono nei secoli diventate le linee su cui sono stati ricostruiti edifici privati, adibiti a botteghe, magazzini, mulini ed abitazioni, che sono arrivati a circondare e inglobare la torre civica.

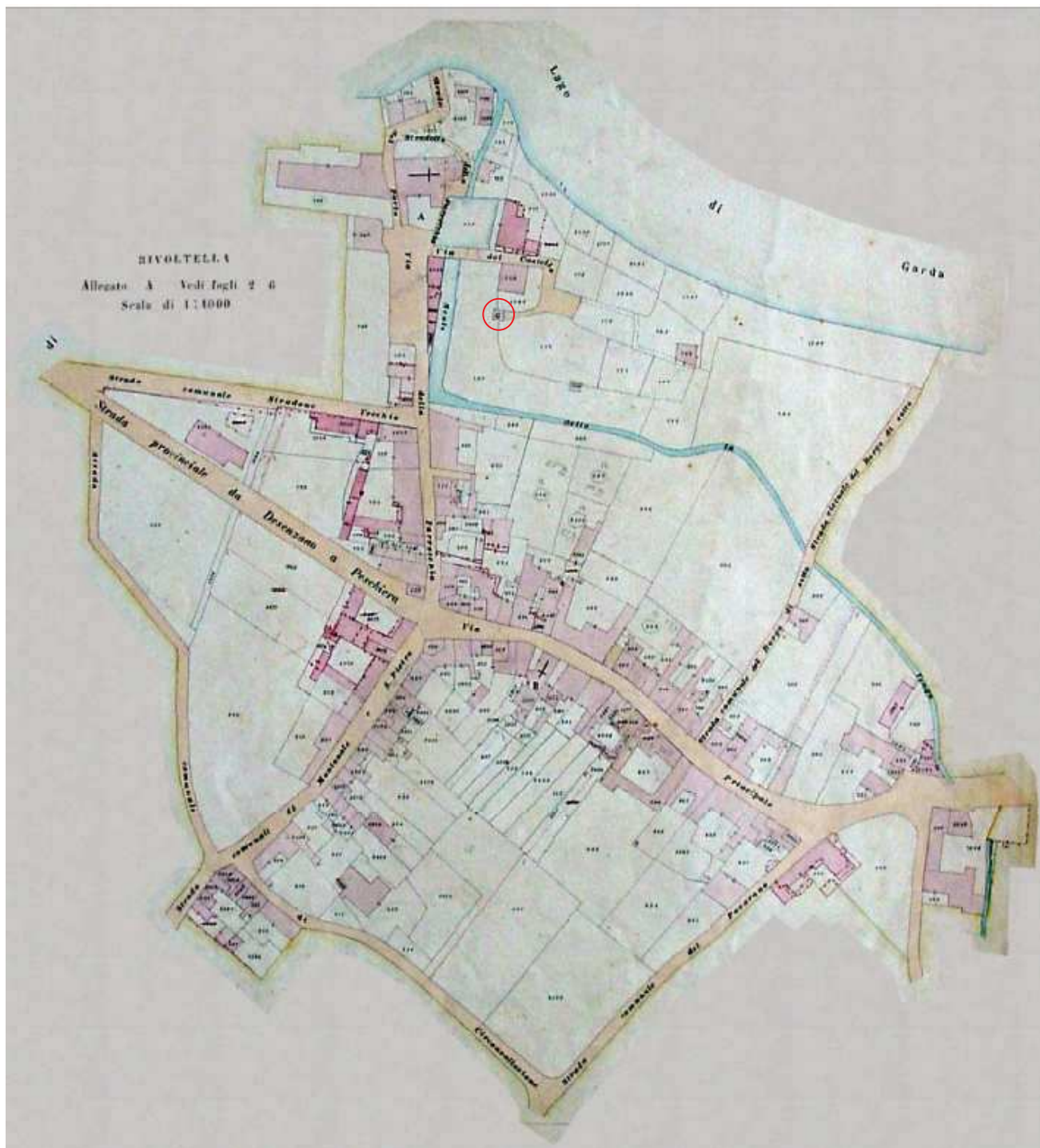
4.02 - La torre civica ancora sprovvista di orologio

Dalla lettura delle cartografie storiche, appare evidente la collocazione del castello, nonché la posizione della torre ancora esistente. Mentre tutta l'area occupata dal castello era adibita a campi, il paese di Rivoltella si sviluppava più a sud, in posizione sopraelevata, creando una struttura viaria ad Y, con un ramo in direzione di Sirmione, uno in direzione Montonale e uno che si spingeva a nord, verso il lago, il castello e, soprattutto, verso la Parrocchiale. Le mappe napoleoniche del 1811 rilevano una strada di minore importanza – per i tempi – che portava a Desenzano.



4.03 - Mappa napoleonica di rivoltella - anno 1811. La torre civica è individuata con un cerchio rosso

Già nelle mappe austriache di fine '800, il collegamento con Desenzano veniva potenziato con una strada che si sviluppava da Desenzano a Peschiera, il nucleo abitato continuava a svilupparsi più a sud dell'area in oggetto anche se iniziavano ad intravedersi i primi edifici affacciarsi su quella che oggi è Piazza degli Alpini. La presenza del Rio Venga che scendeva a lago alimentando i mulini fino ai primi decenni del 1900 interessava anche i terreni su cui ora sorge l'edificio oggetto di intervento. Si può assumere, pertanto, che il fronte principale dell'immobile è stato comunque edificato in epoca relativamente recente, nella prima metà del 1900.



4.04 - Mappa catasto lombardoveneto di rivoltella - anno 1898. La torre civica è individuata con un cerchio rosso

Un'immagine storica del 1918 ci permette di intravedere un piccolo volume che potrebbe essere il primo corpo di fabbrica da cui si è sviluppato l'edificio in oggetto. Valutando le proporzioni e le relazioni con gli edifici contermini, si può ipotizzare che si trattasse della porzione più a est, fino al vano scala esistente. Si rileva come l'edificio in oggetto, seppur costruito in continuità con gli immobili posti più a est, sia più basso e pertanto presenti linee di gronda e di colmo differenti dagli edifici esistenti.



4.05 - Cartolina storica di Via Parrocchiale datata 21 Agosto 1918. A destra in prossimità della torre civica, una porzione dell'edificio oggetto d'intervento progettuale. A sinistra sul fondo, la Chiesa di San Biagio. Sotto la stessa porzione di edificio indicata su un'immagine attuale in cui si nota anche una parte dell'altana (edificata in fronte nord) costruita verosimilmente in fase successiva, contestualmente al resto dell'immobile, in quanto non la si rileva nella fotografia del 1918.



Un'immagine successiva, del 1962, rivela invece l'esistenza dell'edificio così come ancora è riconoscibile oggi, almeno per quanto riguarda il corpo di fabbrica su via Castello, così come è riconoscibile tutto l'edificato in fregio a via Parrocchiale (ora piazza degli Alpini). Da questa immagine si può rilevare come il fronte ovest si presentasse come finito, con un affaccio proprio. Il collegamento all'edificio d'angolo, realizzato a quota del piano terra con strutture relativamente recenti, è probabilmente successivo al tombinamento e alla successiva modifica del corso del Rio Venga che, sicuramente fino alla fine del 1800 creava una divisione fisica tra l'edificio di via Parrocchiale e i

terreni posti più ad est dove è poi stato costruito l'immobile in oggetto.



4.06 - Anno 1962 – Via Parrocchiale e Via Castello a Rivoltella

A sinistra l'edificio oggetto d'intervento progettuale

Nel 1960 via Parrocchiale, che fino ad allora creava un collegamento diretto fino alla diramazione stradale da Desenzano a Peschiera, fu tagliata all'altezza della seconda torre del castello per consentire la costruzione della strada statale panoramica, l'attuale Via F. Agello, con conseguente abbattimento della torre stessa. I cambiamenti furono evidenti e trasformarono l'identità del luogo: scomparve il muro di contenimento della Venga, le cui acque vennero incanalate sottoterra, sparì anche l'invaso esistente a fianco della Chiesa parrocchiale e quello che un tempo era il ponte di accesso al castello, divenne semplicemente una strada che si inerpica tra le case.

L'assetto planimetrico dell'edificio, così come lo possiamo rilevare oggi, si consolida pertanto nella seconda metà del 1900. È in quel periodo che si definisce chiaramente un corpo principale, residenziale, disposto lungo via Castello costituito da 3 piani fuori terra, collegato al piano terra all'edificio contermina, con un magazzino con copertura piana, realizzato in laterizio e cemento armato; un altro corpo di fabbrica porticato, presumibilmente adibito a fienile e ricovero attrezzi agricoli, con 2 piani fuori terra è disposto ortogonalmente all'edificio principale, in lato ovest del lotto e termina con un piccolo volume adibito a pollaio, anch'esso con parti in cemento e blocchi di calcestruzzo, si rivela completamente estraneo al resto dell'edificio.

Posto ai piedi della torre civica, in posizione sopraelevata rispetto all'edificato oggetto di intervento, vi è un altro piccolo volume realizzato completamente in mattoni a vista e con copertura in legno, sempre con funzione di ricovero animali. Seppur ammalorato e pericolante, è un elemento caratteristico del complesso di edifici in oggetto ed è effigie di un tempo passato, nel quale la vita scorreva all'ombra di monumenti storici che divenivano parte del quotidiano. Così un lato della torre civica e delle mura dell'antico castello divenivano, oltre mille anni dopo, solido

appoggio per le mura di un pollaio, sicuro riparo per animali e parte della vita quotidiana delle famiglie rivoltellesi.

I vari piani dell'edificio principale sono raggiungibili tramite una scala interna che dal piano terra conduce fino al piano secondo, mentre un'ultima stanza del piano secondo è raggiungibile attraverso una seconda precaria scala in legno posta al piano primo in lato ovest; una scala removibile conduce all'altana in copertura.

Tutti i piani sono contraddistinti da cambi di quota del pavimento, evidenziando diversi sistemi costruttivi e soprattutto diversi tempi di edificazione. Infatti registriamo solai in latero cemento con travetti prefabbricati, con putrelle a sostegno delle pignatte del solaio o semplici solai in legno privi di caldana, impostati a quote diverse. Importanti sono i cambi di quota al piano terra, volti ad assecondare l'andamento in pendenza di Via Castello, su cui si trovano gli accessi principali all'edificio.

La copertura principale è in travi di legno con manto di copertura in coppi, ma si registrano anche difformità per via dell'uso di manti di copertura con marsigliesi, con onduline in vetroresina o solette di copertura piane in cemento.

Ampie porzioni di copertura sono crollate, creando problemi ai pavimenti e alle pareti sottostanti a causa di importanti infiltrazioni d'acqua e alla mancata protezione dalle intemperie.

Tutte le finiture, interne ed esterne, sono costituite da materiali molto poveri, con sole attitudini funzionali e privi di qualsiasi carattere ornamentale; le forometrie della facciata sono regolari, con allineamenti verticali e mantenimento dei rapporti dimensionali delle tipologie di aperture principali (finestre, porte di ingresso, portoni artigianali).

Le finestre dell'ultimo piano sono di ampiezza minore mentre quelle del piano terra rivolte verso Via Castello sono dotate di inferriate a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura, arretrate rispetto al filo esterno del muro.

I comignoli emergenti dalle falde sono in laterizio oppure, quelli di più recente rifacimento, sono in elementi prefabbricati in materiale cementizio.

Una scala composta da pietre allettate nel terreno costituiva un accesso esterno alle diverse quote dell'edificio, utilizzando la naturale pendenza delle balze di cui è costituito il pendio a ridosso del muro di confine est della proprietà.

A conclusione degli elementi costitutivi della proprietà vi sono 5 box auto di recente realizzazione, inseriti all'interno della scarpata esistente ai piedi della torre civica, per occultarne parzialmente la struttura in cemento armato, lasciando a vista il solo vano di accesso ai box e la gronda. I box risultano completati solo al grezzo, rivelando la sola struttura portante, e si presentano, allo stato attuale, in forte contrasto con il contesto paesaggistico in cui sono inseriti, privi di ogni forma di mitigazione ambientale o finitura che li possa maggiormente integrare nel punto di vista panoramico che apre sulla torre civica.

La vegetazione presente è di tipo spontaneo, per lo più infestante, priva di rilevanza. Unica eccezione per un salice piangente posto in prossimità dell'accesso su Viale F. Agello, che connota uno scorcio particolarmente armonico e, pertanto, degno di salvaguardia.

5 - CONTESTO PAESAGGISTICO



5.01 - Ortofoto dell'area

Il lotto, pur trovandosi in una posizione sopraelevata nelle immediate vicinanze della sponda del Lago di Garda, non risulta direttamente percepibile da lago o dal Monte Baldo e non interferisce pertanto né con la vista espressamente oggetto di tutela del vincolo apposto sul bene paesaggistico, né impedisce la vista degli stessi da punti panoramici riconosciuti.

Il contesto edilizio in cui si inserisce l'intervento è quello tipico dei nuclei di antica formazione degli abitati minori, costituito da edifici residenziali, perlopiù plurifamiliari a due o tre piani fuori terra nonché da alcuni edifici di alto interesse storico e architettonico (ville e parchi storici) sorti nelle immediate vicinanze del lago. L'edificato in cui si inserisce l'immobile oggetto di intervento, presenta una significativa rilevanza sotto il profilo evocativo e di lettura del paesaggio storico/antropico, trattandosi del tratto terminale verso lago del centro storico di Rivoltella, nonché di zona di interesse turistico, trovandosi in prossimità della principale spiaggia del paese, luogo frequentato dalla cittadinanza e dai numerosi turisti, soprattutto nel periodo estivo ed in concomitanza con le manifestazioni e sagre storiche.

Per questo motivo, l'approccio progettuale ha tenuto in grande riguardo il mantenimento dell'impianto planimetrico, dei rapporti vuoti/pieni e degli allineamenti preesistenti, al fine di riqualificare il bene senza modificarne il suo rapporto con il contesto a cui è riconosciuto alto livello di tutela e salvaguardia.

Ogni nuova volumetria, emergente rispetto all'edificato, risulterebbe aliena rispetto il contesto, per questo motivo tutti gli interventi necessari a garantire l'accessibilità e la fruibilità in sicurezza e nel rispetto nelle norme igieniche,

sono stati verificati su tutti i fronti e rispetto a tutti gli scorci panoramici rilevabili, al fine di non introdurre elementi di frattura tipologica e morfologica nel contesto, soprattutto rispetto agli affacci su pubblica via, maggiormente caratteristici ed in continuità stilistica con gli edifici adiacenti.



5.02 - Veduta a volo d'uccello di Rivoltella

6 – ANALISI MATERICA

La struttura portante dell'edificio è costituita in muratura portante in mattoni pieni e pietrame, internamente intonacata e tinteggiata, esteriormente intonacata al civile ma priva di elementi decorativi o tinteggiature.

FACCIATA SU CORTILE INTERNO

I degradi più ampiamente diffusi sulle pareti del prospetto affacciato sul cortile interno sono legati alla presenza di patina biologica e di colatura con conseguente trasporto di particolato e formazione di muffe, dovuto alla mancata manutenzione della copertura che ha indotto in alcune zone la rottura e il distacco dei coppi e della struttura lignea che sorreggeva gli stessi. Le gronde e pluviali sono soggetti ad importanti fenomeni di ossidazione e pertanto presentano numerose fessurazioni e mancanze che non consentono il corretto convogliamento delle acque meteoriche lontano dalle pareti.

Altro significativo degrado è costituito dal distacco degli strati superficiali e profondi dell'intonaco, dovuto alla perdita di coesione degli stessi dalla sottostante superficie muraria. In molti tratti, pertanto, la struttura muraria è

completamente scoperta e priva di protezione.

Sono inoltre rilevabili sommarî interventi di manutenzione eseguiti in tempi successivi, che evidenziano discromie, utilizzo di materiali di diversa tipologia e composizione, nonché di diverse stesure.

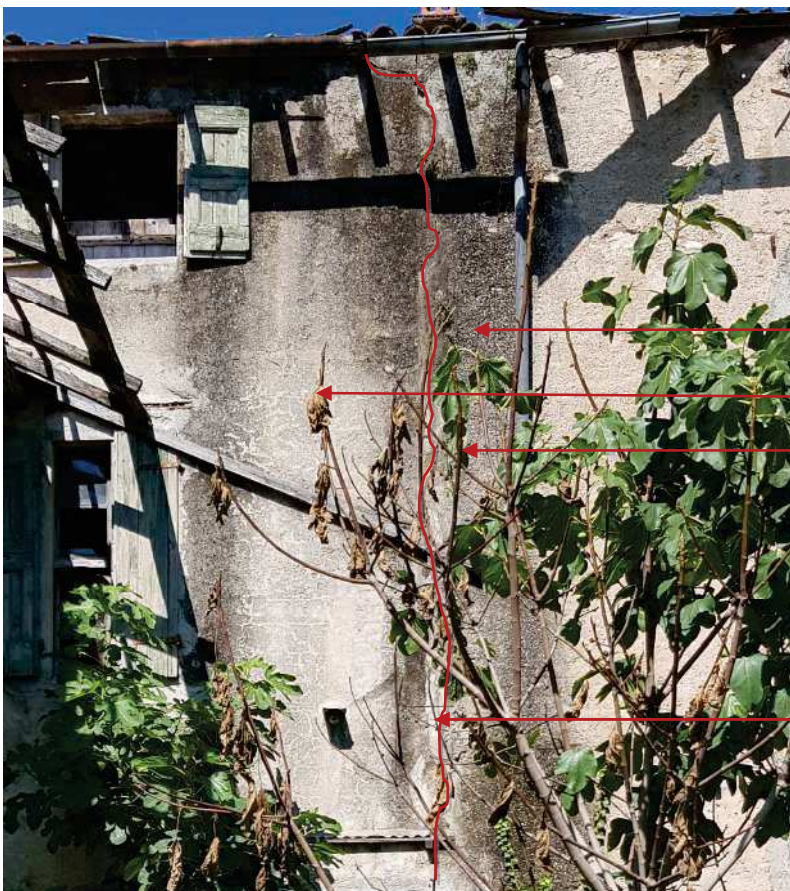
Nei punti di raccordo tra manto di copertura e parete, nonché tra i coppi stessi, si rileva consistente deposito di terriccio verosimilmente trasportato dal vento e sedimentato a causa della mancata manutenzione ordinaria, che ha permesso la formazione di muschi e piante.

Altre difformità che si registrano sono i differenti materiali ed elementi che son stati adoperati; ritroviamo coperture in onduline in vetroresina, canali in pvc, canne fumarie come superfetazione recente che diminuiscono la coerenza e la leggibilità d'insieme rispetto al suo assetto originario.





Gli infissi con telaio in legno e da un vetro singolo si presentano oltre che tecnologicamente vetusti, in grave stato di degrado, non più correttamente protetti da una verniciatura. Il legno, in particolare, ha subito infiltrazioni d'acqua e l'attacco degli insetti, manifestando dei primi fenomeni di marcescenza, quindi assolutamente irrecuperabili, ancorché privi di qualsiasi qualità estetica. Le stesse considerazioni valgono per gli oscuri, dove ancora presenti. Una porzione della copertura è totalmente esposta alle intemperie a causa della rottura della struttura portante e del conseguente crollo del manto di copertura. Il legno della struttura ha subito pesanti infiltrazioni d'acqua, imbarcandosi e perdendo qualsiasi sua funzione strutturale.



colatura con conseguente trasporto di particolato e formazione di muffe e formazione di patina biologica

distacco

presenza di vegetazione

Importante fessurazione che corre lungo tutta la parete, parzialmente rinzaffata

ALA OVEST – PORTICATO AFFACCIATO SU CORTILE INTERNO

Si tratta di una porzione di edificio edificata in tempi successivi e con materiali di scarsa qualità prestazionale oltre che estetica, ampiamente attaccata da fenomeni di degrado che hanno compromesso in modo irrecuperabile la struttura, rendendo inagibile l'impalcato in legno del porticato e la copertura dello stesso.

Il crollo del manto di copertura ha esposto la struttura agli agenti atmosferici che l'hanno intaccata irrimediabilmente con numerose porzioni dell'apparato ligneo in marcescenza.

Situazione simile la presenta il solaio in legno, totalmente crollato per via del suo stato di deterioramento oltre che per l'attacco di insetti, che hanno compromesso le caratteristiche meccaniche del materiale.

Le pareti verticali presentano fessurazioni e crolli, seppur di più modesta entità rispetto alle strutture orizzontali.



6.03 - Porzione di copertura crollata del porticato



6.04 - Materiale crollato del solaio in legno



6.05 - Porzione di copertura crollata del porticato
(per la corretta individuazione delle mancanze delle coperture fare riferimento alla tav. 04 e 05)



6.06 - Porzione di solaio crollato

PROSPETTO SU VIA CASTELLO

Anche sul prospetto nord il degrado più ampiamente diffuso è quello della patina biologica con formazione di muffe, sempre dovuto a infiltrazioni di umidità a causa delle precipitazioni atmosferiche che colpiscono direttamente la facciata.

In prossimità della cornice di gronda, sempre a causa del ruscellamento della pioggia che si infila tra canale di gronda e copertura, l'acqua dilava sulle pareti creando fenomeni di efflorescenza, manifestandosi come una formazione di sostanze saline, con tipico color biancastro e di aspetto cristallino e pulverulento.

Elementi di superfetazione recente sono le converse in lamiera aggiunte a protezione delle finestre per staccare la goccia dell'acqua piovana ed evitare infiltrazioni in corrispondenza degli infissi. Nonostante questo accorgimento sia gli infissi che gli scuri presentano segni di degrado dovuti all'umidità e agli agenti atmosferici.

Patina biologica è presente anche sui davanzali in pietra naturale.

Alla base dell'edificio è invece rilevabile della disgregazione dell'intonaco e della muratura, dovuta alla risalita capillare.



efflorescenze e patina biologica

patina biologica

6.07 – Facciata rivolta su Via Castello

INTERNO DELL'EDIFICIO



I danni dovuti alle numerose infiltrazioni e ai dissesti strutturali si rilevano anche all'interno dell'edificio, soprattutto negli elementi orizzontali come il solaio in laterocemento della terrazza posta al piano primo, che presenta evidenti conseguenze dell'azione dell'acqua, con la formazione di una patina biologica (muffe) e una generale scagliatura dell'intonaco, visibile sull'intradosso del solaio.



Numerose fessurazioni interessano le pareti del magazzino a sostegno della copertura lignea soprastante. Tali fessurazioni sono così importanti e profonde da aver separato gli elementi che costituiscono la parete, che ha perso qualsiasi sua resistenza meccanica.

Il fondo di pavimentazione sta subendo un processo di disgregazione dovuto all'infiltrazioni di acqua piovana che si deposita sulla superficie in mancanza di una protezione, aggravando

6.08 e 6.09 – Dettagli delle pareti e del solaio del magazzino al piano terra ulteriormente la criticità strutturale dell'edificio.

Le successive stanze del piano terra e primo sono agibili seppur presentano fenomeni di disgregazione alla base delle pareti dovuti alla risalita capillare e di esfoliazione con distacco e caduta di uno o più strati superficiali di tinteggiatura o di intonaco.

Si può comunque ipotizzare che non vi siano importanti problemi strutturali a carico delle pareti perimetrali e di spina, caratterizzate da spessori rilevanti e pertanto meno soggette a disgregazione e conseguenze strutturali.

Non si evidenziano finiture di pregio, tipologie costruttive, elementi pittorici o decorativi di alcun tipo degni di recupero e conservazione.

PIANO TERRA



6.10, 6.11, 6.12 e 6.13 – Particolari dello stato di conservazione delle stanze interne al piano terra



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



6.18 – Dettaglio del degrado della volta che rende visibile i pannelli in fibra di legno

Le stanze del piano secondo non presentano le travi della copertura a vista, ma sono occultate da controsoffittatura relativamente recente in pannelli in fibra di legno. Tali controsoffitti sono notevolmente degradati a causa di infiltrazioni, posizionate anche in corrispondenza del colmo e della mezzeria delle falde, che denotano pertanto che le problematiche del manto di copertura non si concentrano solo in gronda ma sono presenti anche in altre parti del tetto e che, certamente, hanno intaccato in modo importante anche la struttura lignea occultata dal controsoffitto.



6.19 – controsoffitto in pannellatura di fibre di legno, si evidenziano irregolarità nella forma

Solo una delle stanze del piano sottotetto è priva di controsoffitto, permettendo una libera indagine e osservazione dello stato di conservazione della struttura del tetto.

Si riconfermano i degradi alla struttura del tetto e alle pareti legati all'infiltrazioni d'acqua e problemi dovuti all'attacco di parassiti e insetti alle travi lignee anche se, la maggior ventilazione ed ossigenazione consentita dalla mancanza del controsoffitto, nonché l'edificazione in tempi più recenti della struttura stessa, ha consentito un grado di conservazione migliore rispetto al resto della copertura.



6.20 – copertura con travi a vista

Da una complessiva analisi che ha valutato i caratteri storici e formativi dell'edificio e il suo generale aspetto architettonico e materico, valutato sia sul singolo edificio sia nel rapporto col contesto, si ritiene che si tratta di un

edificio privo di particolari valori intrinseci che richiedono una attenta salvaguardia di parti strutturali o decorative dell'immobile.

Il valore dell'edificio è dato non tanto dalla sua qualità costruttiva o dalle scelte materiche che lo compongono, ma quale elemento costitutivo dei nuclei di antica formazione che, nello specifico, erano costituiti da edilizia residenziale minore, che spesso coesisteva con laboratori di arti e mestieri, attività rurali e vocazione contadina che Rivoltella ha manifestato fino a dopo la metà del 1900. L'approccio all'edificio deve quindi tenere in considerazione il rispetto dei tratti identificativi dello stesso, affinché si mantenga una lettura storica e in congruità col contesto.

Particolare attenzione deve essere fatta per il prospetto rivolto su Via Castello perché parte integrante della cortina edilizia più consolidata e che quindi deve continuare a dialogare, tramite i rapporti vuoto/pieno, altezze e oggetti, con gli edifici adiacenti, attraverso l'utilizzo dei medesimi elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale.

La ristrutturazione dell'edificio permetterà la restituzione alla città di un immobile che ora si presenta come rudere e degrado urbano, incrementando invece la bellezza e la valorizzazione dello spazio pubblico di Via Parrocchiale, recuperando la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

7 – INTERVENTO PROGETTUALE

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'edificio finalizzato al recupero a fini turistici ricettivi non alberghieri, in particolare si prevede di adibire l'immobile a locanda.

L'impianto planimetrico, gli allineamenti, i rapporti vuoti/pieni, verranno mantenuti per garantire la leggibilità dell'insieme, non creare elementi di emergenza visiva o contrastanti con la vista consolidata soprattutto riferita al fronte su via Castello e alla vista dal sagrato della chiesa.

Saranno necessari interventi sia di carattere strutturale che di riqualificazione igienico/sanitaria, energetica ed impiantistica. Per questo motivo si procederà mediante demolizione di tutti l'immobile con esclusione delle murature in continuità con gli edifici attigui e della facciata su via Castello. L'intervento di consolidamento delle strutture avverrà attraverso la realizzazione di micropalificazioni che, oltre a creare un elemento di irrigidimento delle pareti esistenti, consentiranno di mettere in sicurezza gli edifici attigui e di creare un vano da adibirsi a interrato.

Saranno eliminate alcune superfetazioni, in particolare sul fronte ovest, e i volumi così recuperati, destinati a spazi accessori, saranno collocati al piano terra, prevalentemente inseriti nella balza del terreno così da risultare meno impattanti in quanto interrati su tre lati.

La distribuzione interna dell'edificio sarà riorganizzata, coerentemente con la nuova destinazione d'uso, individuando al piano terra degli spazi comuni, servizi, zona bar e cucina, mentre nell'interrato verranno individuati spazi accessori alla residenza, quali cantine, vani impiantistici, una sala dedicata a palestra e una dotata di sauna ed idromassaggio a servizio degli ospiti; ai piani superiori saranno realizzate le camere da letto matrimoniali o suite, tutte dotate di bagno privato, in numero di 3 al piano primo e 3 al piano secondo.

Sarà mantenuto l'accesso pedonale da via Castello, mentre su viale Agello ci sarà riqualificato l'accesso carraio,

oltre che ad un secondo accesso pedonale, che percorrerà tutto il lotto di pertinenza fino ad arrivare in prossimità del vano ascensore, da cui dipartiranno i percorsi orizzontali e verticali di collegamento.

Al piano terra verranno compensati i dislivelli esistenti, ad eccezione dei pochi necessari al mantenimento degli accessi su via Castello, e gli ambienti saranno ampiamente illuminati da grandi vetrate realizzate in corrispondenza del corpo di fabbrica adibito originariamente a deposito attrezzi agricoli e fienile, sia per mantenere la leggibilità della struttura originaria, sia per trasmettere una sensazione di apertura verso l'esterno rivolgendo la vista verso la corte e la torre civica, elemento architettonico che, insieme agli scorci di vista a lago, ha indirizzato la quasi totalità delle scelte progettuali.

Ulteriori valutazioni sull'assetto planimetrico dell'edificio, unite alle disposizioni normative e alle buone regole costruttive, hanno evidenziato come l'introduzione di un vano che accogliesse una rampa scale e un ascensore a norma, avrebbe occupato circa 1/3 della superficie del corpo principale, compromettendo la fruizione dell'immobile. Pertanto si è valutato di ricostruire i collegamenti verticali sull'esterno, più precisamente in lato sud, inserendo degli elementi che dialogassero con l'edificio ma che evidenziassero, al tempo stesso, la loro funzione e la loro accezione tecnologica, senza alterare la leggibilità dei tratti distintivi dell'edilizia storica. L'unica scala interna di collegamento sarà posta in prossimità della cucina del piano terra per accedere al piano interrato.

Al piano primo si prevede la demolizione delle pareti interne per una organizzazione delle camere con i relativi bagni. Il porticato del fienile sarà chiuso con vetrate che ne conserveranno la morfologia e, per una modesta porzione, sarà introdotta una parete a gelosie in laterizio, a disposizione semplice, che consentirà di garantire la necessaria privacy alla camera posta nel fienile e di mantenere la coerenza architettonica con le funzioni originarie della struttura stessa; saranno mantenute anche tutte le caratteristiche architettoniche tipiche del fienile, costituito da copertura in legno sorretta da capriate, pilastri angolari leggermente aggettanti rispetto alle pareti, solai in legno.

Anche tutta la copertura del piano secondo sarà ricostruita con struttura lignea a vista, coerente con la preesistenza, ma adeguatamente isolata ed impermeabilizzata per consentire il rispetto delle normative inerenti il risparmio energetico.

Sarà ricostruita l'altana esistente, resa accessibile dall'introduzione di una scala a chiocciola che la collegherà direttamente ad una delle camere dell'ultimo piano.

Per rispondere alle esigenze di contenimento energetico si prevede l'installazione di isolamento perimetrale; sulla facciata di Via Castello, in diretta relazione con l'edificio attiguo, si prevede che l'isolamento venga posato sulla superficie interna della parete, per non determinare disallineamenti del fronte esistente.

Le murature della facciata sud, rivolta sul cortile interno così come la struttura del fienile, verranno invece riqualficate in modo più radicale, ricostruendole ed isolandole esternamente con un sistema a cappotto, completando con finiture ad intonaco. Questa diversa scelta è data dal fatto che, mentre la parete su via Castello presenta degli elementi di continuità con gli edifici attigui, nonché una maggiore vocazione alla salvaguardia, il fronte interno evidenzia la presenza di murature di minore spessore, minore consistenza strutturale e conservazione meccanica; tale situazione suggerisce che un intervento tecnologicamente più rilevante possa solo migliorare

l'edificio senza arrecare turbamento o danno alla percezione dello stesso.

L'intervento progettuale, pertanto, evidenzia una duplice lettura dei due fronti principali dell'edificio; quello su Via Castello avrà un approccio più conservativo, che confermerà i caratteri originali e storici della facciata, mentre quello sul cortile sarà più innovativo e denuncerà in maniera chiara l'apporto del nuovo, al fine di inserire necessari elementi più moderni, ma coerenti con l'identità del corpo principale.

La facciata di Via Castello prevede modifiche delle aperture finestrate senza sostanziali alterazioni, volte ad adattare le stesse ad una nuova distribuzione interna degli spazi e alle nuove esigenze igieniche, mantenendo i rapporti dimensionali e la percezione di vuoti/pieni.

Alcune nuove finestre, necessarie per rispettare i rapporti aeroilluminanti di legge, sono state posizionate in allineamento ad altre aperture esistenti, mantenendo una regolare distribuzione delle forometrie. Le aperture finestrate necessarie per i bagni saranno di dimensioni contenute, creando nella facciata il ritmo tipico delle strutture edilizie dei nuclei di antica formazione, dove un occhio attento poteva facilmente interpretare, dalla tipologia e dimensione degli elementi architettonici, la distribuzione interna dell'edificio.

Sulle finestre del piano terra verranno mantenute le inferiate; le porte e i portoni di accesso ricalcheranno le caratteristiche materiche e dimensionali delle porte preesistenti.

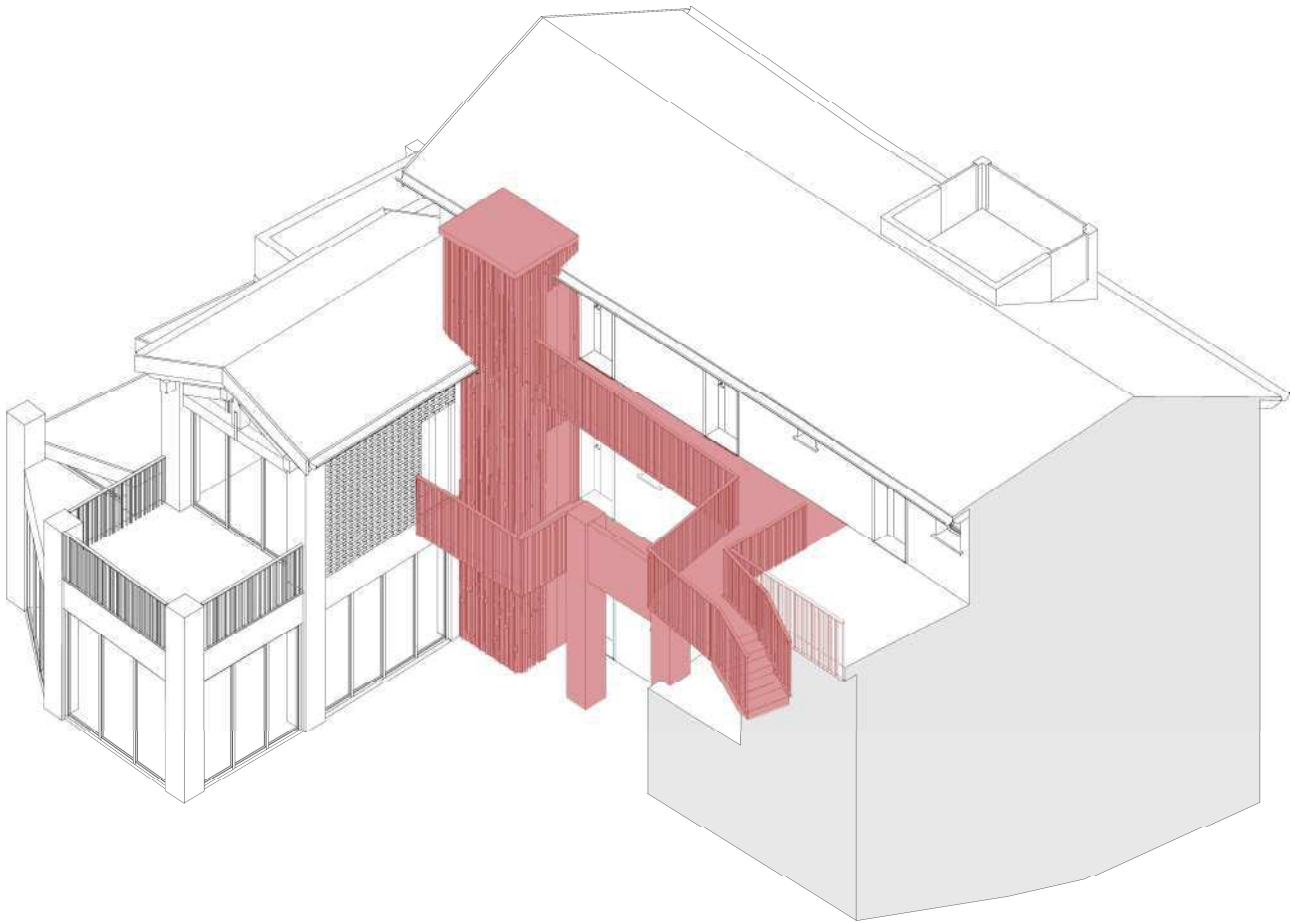
L'intervento più importante sotto il profilo tipologico interessa la facciata sud dove è stato inserito un nuovo sistema di distribuzione verticale e orizzontale per l'accesso alle camere del piano primo e secondo, costituito rispettivamente da un ascensore, da ballatoi aggettanti e da porticati con la funzione di corridoi distributivi.

L'ascensore viene posto in posizione baricentrica rispetto l'edificio, nel punto d'incontro tra il corpo principale e l'ala ovest, al fine di poter servire entrambe le aree e svolgere anche una funzione strutturale integrativa all'esistente, essendo costituito da setti in c.a. portanti.

Da studi e prove su modelli tridimensionali, per una ricerca del miglior inserimento dei percorsi distributivi ed in particolare della struttura dell'ascensore che, pur con una dimensione importante in rapporto all'edificio, si rendesse riconoscibile ma non incoerente con il contesto, si è optato per un rivestimento dei due lati verso la corte, costituito da lame verticali di vario spessore e distanza, che vadano a creare una pelle di vuoti e pieni volta ad alleggerire l'inserimento del nuovo volume addossato all'edificio.

L'utilizzo di elementi verticali disposti a diverse distanze tra loro è un leitmotiv che si ritrova sia all'interno della schermatura dell'ascensore, sia per i parapetti dei ballatoi, ricercando un continuum progettuale che legasse i nuovi inserimenti.

I ballatoi saranno costituiti da solette in cemento armato, con intradosso a vista e superiore pavimentazione in doghe di legno. 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.



7.01 – Assonometria edificio di progetto - il vano ascensore i ballatoi vengono interpretati come un organismo unico

La sistemazione del giardino esterno e della scarpata prevede l’inserimento di un collegamento verticale, alternativo all’utilizzo dell’ascensore, che conduce ai vari piani “obbligando” ad una passeggiata nel verde e non al mero utilizzo di una scalinata che non si sarebbe inserita organicamente nel paesaggio.

Si è preferito proporre un’alternanza di gradini, rampe e percorsi allettati nel terreno, più pianeggianti, utilizzando dove necessario dei piccoli muretti di contenimento rivestiti in pietra. In questo modo l’accesso a tutti i piani dell’edificio, per ogni emergenza, sarà comunque garantito con un minimo impatto sul contesto naturale e modesti movimenti di terreno.

Si tratta di un percorso lento, costituito da pause e spazi per la riflessione e contemplazione del verde e con l’utilizzo di elementi naturali che richiamano tipologie architettoniche della tradizione.

Con un sistema di trave e pilastro in legno verrà riproposta una piccola porzione di pergolato, ad effigie di una limonaia.

Al fine di consolidare la scarpata ed inserire percorsi pedonali sicuri in luogo degli esistenti percorsi ormai inaccessibili è previsto l’utilizzo, in alcuni punti, di terre armate adeguatamente piantumate con l’inserimento di arbusti e piante autoctone.



7.02 Esempio di terre armate piantumate

Verrà demolito il volume adibito pollaio annesso alla torre civica, eliminando la copertura in coppi e la parete con l'apertura finestrata, lasciando solo alcune tracce della preesistenza, per creare una stanza a cielo aperto con un erbario.

L'approccio olistico alla sistemazione degli spazi esterni, la necessità di un costante dialogo e rapporto con le preesistenze, con gli edifici, con la storia e con le funzioni del luogo, ha spinto verso la ricerca di percorsi intervallati da spazi di sosta e creazione di visuali pittoriche che regalino un'esperienza il più possibile ampia.

Per non creare discontinuità nel percorso di scoperta e di fruizione degli spazi, la sistemazione esterna comprenderà anche gli attuali box seminterrati posti vicino all'ingresso carraio e mai ultimati. Verranno integrati nel progetto e la copertura piana di uno di essi diverrà una terrazza a conclusione del percorso pedonale che si snoda lungo la balza sotto la torre civica. Il resto della copertura dei garage, ora solamente rivestita con una guaina bituminosa, verrà convertita in tetto giardino. È prevista una fioriera perimetrale e il posizionamento di erbacee ed arbusti lungo la gronda garantendo una mitigazione concreta mediante la terminazione vegetale caduca ottenuta attraverso l'utilizzo di cotoneaster o similare.

Sarà usato il medesimo linguaggio architettonico del progetto anche per la sistemazione delle finiture dei box, per una corretta lettura d'insieme del progetto.

L'intervento di sistemazione esterna in progetto risulta pertanto rispettoso della natura del luogo, con il mantenimento della zona verde di filtro tra l'edificio e viale F. Agello, senza significativi movimenti di terreno ma anzi inserendosi il più possibile nei naturali dislivelli, esaltando la preesistenza della torre civica, svincolandola da superfetazioni e valorizzandola con una forte componente di verde.

8 - INSERIMENTO DELL'EDIFICIO

Il progetto di ristrutturazione non comporterà interventi impattanti a livello paesistico tali da alterare la percezione consolidata del contesto nel quale si inserisce.



8.01 – Fotosimulazione dell'intervento in avvicinamento sulla direttrice Desenzano-Peschiera. Si nota come l'edificio principale, posizionato in secondo piano rispetto al corpo di fabbrica dei box auto, sia poco percepito da strada. Il fronte sud, interessato dalla proposta di inserimento dei pannelli fotovoltaici, è meglio mitigato rispetto alla copertura dei garage dove l'installazione di pannelli fotovoltaici, e la conseguente necessaria eliminazione di vegetazione, renderebbe ancora più impattante uno scorcio per il quale l'opinione pubblica del paese, ha già in molte occasioni espresso pareri negativi dovuti al deturpamento causato dalla realizzazione dei box auto. L'intervento progettuale non può prescindere da un'attenta e delicata valutazione del problema.



8.02 – Fotosimulazione con vista perpendicolare al lotto di proprietà. Si evidenzia come non sia possibile vedere, da un solo punto di vista, la completezza dell'edificio e dei suoi particolari. L'approccio progettuale e la valutazione dell'inserimento paesaggistico devono tenere in considerazione come ogni piccolo scorcio debba "funzionare" anche e soprattutto in modo autonomo sia sotto il profilo linguistico che di rapporto con l'esistente.



8.03 – L'ultimo scorcio percepibile, muovendosi verso Peschiera (o in avvicinamento da Peschiera verso Desenzano) rivela solo una modesta porzione del corpo di fabbrica costituito dall'ex fienile.

L'analisi delle fotosimulazioni lungo l'asse Desenzano – Peschiera permette di asserire che l'intervento, rispetto alla vista di Viale Agello, risulta scarsamente percepibile ed adeguatamente mitigato dalla vegetazione già presente e che sarà ancor più abbellita e sviluppata dall'esecuzione del progetto stesso.

Sarà pienamente percepibile solo in posizione perfettamente perpendicolare al corpo principale, mentre se ci discosta un poco, l'edificio risulta nascosto dalla scarpata o dall'edificato attiguo.

Verrà mantenuto il salice piangente che contraddistingue l'ingresso su strada e la cui chioma collabora a occultare alla vista l'edificio.

I box auto saranno parzialmente nascosti e integrati nel sistema del verde con l'utilizzo di arbusti e piante con terminazione vegetale caduca che occulta la gronda dei box auto.

Energeticamente, l'intervento di identifica come ristrutturazione di primo livello e richiede quindi il raggiungimento di prestazioni nZEB per le quali è indispensabile l'installazione di impianto fotovoltaico. Consapevoli che tale intervento non si integri in modo corretto nel tessuto edilizio storico, è stato inserito nelle simulazioni fotografiche al solo scopo di richiederne l'esplicita prescrizione di DIVIETO DI REALIZZAZIONE dell'impianto fotovoltaico stesso in quanto ricadente nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Particolare attenzione è stata data anche alla vista dal sagrato della Chiesa di San Biagio, soprattutto rispetto all'inserimento del vano ascensore, che avrebbe generato un'emergenza visiva importante rispetto al contesto costruito. La scelta di un ascensore con fine corsa ridotto e il collocamento dello stesso sul lato interno del lotto, consente invece di escluderne la percezione dal punto di vista maggiormente sensibile.

Nell'insieme, lungo Via Castello l'edificio si conforma alla cortina, riprendendo materiali e finiture tipiche del contesto e degli edifici vicini, non creando contrasti ed elementi di rottura.



8.04 – Fotoinserimento dell'intervento progettuale ripreso da Via Parrocchiale



8.05 – Fotoinserimento dell'intervento progettuale focalizzandoci su Via Castello

Per una migliore lettura dei fotoinserimenti si rimanda alla tav.15

9 - SCELTE MATERICHE

Tutto il fabbricato avrà alte prestazioni energetiche, con l'inserimento di isolamento termico a cappotto con finitura intonacata al civile nei toni del beige/grigio tinteggiatura "RAL design 080 80 10", mentre gli elementi più sporgenti, quali l'ala ovest e un volume prospiciente rispetto il corpo principale, presenteranno una colorazione più chiara "RAL design 080 80 05".

Si prevederà il totale rifacimento della copertura, la cui struttura sarà esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e con caratteristiche identiche a quella da sostituire; manto di copertura in coppi.

La gronda sarà costituita di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

Tutte le lattonerie e i profili di finitura saranno in lamiera preverniciata color testa di moro, con canali di gronda e pluviali di sezione circolare.

I comignoli emergenti dalle falde saranno in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto.

Tutti i serramenti delle portefinestre e delle finestre saranno ad alte prestazioni termiche, con telaio in legno e verniciate di un tono di bianco "RAL 9001", mentre tutte le porte e gli scuri delle finestre avranno telaio in legno e verniciate di un tono di rosso "RAL D 030 30 40", già utilizzati per altri interventi di ristrutturazione nel centro storico di Rivoltella, in particolare lungo Via San Zeno.

I parapetti dei ballatoi e delle terrazze e il sistema di schermatura dell'ascensore saranno costituiti in metallo verniciato "RAL D 000 20 00".

Saranno posizionati in copertura i pannelli fotovoltaici necessari al funzionamento degli impianti termoelettrici centralizzati con un orientamento verso sud a favore del miglior soleggiamento.

La pavimentazione esterna dei camminamenti e dei tratti di scale esterne inglobati all'interno di muretti di contenimento saranno in selciato di pietra serena posato su uno strato di malta, mentre per i camminamenti esterni incorporati nell'andamento naturale del terreno sarà utilizzato un selciato di pietra serena posato su terreno.

La pavimentazione delle terrazze e dei ballatoi sarà in doghe di legno.

L'area per la manovra delle autovetture per l'accesso ai box sarà in autobloccanti tipo erbablock, al fine di garantire una sufficiente superficie drenante.

Le aree verdi della scarpata saranno adeguatamente piantumate con cespugli e arbusti e garantiranno una mitigazione degli elementi di finitura ed arredo quali scale, muretti in pietra e camminamenti esterni che costituiscono il percorso di risalita esterno, oltre ad arricchire la componente naturale del sito.



9.01 – Canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata color testa di moro



9.02 – Manto di copertura in coppi



9.03 – Esempio di parapetto con correnti verticali distanziati in maniera arbitraria tra loro



8.04 - Sistema di rivestimento del vano ascensore



8.05 - Selciato (pietra serena) posato su terreno

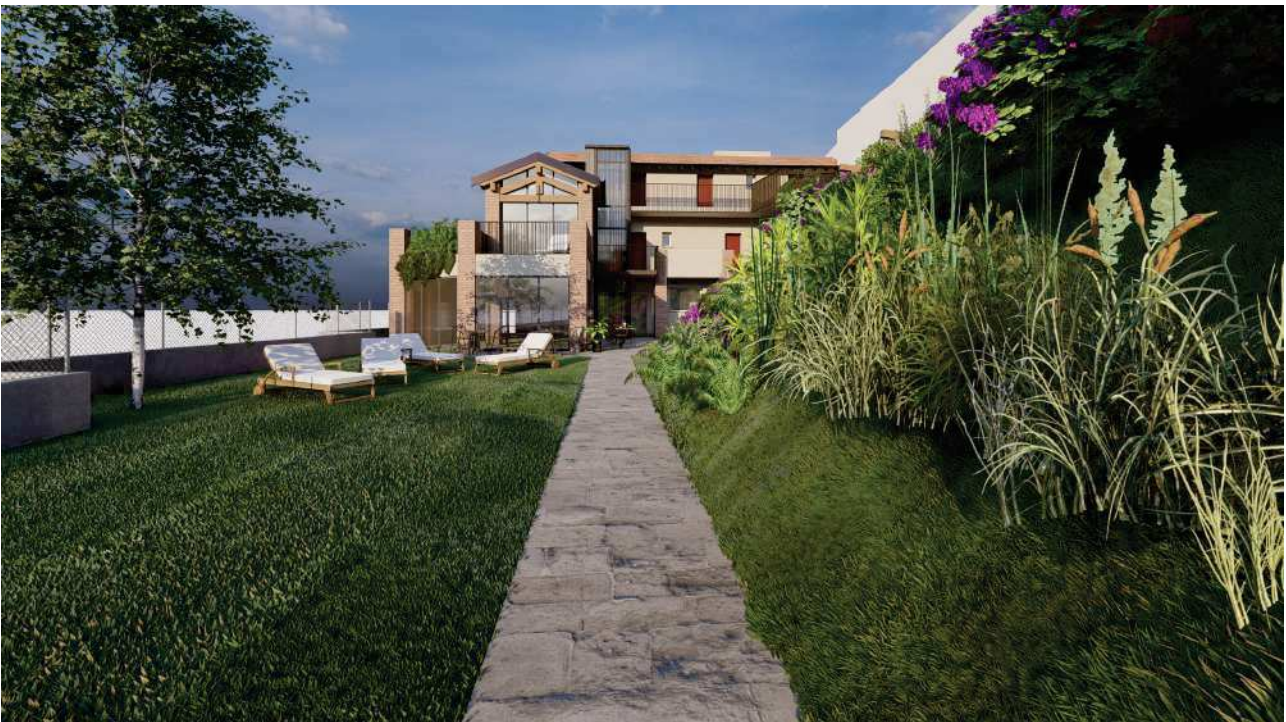


8.06 - Selciato (pietra serena) posato su strato di malta

10 – CONCLUSIONI



10.01 – Vista dalla terrazza al di sopra dei box auto - render



10.02 – Percorso pedonale di accesso all'edificio da viale Agello - render



10.03 Vista verso la scarpata e la torre civica dallo sbarco ascensore del piano primo - render



10.04 – Edificio di progetto visto dalla sommità della scarpata - fotoinserimento



10.05 – Render – vista zenitale

L'intervento risulta congruo con il contesto ambientale della zona, completamente edificato e di origine storica. L'impianto planivolumetrico dell'immobile, la tipologia ed i materiali costruttivi, consentono di sostenere che le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto, accuratamente dettagliate nelle descrizioni delle singole scelte progettuali, rispettano e si armonizzano con l'intorno, per cui si possono ritenere paesisticamente compatibili con l'ambito edificato in cui si inserisce l'immobile e si pongono in coerenza con lo stile architettonico e di finiture adottate per ristrutturazioni simili, con particolare riferimento alla presenza della torre civica, nonché in coerenza con il vincolo di tutela apposto al sito.

Alla luce dei presenti contenuti, dei grafici e della documentazione fotografica allegata, l'intervento dimostra la sua verificata presenza nel contesto non ponendosi come elemento di discontinuità ma integrandosi perfettamente nel tessuto storico a cui appartiene.

Desenzano del Garda, li 04.01.2022

Timbro e firma del progettista

