



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Progetto di Piano di Recupero denominato “Garibaldi/Gerardi”
in via Giuseppe Garibaldi a Lonato del Garda
Proprietà: Gimar s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Il complesso di edifici oggetto dell'intervento è sito a Lonato del Garda in Via Garibaldi n. 28 ed è contraddistinto dal m.n° 45 Fg.29 del catasto urbano ed è di proprietà della società Gimar srl con sede in Desenzano del Garda, Viale Andreis n°74.-

Gli edifici attualmente si presentano in avanzato stato di degrado e sono stati oggetto di crolli e cedimenti di parti importanti delle facciate che, considerato la posizione centrale dell'edificio, sono state e sono tutt'ora un rischio all'incolumità dei passanti.

1) Classificazione urbanistica

A) Gli immobili oggetto dell'intervento sono classificati all'interno del P.D.R. all'art. 21 nella sezione dedicata ai Nuclei di Antica Formazione dal documento A 28 riguardante l'isolato n.27.

In particolare i corpi di fabbrica oggetto della ristrutturazione sono identificati nell'allegato n. 11 del PDR dai numeri; 40,77,78 e 41 e classificati nei seguenti modi:

Edificio 40: - Edificio di interesse ambientale senza particolare pregio

- Edificio ad angolo
- Destinazione Terziario - Commerciale, direzionale
- Conservato in Buono stato
- Assenza di volumi inutilizzati



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

- Prescrizioni: Si prescrive la rimozione delle saracinesche, della pensilina fronte nord priva di valore storico, nonché lo svellimento delle mattonelle di rivestimento della facciata a nord.

Edificio 41:- Edificio di interesse ambientale senza particolare pregio

- Edifici a cortina
- Destinazione Residenza
- In avanzato stato di degrado
- Assenza di volumi inutilizzati
- Senza prescrizioni particolari

Edificio 77:- Edificio di interesse ambientale già sottoposti a modificazione

- Edificio di completamento
- Destinazione accessoria alla residenza
- In assenza di manutenzione
- Assenza di volumi inutilizzati
- Senza prescrizioni particolari

Edificio 78: - Edificio di interesse ambientale già sottoposti a modificazione

- Edificio di completamento
- Destinazione accessoria alla residenza
- In assenza di manutenzione
- Assenza di volumi inutilizzati
- Senza prescrizioni particolari

In seguito all'analisi dei fabbricati le N.T.A. sanciscono che sono possibili interventi di "A3 Ristrutturazione edilizia" in tutti i corpi di fabbrica; inoltre sono ammesse destinazioni d'uso: "B1 Residenziale" e "B3 Commerciale" per tutti i piani terra; sono inoltre possibili interventi di "C3 sostituzione dei solai con spostamento degli stessi di un massimo di 30 cm per consolidamento statico" e "C4 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero di piani intermedi".



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Inoltre sulle componenti esterne è possibile: *"E2 eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico"*, *"E3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti"* ed *"E4 sostituzione delle porzioni di edificio prive di valore storico e ambientale"*.

B) Ai sensi dell'art. 21.6.2 delle NTA "Obbligatorietà delle modalità di attuazione", qualora gli interventi edilizi interessino una superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 1.000 mq è obbligatoria la preventiva approvazione di un piano di recupero.-

Poiché la s.l.p. di progetto è pari a mq. 1.284 è stato predisposto l'allegato Piano di Recupero.-

2) Consistenza attuale

Il complesso di edifici disposti a corte attualmente risultano composti da quattro corpi di fabbrica ben distinti.

L'edificio principale fa angolo tra via G. Garibaldi e via Gerardi, si sviluppa su 3 piani di altezza più un piano sottotetto ed è l'edificio di maggior importanza rispetto a tutta la corte.



EDIFICI OGGETTO DELL'INTERVENTO



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Le facciate di questo Corpo sono ben distinte le une dalle altre: il fronte prospiciente Via Garibaldi è caratterizzato da importanti aperture tipiche della metà dell'800, sbilanciate in altezza rispetto alla larghezza e che donano grande importanza all'intera facciata dell'immobile; il piano terra è caratterizzato da cinque aperture con arco a tutto sesto che denotano i caratteri tipici delle botteghe di paese di inizio secolo.

Nella facciata spicca inoltre in posizione centrale un balcone, ricostruito in epoca recente e che purtroppo si discosta dall'importante fattezza dell'elemento originale come si evince dalla documentazione storica reperita. Infatti nelle immagini raccolte si distingue chiaramente un balcone con doppia mensola di sostegno e doppia colonna marmorea a pianta quadrata agli angoli, di alto pregio architettonico e che sarà interessante ricostruire.

Dalla documentazione storica si evince inoltre che il bugnato del piano terra dell'edificio su via Garibaldi è stato realizzato in epoca post bellica con un intonaco cementizio, poi pitturato, dato che il bugnato originale terminava in corrispondenza della corda degli archi delle aperture del piano terra.

Infine la facciata è caratterizzata da tre elementi orizzontali, oggi parzialmente mancanti, ma ben riconoscibili: i marcapiani che segnano il filo delle banchine delle aperture ed una cornice verticale a coronamento della facciata, retta da mensole marmoree che donano all'intera facciata un aspetto quasi signorile.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Fronte su via G. Garibaldi

Di fattezze completamente differenti è la facciata ad angolo prospiciente via Gerardi: i due piani residenziali hanno mantenuto le caratteristiche aperture della facciata principale, ma le finestre sono impostate ad una quota differente, perdendo completamente la linearità e la coerenza con la facciata principale.

Inoltre il marcapiano che storicamente segnava la divisione tra il piano terra ed i piani superiori, viene bruscamente interrotto all'angolo dell'edificio ed è stato sostituito da una pensilina in cemento, fatiscente, e di nessuna utilità.

Il piano terra, che storicamente era una parete cieca con solamente alcune piccole aperture di servizio, oggi si presenta con aperture squadrate, del tutto anacronistiche e totalmente prive di valore storico ed architettonico; inoltre il piano terra è rivestito con delle piastrelle a mosaico totalmente prive di coerenza con l'intorno e di pessimo valore estetico.

L'unico elemento che mantiene la continuità con la facciata principale è il coronamento superiore che continua mantenendo le medesime fattezze e finiture.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Fronte via Gerardi

Analizzando le facciate interne alla corte, si riscontra la medesima differenza evidenziata esternamente, infatti si riconoscono chiaramente due edifici distinti, realizzati anche in epoca differente e successivamente uniti.

Ad una prima analisi risulta subito evidente il corpo di fabbrica più antico, che contiene il vano scala, il quale si caratterizza per un fronte sobrio e lineare, senza sbalzi o balconi, i caratteri storici della facciata sono riconoscibili solo nelle aperture dell'ultimo piano, mantenute con i caratteri originali analoghi al fronte esterno, mentre le aperture del piano primo e del piano terra sono state stravolte e ridisegnate con una improbabile forma ad arco in C.A. disposte in modo del tutto asimmetrico e incuranti del carattere storico dell'edificio; si denota come in seguito a questi interventi di ristrutturazione la facciata abbia perso in toto i propri caratteri di storicità.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Fronte interno alla corte edificio principale

La facciata ad angolo, completamente differente e ristrutturata in epoca più recente riporta le povere caratteristiche delle residenze a basso profilo degli anni 60; priva di qualità architettonica; gli appartamenti di quest'ala dell'edificio, pur essendo impostati ad una quota differente rispetto all'attiguo corpo di fabbrica, sono raggiungibili dal medesimo corpo scale.

La facciata presenta caratteri architettonici semplici e lineari, finestre con chiusura a tapparella e piccoli balconi a ringhiera dal disegno semplice.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Fronte interno

Gli ulteriori corpi di fabbrica che completano la conformazione interna della corte sono: il portico di testata, completamente aperto, con un tetto in legno a falda ad unica pendenza e con un pilastro centrale di sostegno, il tutto in completo stato di abbandono.

Ad angolo con il portico si riconosce un vecchio fienile diviso su due livelli parzialmente tamponato, senza serramenti ed in completo stato di abbandono da svariate decine di anni, attualmente non agibile. Il solaio intermedio è crollato in diversi punti e l'attuale consistenza è praticamente nulla; anche la copertura ha subito diversi crolli a causa del naturale deterioramento dovuto al passare del tempo, all'azione degli agenti atmosferici ed alla completa mancanza di manutenzione.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Le pareti perimetrali si presentano, insalubri, completamente scrostate e mostrano i segni di svariati tentativi di grossolani interventi di manutenzione, eseguite in svariate epoche e con le modalità più disparate.



Portico e Fienile

Infine c'è un piccolo corpo di fabbrica, anch'esso sviluppato su due piani, probabilmente dedicato in passato ad alloggio della manovalanza, gli spazi sono ridotti al minimo con una larghezza interna di appena m. 2,80; esternamente non si denota nessuna caratteristica rilevante.

Internamente l'edificio principale al piano terra è suddiviso in due spazi, uno di maggior dimensione che ha ospitato in passato un Bar, ormai in disuso da diversi anni, ed uno più piccolo utilizzato fino a poco tempo fa.

Il piano primo ed il piano secondo sono suddivisi in due unità immobiliari per ogni piano, ma solamente una delle quattro unità è stata abitata fino ad inizio dell'anno scorso, mentre le altre sono utilizzate come depositi di materiale, presentano



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

condizioni delle finiture interne altamente degradate, alcuni serramenti sono mancanti e gli impianti sono in un paio di unità completamente assenti.

L'interno dell'edificio non denota alcuna finitura di pregio, pareti affrescate o soffitti decorati.

I corpi laterali, come precedentemente descritto non presentano caratteristiche che possano validare l'agibilità, non essendo mai state utilizzate come vere e proprie abitazioni in passato.

3) Il Progetto

Il progetto che si sottopone all'attenzione degli enti preposti riguarda la riqualificazione generale di tutto l'immobile, con l'intenzione di enfatizzare le caratteristiche architettoniche di pregio ed eliminare le superfetazioni create col passare degli anni ad uno degli immobili più centrali della città di Lonato che oggi si presenta in uno stato di completo abbandono e che risulta un elemento degradante per tutta via Garibaldi.

Il progetto prevede un attento risanamento conservativo per salvaguardare e valorizzare tutti gli elementi di pregio dell'edificio ed un intervento più radicale per eliminare tutte le superfetazioni che sono state aggiunte negli anni, soprattutto internamente alla corte.

L'intenzione progettuale è quella di ripulire completamente tutte le facciate principali, scrostando tutti gli strati di intonaco che sono stati sovrapposti negli anni, previa una analisi stratigrafica ed una verifica che non ci siano pitture di particolare pregio che negli anni siano state ricoperte, ipotesi molto remota in considerazione dell'analisi storiografica effettuata. In seguito è prevista la ricostruzione dello strato di finitura con intonaci a base di calce e non cementizia, tipico dei palazzi del centro storico della città di Lonato del Garda.

Saranno anche ripresi e restaurati tutti i marmi delle finestre, le banchine, le cornici ed i timpani.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Sarà ricreato il marcapiano e sarà fatto continuare su entrambe le facciate come si evince nelle foto storiche, inoltre saranno anche ripresi e restaurati i rivestimenti degli angoli ed il bugnato del piano terra.

Il bugnato del piano terra, pur non essendo completamente originale, ma parzialmente ricostruito in epoca più recente, sarà comunque mantenuto su tutto il piano terra, mantenendo la conformazione attuale, in considerazione del fatto che, pur essendo un falso storico, la presenza del suddetto bugnato da almeno quarant'anni, giustifica il mantenimento di questa caratteristica. I serramenti del piano terra saranno sostituiti da profili analoghi, sempre in ferro, e saranno modernizzati con vetrocamera coibentata e nuove serrature.

Per quanto riguarda la facciata su via Gerardi, ai piani superiori saranno utilizzate le stesse tipologie di intervento precedentemente descritte, mentre per il piano terra si propone un intervento radicale.

Oggi le aperture sono squadrate, asimmetriche, di nessuna valenza storica e senza rispetto dei setti murari strutturali, di realizzazione abbastanza recente, considerato che la parete in origine. E considerando il fatto che le aperture così distribuite sono una deturpazione dell'ordine di facciata, si è pensato di creare una tipologia di aperture che restituisse ordine e omogeneità alla facciata stessa.

Il progetto prevede la creazione di quattro aperture ad arco ribassate in asse con le finestre dei piani superiori, rispettando la struttura muraria portante e creando un andamento armonico delle specchiature di facciata.

Tale scelta tipologica è spinta dalla considerazione che in passato il corso principale era esclusivamente Via Garibaldi e le Vie traverse erano trascurate e di secondaria importanza, contrariamente oggi la mutata condizione urbana ha reso anche le traverse di Corsi Garibaldi un importante viatico di attività commerciali, di spazi comuni e di servizi pubblici, pertanto, si vorrebbe creare una continuità angolare tra la facciata di Via Garibaldi e quella di Via Gerardi, creando anche un collegamento con il portale di accesso alla corte che oggi risulta privo di alcuna coerenza con il resto della facciata.

Questa operazione, pur risultando difforme dalla conformazione storica della facciata risulta giustificata dalla mutata "forma urbis" rispetto al secolo scorso e si traduce



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

anche in un riordino strutturale delle murature portanti rispetto alle asettiche aperture attualmente esistenti.

All'interno della corte difficilmente si denotano elementi di pregio da valorizzare in considerazione sia degli svariati interventi che si sono susseguiti negli anni sia dell'avanzato stato di degrado.

I solai del corpo di fabbrica principale sono privi di consistenza ed è impossibile intervenire nel risanamento, pertanto si è deciso di procedere alla completa demolizione di tutti i solai, salvaguardando le facciate perimetrali esterne ed i relativi muri di spina per il sostegno, attuando interventi di risanamento e consolidamento statico.

Analogamente gli altri corpi di fabbrica saranno completamente svuotati dai solai intermedi e saranno ricostruite le falde di copertura, inoltre verrà valorizzato anche lo spazio interno alla corte.

Il progetto prevede la rimozione del portico, totalmente privo di utilità, ed una parte del volume che si perde con l'eliminazione del portico sarà recuperata al piano primo, congiungendo il corpo laterale della corte all'edificio principale, in modo da continuare l'armonia del costruito e contemporaneamente donando una copertura all'ingresso alla corte, oggi chiusa solamente dal portone d'ingresso che funge da quinta architettonica. Il progetto prevede il mantenimento delle proporzioni di facciata, il mantenimento delle proporzioni delle aperture, mantenendo le tradizionali finestre a due ante con montante centrale e mantenendo le centine del corpo principale al piano primo.

L'intento progettuale è quello di ottenere un risultato che garantisca il comfort delle costruzioni del giorno d'oggi, ma senza trascurare o perdere il carattere storico dell'edificio originale, in modo che permanga leggibile la distinzione tra le differenti tipologie architettoniche presenti all'interno della corte.

Il vano scala sarà traslato in posizione centrale della facciata principale per garantire una migliore distribuzione degli alloggi.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Il nuovo vano scala manterrà le aperture a centina esistenti che anche se, non si possono definire di valore storico, dono caratteristiche della facciata.

Nella distribuzione interna sarà mantenuta l'attuale disposizione e destinazione del piano terra in cui saranno ricollocate due attività commerciali, mentre ai piani superiori saranno ridistribuiti gli alloggi, uniformando la quota dei solai e realizzando tre unità nell'edificio principale al piano primo degli altri due corpi.

L'accesso agli appartamenti degli altri corpi sarà garantito uno, dal medesimo vano scala e da un ballatoio, mentre il secondo direttamente dal piano terra della corte.

Particolare cura è rivolta al recupero del vecchio fienile, infatti si prevede di creare un'unità a duplex con accesso indipendente e direttamente dal piano terra ed anche il disegno della facciata è volto al mantenimento delle finestre e delle aperture delle medesime proporzioni di quelle originali.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Inoltre sarà creato un ballatoio in legno tipico dell'architettura lombarda di inizio '900 che ben si sposa con la morfologia rurale del prospetto ed anche la ringhiera sarà realizzata interamente in legno.

4) Autorizzazione ambientale

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, ha espresso in data 21/01/2016 parere favorevole all'attuazione del progetto ai sensi sia dell'art.146 del D. Lgs 22/01/2004 e sia dell'art.16 della Legge 1150/42 (specifica autorizzazione paesistica per i Piani Particolareggiati) ponendo le seguenti condizioni puntualmente recepite (vedi Tav. 10)

1. Non sarà modificata la ringhiera del balcone attualmente esistente, non sarà ricostruita la ringhiera storica come visibile nelle immagini storiche allegate, ma l'attuale sarà semplicemente sabbiata e riverniciata della stessa tinta. (Foto 1)



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



2. Non sarà realizzata la rimozione degli intonaci, ma saranno effettuate operazioni di reintegrazione o riadesione al supporto e la finitura sarà realizzata con una semplice velatura a calce. Le tinte della ritinteggiatura saranno oggetto di specifica futura domanda di autorizzazione paesaggistica. (Foto2)

3. Le nuove aperture di via Gerardi del piano terra sono state ridisegnate, mantenendo la medesima luce, ma finite con piattabanda orizzontale e non più con un disegno ad arco "spezzato" e le nuove aperture saranno finite con cornici in pietra (Marmo di Botticino finitura martellinata) infine non sarà realizzato il bugnato di facciata, ma semplicemente intonacata.

4. Per quanto riguarda il volume proposto al piano primo, in corrispondenza del portale di accesso alla corte, è stato sviluppato il particolare costruttivo di come sarà realizzato. il nuovo volume occuperà in altezza lo spazio cieco esistente compreso tra le faldine dell'arco d'accesso e la parte fissa del portone attualmente esistente in modo tale da non essere percepibile dall'esterno.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Il nuovo volume che sarà sostenuto da una travatura metallica ancorata trasversalmente tra i due corpi di fabbrica sarà staticamente indipendente e staccato rispetto all'arco di facciata.

Quest'ultimo svolgerà in sostanza la funzione di quinta esterna mascherando il nuovo volume ma al contempo restando completamente staccato. Come evidenziato nei particolari costruttivi (Tav. 11) il nuovo volume è indipendente e distaccato dall'arco di accesso con una distanza variabile da un minimo di 5 cm. fino a 35 cm. nella parte più larga; il vuoto lasciato da questo distacco sarà mascherato da un listello di legno montato a secco che svolgerà la funzione di tamponamento tra la parte fissa del portone di legno ed il filo del nuovo solaio. La copertura sarà piana e realizzata con un solaio in legno con i travetti sempre con andamento trasversale e sarà impermeabilizzata con una guaina e ricoperta con uno strato di ghiaietto.

Il nuovo volume che sarà sostenuto da una travatura metallica ancorata trasversalmente tra i due corpi di fabbrica, sarà staticamente indipendente e staccato rispetto all'arco di facciata.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Portone su Via Gerardi - STATO DI FATTO



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



INGOMBRO NUOVO VOLUME IN
PROGETTO

Portone su Via Gerardi - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA PROGETTO

5. Dati dell'intervento

Il progetto prevede una parziale diminuzione sia volumetrica che di slp rispetto all'esistente.-

Non vi è alcuna modifica alla quota di imposta della copertura,.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

E' prevista una traslazione di una parte del volume del portico in lato ovest sul nuovo corpo di fabbrica di collegamento tra gli edifici nord e sud posto al di sopra del portone di ingresso carraio.

La consistenza attuale dell'edificio è la seguente:

| | |
|----------------------|-----------|
| Superficie fondiaria | Mq. 565 |
| Superficie coperta | Mq. 448 |
| SLP esistente | Mq. 1.284 |
| Volume esistente | Mc. 4.078 |

I dati di progetto sono:

| | |
|----------------------|-----------------------|
| superficie fondiaria | invariata |
| Superficie coperta | Mq. 427 < Mq. 448 |
| SLP di progetto | Mq. 1.141 < Mq. 1.284 |
| Volume di progetto | Mc. 3.642 < Mq. 4.078 |

La diminuzione media degli alloggi è pari a Mq. 63,58 superiore a quella prevista dal Piano delle Regole pari a Mq. 56.

I progettisti

Arch. Giuliano Visconti

Arch. Flavia Visconti

Arch. Alberto Visconti

Desenzano del Garda Marzo 2016