



Fondazione
Madonna del Corlo
Istituto di Riabilitazione e Residenze per Anziani

“MADONNA DEL CORLO”
Corso Garibaldi n.3 - 25017 Lonato del Garda

**PROGETTO PER L'UTILIZZO DEL SOTTOTETTO DEL CORPO
CENTRALE DELLA RESIDENZA SOCIO ASSISTENZIALE
PER LOCALI TECNICI ED ACCESSORI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE

Il progettista
Ing. Renzo Savoldi

Brescia, gennaio 2020

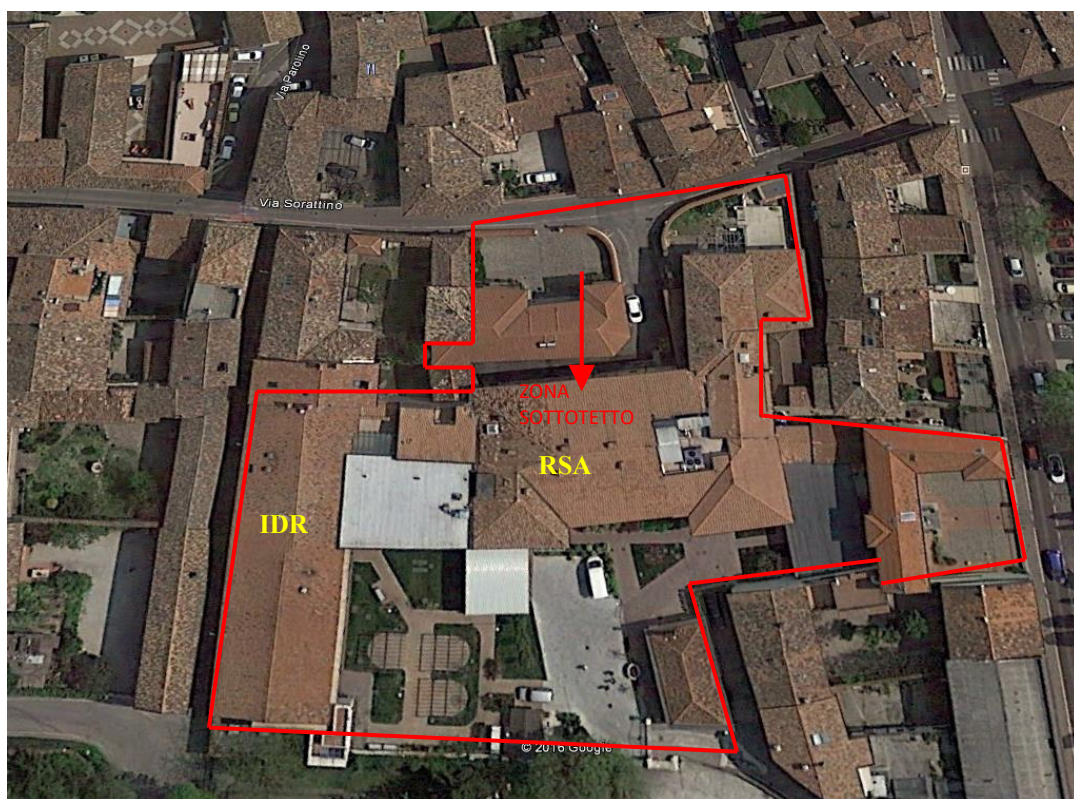
1. Premesse

Il presente elaborato rappresenta la relazione tecnico illustrativa relativa alle opere esterne nel complesso di proprietà della Fondazione Madonna del Corlo onlus sito in via Marconi n. 5 a Lonato del Garda .

L'edificio della Fondazione Madonna del Corlo adibito a servizi socio sanitari, è distinguibile nei seguenti corpi di fabbrica:

- RSA ospitata nei corpi di fabbrica prospicienti via Sorattino. Su tali edifici sono in corso i lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento agli standard strutturali.
- POLIAMBULATORI con affaccio su Corso Garbali
- ISTITUTO DI RIABILITAZIONE con affaccio su via Marconi.

Il complesso degli edifici è poi completato da edifici di servizio quali la cucina, il refettorio, depositi e centrale termica.



LOCALIZZAZIONE

2. Dati catastali

La porzione di immobile in oggetto è catastalmente classificata come segue:

Foglio 23 mappale 380 sub 9

Si veda estratto catastale allegato alla presente.

3. Situazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio inserisce il complesso degli edifici della Fondazione in “nuclei di antica formazione” **isolato 24** schede **62-80-81** che classificano la porzione di edificio con la sigla **4** “edificio in contrasto con l’ambiente e di recente costruzione” **D** “edifici di completamento” **1** “edifici pubblici” senza prescrizioni particolari, in adiacenza l’edificio su via Marconi risulta in “nuclei di antica formazione” **isolato 24** schede **18** che classificano la porzione di edificio con la sigla **3** “edificio di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni” **B** “edifici a cortina” **1** “edifici pubblici”.

Si vedano gli stralci del PGT allegato alla presente .

4. Vincoli

L’intervento in oggetto ricade in una zona a vincolo ambientale (bellezze d’insieme art 136 comma 1 lettera c,d D.Lgs 22-01-2004 n. 42) , pertanto il progetto risulta rispettoso dell’inserimento ambientale che andrà a collocarsi. L’edificio è inoltre soggetto a vincolo monumentale.

5. Stato dei luoghi

Gli edifici in oggetto sono il risultato di più interventi di ampliamento manutenzione straordinaria e ristrutturazione succedutesi nel tempo.

L’edificio è articolato su quattro livelli. Il piano terra, primo e secondo sono utilizzati come locali della RSA. Il piano sottotetto ospita l’unità trattamento aria (visibile dall’esterno) ma risulta essere per la maggior parte inutilizzato; inoltre è unicamente accessibile tramite una botola. Un più ampio utilizzo del piano sottotetto è impedito dalla copertura in muricci e tavelloni e dall’altezza media del locale inferiore ai 2,40 metri.

Si veda la documentazione fotografica allegata e le planimetrie raffiguranti lo stato di fatto.

6. Il rapporto con il paesaggio: le trasformazioni indotte

La proposta progettuale si pone nell’ottica di una ristrutturazione del piano sottotetto dell’immobile mantenendo intatte le caratteristiche proprie dell’edificio e la continuità tipologica e morfologica con il tessuto urbano circostante.

Il progetto ha come obiettivo la ristrutturazione del piano sottotetto finalizzata alla realizzazione di locali tecnici ed accessori per una superficie complessiva di 170 mq. Il progetto è sviluppato tramite i seguenti interventi:

- Realizzazione parziale di una nuova copertura che renda possibile l’utilizzo del piano sottotetto;
- Continuazione del vano scale interno esistente fino al piano sottotetto per garantirne l’accessibilità;
- Continuazione del vano ascensore esistente fino al piano sottotetto per garantirne l’accessibilità;
- Realizzazione di una struttura portante al piano sottotetto in corrispondenza della struttura esistente ai piani inferiori;

- Realizzazione di pareti perimetrali con aperture che delimitino il perimetro dello spazio utilizzabile;
- Manutenzione del tetto esistente non sostituito dalla nuova copertura;

7. relazione paesaggistica

L'intervento proposto ha tenuto conto delle infrastrutture esistenti, delle caratteristiche formali e dei materiali utilizzati nel costruito presente contribuendo a mantenere intatto il contesto paesaggistico.

Il progetto non interferisce con elementi ambientali presenti sia dal punto di vista vedutistico, simbolico che di stile.

8. scelte progettuali sui materiali utilizzati

L'intervento di ristrutturazione del piano sottotetto manterrà intatte le caratteristiche proprie dell'edificio e la continuità tipologica e morfologica con il tessuto urbano circostante.

Gli interventi:

- Tetto costituito da travetti in legno lamellare, tavolato in abete, barriera al vapore, strato di coibentazione, membrana impermeabile traspirante, listellatura e coppi esistenti.
- Struttura portante verticale costituita da pilastri in calcestruzzo armato
- Vano scale e vano ascensore in calcestruzzo armato. Rivestimento scala della stessa tipologia di quello esistente; porta tagliafuoco rei 180;
- Pareti perimetrali in laterizi, coibentazione, finitura intonaco della stessa tipologia di quello esistente; infissi in pvc.
- Pacchetto pavimentazione costituito da stato di regolarizzazione in calcestruzzo, massetto di posa, pavimentazione in ceramica.

9. Elenco elaborati allegati

01 Planimetria generale del complesso edilizio con individuazione interventi

02 pianta sottotetto – stato di fatto

03 pianta copertura – stato di fatto

04 pianta sottotetto –di progetto

05 pianta copertura –di progetto

06 pianta sottotetto e copertura –di confronto

07 sezioni: stato di fatto -progetto-confronto :

08 prospetti : stato di fatto -progetto-confronto :

ALLEGATI



Estratto catastale fg.23

ESTRATTI P.G.T.

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Lonato

SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL - via Bellini, 7/9 25077 ROÈ VOLCIANO - (BS) - tel. 0365.58591 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

LONATO - isolato 24		62
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4B1
B	edifici a cortina	
1	servizi pubblici	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti	planimetria e allineamenti prefissati
variazione quota <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico con colmo edificio n. <input type="text"/> con gronda edificio n. <input type="text"/> <input type="text"/>	variazione planimetrica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico muratura perimetrale n. <input type="text"/> con corpo di fabbrica n. <input type="text"/> <input type="text"/>

stato di conservazione

uso reale del suolo	asfalto
elementi da conservare	<input checked="" type="checkbox"/> in buono stato <input type="checkbox"/> assenza manutenzione <input type="checkbox"/> in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	volumi da sostituzione	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>	sostituzione mc <input type="text"/> accessorio da sostituire <input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> sovralzi mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mc <input type="text"/>

prescrizioni

Si prescrive la rimozione delle tapparelle.

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Lonato

BL VANDI RUZZO & ASSOCIATI SRL - via Belfra, 7/9 25077 ROSE VOLONARO - (BS) - tel. 0305 518911 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

fabbricato esistente

LONATO - isolato 24		80
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D1
0	edifici di completamento	
1	servizi pubblici	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti	planimetria e allineamenti prefissati
variazione quota <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico con colmo edificio n. <input type="text"/> con gronda edificio n. <input type="text"/>	variazione planimetrica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico muratura perimetrale n. <input type="text"/> con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

stato di conservazione

uso reale del suolo	ghiaia
elementi da conservare	<input type="text"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> in buono stato <input type="checkbox"/> assenza manutenzione <input type="checkbox"/> in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	volumi da sostituzione	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto mc <input type="text"/> totale mo <input type="text"/>	sostituzione mc <input type="text"/> accessorio da sostituire <input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input type="text"/> variazioni mc <input type="text"/> ampliamenti mc <input type="text"/> riconversioni mc <input type="text"/> totale mo <input type="text"/>

prescrizioni

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Lonato, Frazione LONATO - Isolato 24 - fabbricato n.80
 BL VANDI RUZZO & ASSOCIATI SRL - via Belfra, 7/9 25077 ROSE VOLONARO - (BS) - tel. 0305 518911 - e-mail: info@architettura-brescia.it - web: www.architettura-brescia.it

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Lonato

38 VANO RUZZI & ASSOCIATI SRL - VIA MATEI, 29 25077 ROSE VULCANO - 36020 - TEL. 0385.582911 - E-MAIL: info@vanoruzzi.it - WEB: www.architetturevanoruzzi.it

fabbricato esistente

LONATO - isolato 24		81
4	edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione	4D1
D	edifici di completamento	
I	servizi pubblici	

variazioni di quota e planivolumetriche

quote imposta e allineamenti	planimetria e allineamenti preficcati
variazione quota <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico con colmo edificio n. <input style="width: 50px;" type="text"/> con gronda edificio n. <input style="width: 50px;" type="text"/>	variazione planimetrica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico muratura perimetrale n. <input style="width: 50px;" type="text"/> con corpo di fabbrica n. <input style="width: 50px;" type="text"/>

stato di conservazione

uso reale del suolo

elementi da conservare

in buono stato
 assenza manutenzione
 in stato di degrado

volumi

volumi inutilizzati	volumi da sostituzione	nuovi volumi
<input type="checkbox"/> recupero totale <input type="checkbox"/> piano terra mc <input style="width: 50px;" type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 mc <input style="width: 50px;" type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 mc <input style="width: 50px;" type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 3 mc <input style="width: 50px;" type="text"/> <input type="checkbox"/> sottobello mc <input style="width: 50px;" type="text"/> totale mc <input style="width: 50px;" type="text"/>	sostituzione mc <input style="width: 50px;" type="text"/> <hr/> accessorio da sostituire <input type="checkbox"/>	nuove costruzioni mc <input style="width: 50px;" type="text"/> sovralzi mc <input style="width: 50px;" type="text"/> ampliamenti mc <input style="width: 50px;" type="text"/> riconversioni mc <input style="width: 50px;" type="text"/> totale mc <input style="width: 50px;" type="text"/>

prescrizioni

Rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione - Comune di Lonato, Frazione LONATO - Isolato 24, fabbricato n.81

38 VANO RUZZI & ASSOCIATI SRL - VIA MATEI, 29 25077 ROSE VULCANO - 36020 - TEL. 0385.582911 - E-MAIL: info@vanoruzzi.it - WEB: www.architetturevanoruzzi.it



IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI RILEVANTI
 scala 1:1000

-  LIMITE DEL NUCLEO ANTICO
-  LIMITE DELL'ISOLATO DI RILEVAZIONE
-  FABBRICATI RILEVANTI



ANALISI STORICO-AMBIENTALE
 scala 1:1000

-  LIMITE DEL NUCLEO ANTICO
-  LIMITE DELL'ISOLATO DI RILEVAZIONE
-  FABBRICATI RILEVANTI
-  EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO
-  EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE
-  EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE CHE SOTTOPOSTA MODIFICAZIONI
-  EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE O DI RECENTE COSTRUZIONE



ANALISI FUNZIONALE
scala 1:1000

- LIMITE DEL NUCLEO ANTICO
- LIMITE DELL'ISOLATO DI RILEVAZIONE
- FABBRICATI RILEVANTI
- SERVIZI PUBBLICI
- RESIDENZA
- PRIMARIO - ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE
- SECONDARIO - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI
- TERZIARIO - COMMERCIALE, DIREZIONALE
- ACCESSORI ALLA RESIDENZA



GRADI D'OPERATIVITÀ (E PRESCRIZIONI)
scala 1:1000

- LIMITE DEL NUCLEO ANTICO
 - LIMITE DELL'ISOLATO DI RILEVAZIONE
 - GRADO DI OPERATIVITÀ
 - M:** Analisi Storico-Ambientale
 - 1 - Edifici emergenti del tessuto urbano con caratteri autonomi
 - 2 - Edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze
 - 3 - Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti
 - 4 - Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso
 - L:** Analisi Tipologica
 - A - Edifici scolastici, palazzi e case padronali
 - B - Edifici a cortile
 - C - Edifici d'angolo
 - D - Edifici di completamento
 - E - Edifici a corte
 - n:** Analisi Funzionale
 - 1 - Servizi pubblici
 - 2 - Residenza
 - 3 - Primario - attività produttive agricole
 - 4 - Secondario - attività produttive artigianali
 - 5 - Terziario - attività commerciali ed direzionali
 - 6 - Accessori alla residenza
- EDIFICI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI (secondo articolo 4 del regolamento)