

Comune di Porto Mantovano

Provincia di Mantova

# **RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE CON FORMAZIONE DI ABITAZIONE**

*per conto di*

***SOCIETÀ AGRICOLA IL BAITONE DI TESSADRI  
FABRIZIO, DAVIDE E LUCA S.S.***

- Relazione tecnica-paesaggistica e di inquadramento – AGGIORNAMENTO –

Addì,

***Il Committente***

***Il Tecnico***

## PREMESSA

La società agricola IL BAITONE DI TESSADRI FABRIZIO, DAVIDE E LUCA S.S. è proprietaria di edifici ed annesso fondo agricolo ubicati nella frazione di Soave del Comune di Porto Mantovano.

Gli edifici che compongono la corte vera a propria sono contraddistinti dalle particelle catastali n. 44, 47, 48, 49 e 50 del foglio di mappa n. 21; l'area agricola annessa è contraddistinta dalla particella catastale n. 41 del medesimo foglio di mappa.

Gli immobili in parola ricadono in ambito di trasformazione AT 023 – Corte Baitone – , Ambito di piano di recupero in attuazione del P.T.C. del Parco del Mincio.

L'intervento prevede la ristrutturazione di un corpo di fabbrica attualmente destinato a ricovero agricolo inserito nella corte denominata "Baitone" e catastalmente identificato con il mappale n. 49.

L'obiettivo è quello di realizzare un'abitazione e gli accessori annessi.

## INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE

Dall'analisi della cartografia storica emerge che l'origine della corte attualmente denominata Baitone risale al 1700 dato che già il catasto Teresiano (fig.1) riscontrava la presenza dell'edificio un tempo destinato a stalla con sovrastante fienile seppur riportando una differente denominazione.

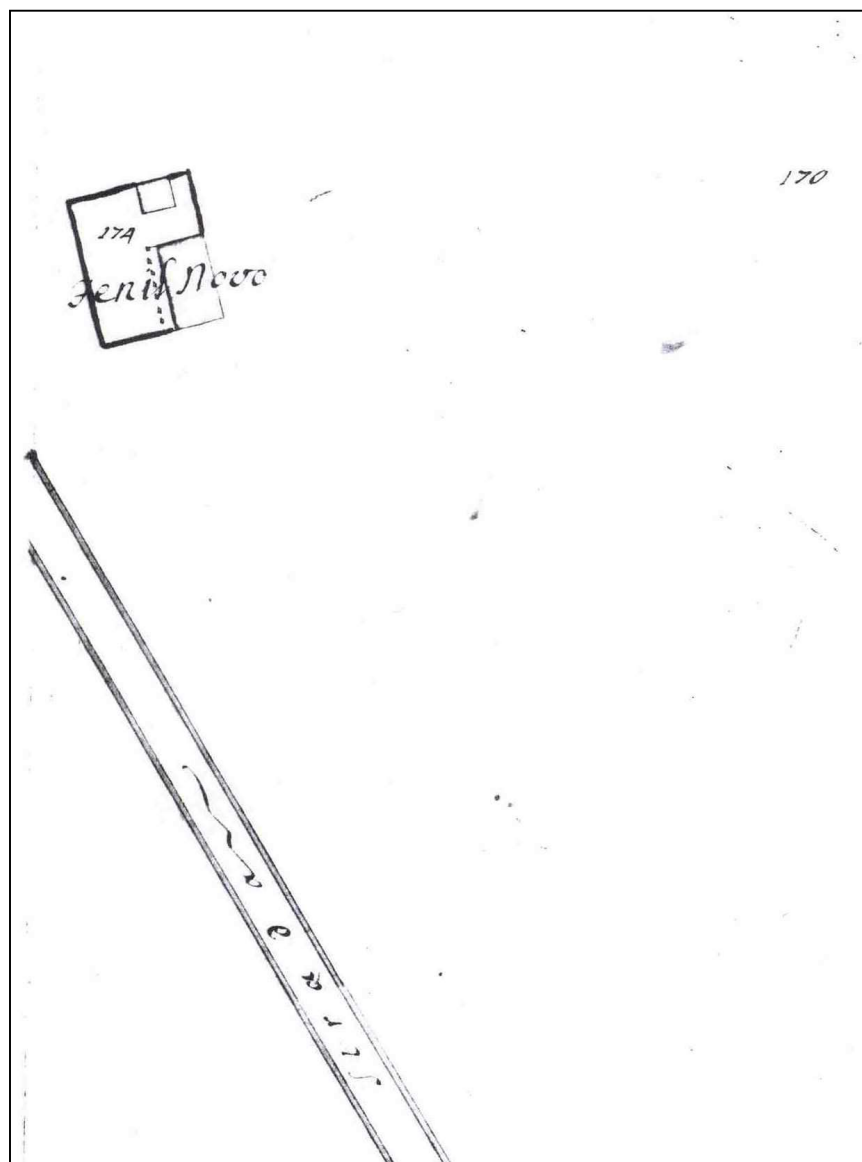
Diversamente, la presenza dell'edificio oggetto d'intervento trova un primo riscontro solamente nella mappa cessata in vigore fino alla fine degli anni '50 (fig.2).

Per quanto sopra e per la tipologia costruttiva che il fabbricato propone risulta verosimile ipotizzarne la costruzione intorno all'inizio del '900.

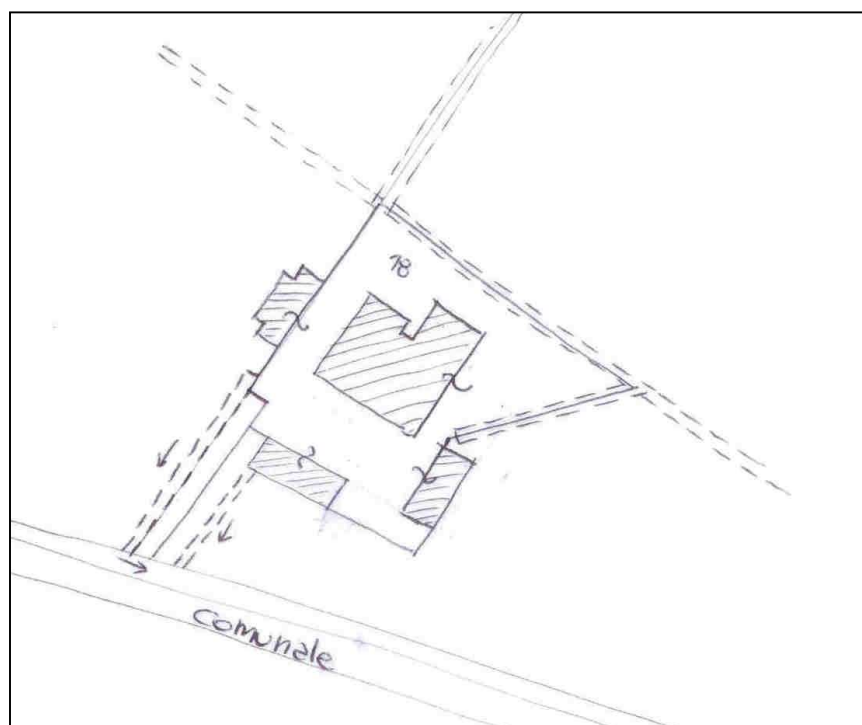
Per quanto l'edificio sia inserito in una corte con rilevante valenza storica, in sé presenta caratteristiche tali da attribuirgli un ruolo secondario e di servizio rispetto all'edificio attualmente destinato all'attività agrituristica (ex stalla con sovrastante fienile).

Dal punto di vista dell'articolazione del territorio rurale, l'immobile è inserito in un ambito strategico ad elevata valenza paesistica. Esso, inoltre, è inserito entro la perimetrazione del Parco Naturale Regionale del Mincio (rif. tavola 1) ed è ricompreso in area soggetta specifica tutela (fascia di rispetto del Bosco Fontana).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ne evidenzia inoltre l'appartenenza al corridoio ambientale sovrasistemico della rete verde provinciale e lo include in area ad alta vulnerabilità degli acquiferi identificando l'intera corte come nucleo di antica formazione.



1 - Catasto Teresiano, stralcio Foglio n. XIII di Porto Mantovano



2 - Schizzo Mappa Cessata, stralcio Foglio n. XXII di Porto Mantovano

## ANALISI ARCHITETTONICA-COMPOSITIVA

Il progetto si propone l'obiettivo di trasformare un fabbricato destinato a ricovero agricolo in una abitazione, salvaguardandone la consistenza planovolumetrica al fine di mantenere inalterato l'esistente equilibrio presente tra i volumi che compongono la corte.

E' in ogni caso necessario sottolineare che la ristrutturazione dovrà necessariamente configurarsi come demolizione e ricostruzione a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio.

Il collegamento strutturale tra l'orditura principale della copertura e le strutture verticali di sostegno è insufficiente in quanto non si denota alcun tipo di fissaggio tra le due (fig.3).

La struttura della copertura presenta in alcune zone fenomeni di marcescenza dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana. I recenti eventi sismici hanno inoltre causato il distacco della "testa" dei pilastri in corrispondenza dell'appoggio delle capriate.

I pilastri del porticato affacciati sulla corte sono "tormentati" da evidenti danneggiamenti causati dagli urti di mezzi agricoli (fig.4).

In corrispondenza delle chiavi di colmo è presente il fenomeno del distacco dell'intonaco di parti della muratura stessa (fig.5).



3. Particolare di collegamento copertura-pilastro



4. Pilastro affacciato sulla corte



5. Colmo della copertura e particolare gronda

Il progetto di ristrutturazione dell'edificio prevede il tamponamento delle campate presenti sul lato nord-ovest costituito da muratura intonacata. La distinzione tra il piano terra ed il sottotetto verrà sottolineata dall'inserimento di un marcapiano leggermente aggettante dal filo di facciata.

La finitura delle altre facciate è di tipo tradizionale e comprende la rasatura tipo intonaco plastico di rivestimento del cappotto esterno e la successiva tinteggiatura di colore tenue nella gamma delle terre.

La trasformazione del fabbricato in abitazione ha reso necessaria l'introduzione di nuove aperture finestrate al fine di garantire un corretta aeroilluminazione dei locali.

Considerato che le uniche aperture attualmente presenti nel fabbricato sono le due porte poste in corrispondenza del lato sud-est si è ritenuto di diversificare la tipologia delle nuove aperture in relazione alla facciata che interessano. Sul nuovo tamponamento lato nord-ovest sono state posizionate solo aperture tipo finestre con inferriate e sistema di oscuramento interno, mentre sui lati rimanenti (dove il tamponamento risulta preesistente) sono state collocate aperture tipo porte-finestre con scuretti esterni in legno.

Su tutte le facciate verrà riproposta la lesena formata dall'aggetto dei pilastri rispetto alla muratura.

Sui prospetti nord-est e nord-ovest verrà riproposta la sagomatura della gronda esistente.

La copertura sarà in legno mantenendo invariato l'andamento delle falde e dell'orditura secondaria. Le capriate saranno sostituite con una trave di colmo al fine di consentire un futuro utilizzo del piano sottotetto.

Il manto di copertura da realizzare è costituito da tegole di laterizio tipo coppo recuperando per quanto possibile quelle esistenti con lattoneria in lamiera di rame.

In corrispondenza della falda sud-ovest sono stati posizionati centralmente i pannelli fotovoltaici e solari di superficie pari a quanto richiesto dalle normative vigenti.

I serramenti e gli scuretti previsti sono di legno.

## ANALISI PAESISTICA

La forte valenza del sito sul piano ambientale ha guidato la progettazione con l'obiettivo di salvaguardare il rapporto tra il corpo di fabbrica oggetto di ristrutturazione e il contesto in cui è inserito.

Il riassetto funzionale dell'edificio è stato risolto creando nuovi locali abitativi nel rispetto della sagoma planovolumetrica esistente.

A completamento dell'intervento si prevede la sistemazione dell'area individuata in planimetria come area pertinenziale all'edificio mediante la messa a dimora di essenze locali quali carpino bianco, farnia, rovere, noce e nocciolo in corrispondenza del lato sud. In corrispondenza del lato est dell'edificio si prevede la posa di due filari di alberi da frutto quali ciliegio, albicocco e fico, e verranno preservati i tre alberi esistenti.

Il manto erboso sarà tipo prato stabile al fine di rievocare l'origine agricola dell'area.

Per la sistemazione dell'area cortiva si prevede la stesa di ghiaietto stabilizzato.

L'insieme degli interventi progettati, ossia la ristrutturazione dell'edificio e la prevista piantumazione, porta ad affermare che non vengono introdotti fattori di "turbamento" a carico del sistema paesistico ambientale il quale, anzi, ne trae un significativo miglioramento.

## **Il Tecnico**