

Progettista Architettonico

Progettista Strutture

Direzione Lavori

Impresa Esecutrice



studio integrato di progettazione  
sede legale e operativa: via Leonardo Da Vinci 8/a 25017 Lonato del Garda (Bs) ph. +39-0309133084  
sede operativa: via XX Settembre 24/26 25026 Pontevedo (Bs) ph. +39-0308082284  
mail info@us-studio.it

progettazione

01

tavola

**Variante a Richiesta di autorizzazione Prot.n.0017945 Class. 34.19.07 Fascicolo 93/06(BS) del 08/11/2018**

progetto

**Varie**

scala

**Relazione tecnico illustrativa**

elaborato

AS

25/02/2022

00

Definitiva

L 151-05

esecutore

data

revisione

fase

commessa

**Lonato del Garda (Bs)**

comune

Via della Repubblica n°55, Lonato del Garda (Bs)

indirizzo cantiere

**Boldrini Mirco (C.F. BLD MRC 73R05 D284C)**

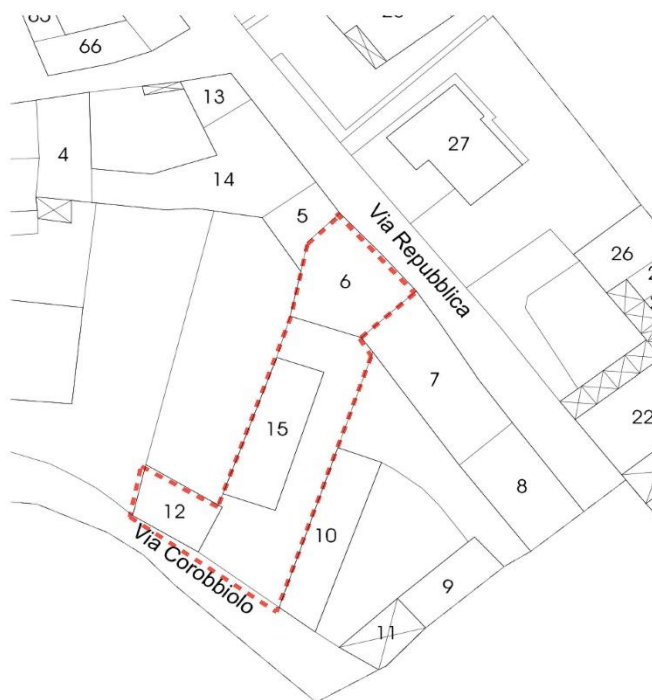
committente

Via Fossa n°10, Lonato del Garda (Bs)

indirizzo committente

## Introduzione

L'intervento proposto interessa gli immobili siti nel Comune di Lonato del Garda (Bs), identificati catastalmente nel N.C.T.R. al fg. 23, mapp. 153,154,155 e urbanisticamente appartenente ai Nuclei di Antica Formazione del Piano delle Regole nell'Isolato n°23 edifici 6, 12, 15, la cui nuova destinazione d'uso sarà residenziale.



Estratto del PGT -Isolato n°23

Nell'area di intervento si individuano tre corpi di fabbrica distinti fra di loro. Il fabbricato a nord, in seguito denominato "Corpo di Testa" è identificato con il numero 6 nello estratto del PGT, e si affaccia su via della Repubblica. Il fabbricato a sud verso vicolo Corobbiolo, "Corpo Cantina", è identificato con il numero 12; mentre il fabbricato centrale, "Corpo Celle", è identificato con il numero 15. L'intero complesso risulta essere non omogeneo, caratterizzato da una differenza di quote altimetriche di circa 2,90m tra via della Repubblica e vicolo Corobbiolo. Il corpo delle Celle risulta quindi rialzato rispetto all'edificio della Cantina e ribassato rispetto all'edificio di "Testa". Oltretutto gli edifici sono stati costruiti in momenti storici diversi e sono stati adibiti a molteplici destinazioni d'uso, per cui presentano distinte caratteristiche compositive. Il corpo di Testa ha, fra i tre corpi, maggiore rilevanza storica, come testimoniano gli elementi architettonici che lo compongono, quali le murature portanti in pietra, i solai e il tetto in legno, il manto di copertura in coppi, il portone d'ingresso in legno con cornice in pietra, oltre che le aperture rettangolari verticali, i serramenti e gli elementi oscuranti in legno. Il corpo Cantina, di dimensioni ridotte, non presenta elementi architettonici di pregio coerentemente con la sua funzione di servizio. Le murature portanti sono in pietra e non si contano partizioni interne; il tetto è in legno, i solai sono misti, il manto di copertura è in coppi e si contano una sola apertura rettangolare verticale e una sola porta di accesso, in legno. Il corpo Celle, di costruzione più recente, era il luogo di detenzione dei carcerati dell'Ex casa Mandamentale. Presenta una copertura in coppi a una falda con struttura in legno, mentre i solai intermedi sono misti. E' un fabbricato molto semplice, su due piani, con quattro stanze per livello. Le stanze al piano primo sono collegate da un ballatoio di distribuzione coperto da una tettoia con struttura in ferro di recente costruzione.

## Riferimenti al Piano delle Regole

Gli immobili oggetto dell'intervento sono classificati nel PGT vigente come edifici facenti parte del Nucleo di Antica Formazione "edifici di interesse ambientale senza particolari prescrizioni".

Il "Corpo di Testa" è identificato nelle Rilevazioni dei Nuclei di Antica Formazione con la sigla 2B2:

**2:** edifici di interesse ambientale senza particolari prescrizioni

**B:** edifici a cortina (edifici che formano un sistema edilizio compatto e continuo per allineamento dei fronti e quote altimetriche delle coperture).

**2:** residenza (volumi riservati ad una destinazione puramente residenziale).

È un edificio in avanzato stato di degrado e dal quadro sinottico per le modalità di intervento, si deduce che l'unica procedura di intervento non ammessa è la nuova costruzione, mentre è permessa la ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che permettano la flessibilità e la ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno, con eventuale adeguamento dimensionale delle aperture esistenti. E' anche previsto il consolidamento degli orizzontamenti con possibile sostituzione. Come da prescrizione è previsto il riposizionamento dei tubi di conduzione del gas all'interno della sezione muraria per occultarne la vista dagli spazi pubblici (prospetto di via Repubblica). Questo edificio presenta da scheda un totale di volume non utilizzato di 882 mc.

Il "*Corpo delle Celle*" è identificato nelle Rilevazioni dei Nuclei di Antica Formazione con la sigla 3D6:

**3:** edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni

**D:** edifici di completamento (edifici isolati il cui rapporto con il lotto di pertinenza fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici, espressione tipica della cultura urbanistica ottocentesca. Spesso si tratta di edifici di nuovo impianto, aggregati a sistemi tipologici storici in modo non conforme alla logica aggregativa dei sistemi stessi).

**6:** accessori alla residenza (si intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente).

E' un edificio senza manutenzione, per cui sono ammesse tutte le modalità di intervento tra cui la nuova costruzione, ovvero la sostituzione di edifici preesistenti all'interno dei NAF, i quali dovranno preferibilmente avere destinazione d'uso residenziale e dovranno seguire le modalità tipologiche e morfologiche delle aree circostanti. I nuovi interventi potranno considerare nuove proposte tipologiche denunciando il carattere del linguaggio architettonico utilizzato. I volumi inutilizzati recuperabili ai fini residenziali potranno essere reimpiegati per le nuove unità abitative mantenendo i parametri preesistenti. Questo edificio presenta da scheda un totale di nuovo volume di 738 mc, mentre da rilievo strumentale si deducono 1006mc.

Il "*Corpo della Cantina*" è identificato nelle Rilevazioni dei Nuclei di Antica Formazione con la sigla 2D6:

**2:** edifici di interesse ambientale senza particolari prescrizioni

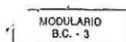
**D:** edifici di completamento (edifici isolati il cui rapporto con il lotto di pertinenza fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici, espressione tipica della cultura urbanistica ottocentesca. Spesso si tratta di edifici di nuovo impianto, aggregati a sistemi tipologici storici in modo non conforme alla logica aggregativa dei sistemi stessi).

**6:** accessori alla residenza (si intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente).

E' un edificio in avanzato stato di degrado per il quale l'unica modalità di intervento non ammessa è la nuova costruzione, mentre è permessa la ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che permettano la flessibilità e la ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno, con eventuale adeguamento dimensionale delle aperture esistenti.

E' prevista la possibilità di creare nuovi orizzontamenti per consentire il recupero dei piani intermedi.

L'intero immobile, comprensivo dei tre corpi di fabbrica, risulta essere sottoposto a vincolo per i beni culturali ai sensi del Titolo I, art. 2 del D.lgs 42/2004, con decreto n. 34 del 07/06/2011 di cui si allega estratto.



MOD. 2

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI ED IL PAESAGGIO  
 DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA**

catastalmente nel N.C.T.R. al fg. 23, mappali n. 153, 154, 155 riveste interesse ai sensi del Titolo I del D. L.vo 490/99 in quanto:

Immobile ottocentesco su preesistenze, ubicato nel centro storico del paese, lungo uno delle principali vie di accesso, ai piedi della "Cittadella" medievale. I catasti storici lo indicano come parte di un più vasto complesso a corte, occupante buona parte dell'isolato, da cui venne separato nella prima metà dell'Ottocento, in concomitanza con opere di ristrutturazione che ne fanno variare la disposizione planimetrica. Ulteriori opere di trasformazioni sono riconducibili all'insediamento delle carceri, negli anni Trenta del Novecento, epoca a cui risale l'attuale distribuzione interna, le finiture e il corpo delle celle che occupa parte del cortile. L'edificio nella sua distribuzione e nei particolari di finitura (pavimentazioni, serramenti...) rappresenta esempio ben conservato di architettura urbana "minore" tra Ottocento e Novecento, mentre il monumentale e severo portale in pietra su via Corobbiolo (ora tamponato) rimanda a forme sei-settecentesche ed ad una differente destinazione dell'area. Anche l'immobile al mappale 153 presenta sul prospetto di via Corobbiolo finestre con cornici mistilinee in mattoni, che si distaccano dalla semplicità e linearità delle altre strutture e ne denunciano la preesistenza.

Da quanto esposto si ritiene il complesso meritevole di tutela, quale esempio di tipologia costruttiva riferita ad una particolare destinazione d'uso "pubblico" che pur nella semplicità delle linee architettoniche, testimonia all'interno del nucleo storico una presenza degna di salvaguardia, anche per le significative tracce di preesistenza residue.

Ai fini della sua tutela si dettano le prescrizioni sopra riportate.

Il presente atto di autorizzazione all'alienazione e di dichiarazione di interesse verrà trascritto nei registri immobiliari ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

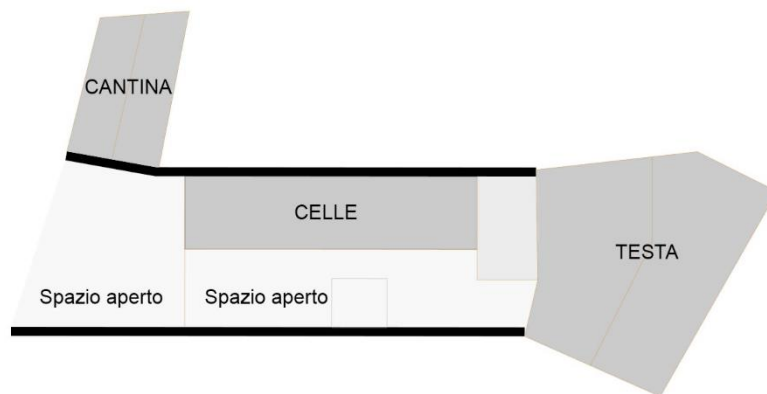
Il responsabile del procedimento  
 Arch. Daniele Rancilio

il Soprintendente Reggente Delegato  
 (Arch. Sylvia Righini Ponticelli)

Pagina 2 di 2

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI ED IL PAESAGGIO DI BRESCIA-CREMONA E MANTOVA  
 Via Gae Aulenti 28 - 25101 BRESCIA - tel: 030298511 - fax: 030298504 - e-mail: ambiente@beniculturali.it

## Descrizione degli interventi



A seguito di quanto precedentemente descritto e in base agli Articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, gli interventi che si dovranno eseguire saranno di diversa tipologia e entità in funzione dello stato di conservazione o degrado di ciascuno dei corpi precedentemente presi in analisi, per i quali segue una descrizione tecnica più dettagliata.

### **Autorizzazioni in essere**

L'intervento proposto ha già ottenuto le seguenti autorizzazioni:

Autorizzazione Monumentale protocollo n.0017945 del 08/11/2018;

Autorizzazione Paesaggistica n. EDI/2018/00464/PAORD protocollo n.2019/9128 del 11/03/2019

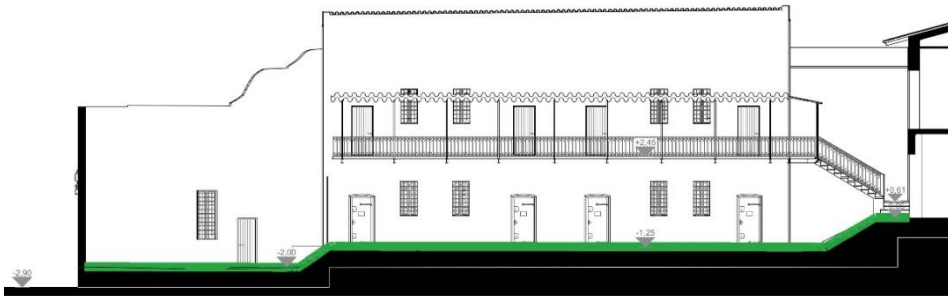
Permesso di costruire n. EDI/2018/00464/PDC protocollo n.2019/9128 del 11/03/2019

### Progetto in variante

La variante proposta prevede sostanzialmente la modifica del progetto solo per la parte relativa al "Corpo celle" infatti non si prevede più la totale demolizione con ricostruzione ma un intervento conservativo. Sono previste solo demolizioni interne volte alla redistribuzione degli spazi, il risanamento dei locali, il miglioramento energetico e strutturale del corpo nel suo insieme.

La nuova scelta progettuale di conseguenza annulla la necessità di realizzare l'imponente scavo che avrebbe dovuto generare l'interrato che in pratica copriva buona parte della proprietà. Questo riduce, se non azzeri i rischi derivanti dalle palificate che per ragioni strutturali era necessario operare. Il nuovo progetto prevede comunque la creazione di un piccolo interrato di servizio che verrà però realizzato nel rispetto delle distanze dalle costruzioni esistenti senza richiedere micropali.

Come previsto in origine viene riaperto l'ingresso da vicolo Corobbiolo e quindi si prevede di riportare il cortile interno alla quota originaria il piano di accesso che ora risulta riportato di circa 90cm rispetto alla quota stradale.



Stato di fatto



Ingresso Principale



Ingresso pedonale

Dal cortile mediante una rampa di raccordo ed una scala si ha l'unico accesso al piano interrato ad uso deposito biciclette e locale tecnico. Una scala esterna colma il dislivello esistente tra il corpo celle e il livello di vicolo Corobbiolo e proseguendo come rampa pedonale raggiunge la quota di livello dell'accesso del corpo di Testa. La copertura del piano interrato permette di ottenere un giardino pensile che consente di uniformarsi alla medesima quota dello spazio verde davanti al corpo Celle.





### Testa

Gli interventi che interessano il corpo di Testa, prospiciente via della Repubblica, intendono riqualificare il fabbricato con la finalità di ottenere migliori standard abitativi, senza però alterarne le caratteristiche architettoniche originarie. L'edificio si sviluppa su due livelli, entrambi serviti da un corridoio centrale di distribuzione; lo spazio interno si articola intorno a due setti principali esistenti.

Il collegamento verticale è costituito attualmente da una scala interna malridotta, che verrà ripristinata per mantenere inalterato l'impianto distributivo. L'ipotesi progettuale prevede che si mantengono tutti i muri perimetrali con le relative aperture verticali sia i due setti centrali che danno luogo alla suddivisione degli ambienti a sinistra del corridoio, mentre la rimozione parziale dei due setti della zona a destra del corridoio così da creare un'unica zona a giorno. Adiacente al corpo di Testa, sul lato sud, vi è un blocco di recente costruzione (assimilabile ad una superfetazione) il quale ospita dei servizi igienici, di cui il progetto propone la demolizione per creare un piano solarium alla quota del corpo di Testa e dare spazio alla rampa di collegamento orizzontale tra i due corpi (Testa e Celle), conferendo così all'immobile una continuità abitativa e di fruizione dello spazio aperto.

Il piano terra ospiterà l'ingresso su strada, la zona giorno, la cucina, la scala di collegamento verticale ed un piccolo bagno di servizio al piano; il piano primo tre camere da letto con tre bagni ed un ripostiglio di servizio.

### Celle

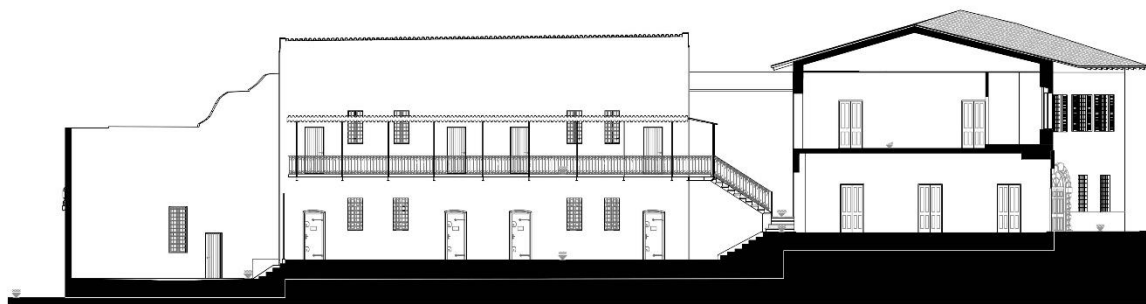
L'edificio esistente è caratterizzato da un impianto rettangolare e si sviluppa su due piani, distribuiti esternamente da un ballatoio e da una scala all'aperto; la copertura è a falda unica verso il muro perimetrale del lotto di proprietà. Nonostante le NTA del Piano di Governo del Territorio prevedano tra le varie modalità di intervento consentite la nuova costruzione, nella proposta progettuale si è scelto di preservare la memoria del fabbricato originario mantenendo l'involucro del corpo di fabbrica con la sua distribuzione a ballatoio.

Internamente, in considerazione della necessità di adibire l'immobile alla nuova funzione abitativa, verranno rifatte le partizioni interne e la copertura con nuovo isolamento. Le facciate esistenti verranno conservate così come le porte (verranno realizzate delle nuove porte vetrate, mentre le esistenti avranno solo valore storico e ornamentale) e finestre esistenti e la scala esterna che collega i due livelli e dà accesso al ballatoio del piano primo. Il piano terra sarà destinato ad una unità abitativa così come il piano primo ne accoglierà una identica.

### Cantina

Per il corpo della Cantina si prevede il mantenimento delle murature perimetrali e l'intervento sugli orizzontamenti e sulla copertura che presentino uno stato di degrado strutturale. Inoltre il ripristino della quota stradale su vicolo Corobbiolo conferisce al fabbricato un'altezza maggiore e rende possibile realizzare al suo interno un soppalco. Si ottiene una unità abitativa che si distribuisce al piano terra con una zona giorno con un angolo cottura ed un bagno, ed al piano primo con due camere ed un bagno.

## Studio del prospetto



Prospetto Est - Stato di fatto

Il prospetto nel corpo di Testa rimane invariato. Su via della Repubblica i serramenti così come i loro davanzali verranno mantenuti, così come verrà mantenuto l'intonaco esistente, saranno rimosse le integrazioni a base cemento e verrà utilizzato intonaco di calce con velatura (campionatura in situ).

Nel corpo Cantina lo stato di fatto presenta una porta e una finestra autonome e dall'ubicazione casuale, mentre nel progetto si prevede di integrarle nel disegno della facciata, creando così due ampie aperture sovrapposte, in relazione proporzionale con la facciata e caratterizzate dallo stesso linguaggio. Il prospetto su vicolo Corobbiolo prevede l'apertura delle finestre esistenti (attualmente tamponate) mantenendo le cornici mistilinee in mattoni esistenti e la riapertura del portale con cornice bugnata; l'intonaco verrà conservato e integrato con malta di calce con finitura cromatica a ripresa della stratigrafia storica.

Per il corpo Celle, la cui facciata rimarrà inalterata così come il disegno del ballatoio esterno; è previsto il mantenimento del parapetto in ferro e delle mensole in cemento decorato che verranno conservate come da prospetto esistente acquisendo funzione puramente estetica e non più strutturale. Il ballatoio esistente presenta dei profili in ferro con tiranti chiaramente inseriti in un momento postumo al fine di garantire stabilità strutturale, non avendo valenza storica e/o statica questi, verranno rimossi. La pensilina esistente in plastica verrà sostituita con una, di nuova realizzazione, costituita da una leggera struttura metallica con tiranti e specchiature in vetro.

Complessivamente riteniamo che le scelte progettuali adottate siano volte alla conservazione del corpo di fabbrica e non alterino la planimetria attuale del costruito. Continueranno a leggersi tre corpi di fabbrica distinti, definiti dai loro materiali originali, dove l'elemento contemporaneo è dichiarato nel suo linguaggio e coerentemente integrato e dialogante con il nucleo di antica formazione.

Il tecnico

Ing. Stefano Pistoni