

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

## PIANO ATTUATIVO "PN02 MONTINI"

Approvato con D.G.C. n° 392/17201 P.G. del 09.04.2008



## VARIANTE PIANO ATTUATIVO RELAZIONE PAESAGGISTICA

**CLASS BUILDING S.R.L.**  
Via Aldo Moro n° 2/C  
25030 RONCADELLE (Brescia)  
C.F. e Part. I.V.A. 03911080988

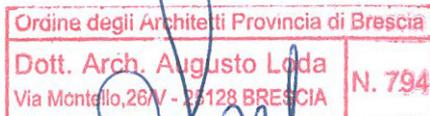
Rev. 02

I committenti

I tecnici

**SANMARTINO SRL**  
25126 BRESCIA  
Via Ippolito Pindemonte, 3  
C.F. e P.I.: 03948280981  
e.mail: sanmartino@protonmail.it

**SANTASILVIA SRL**  
Via Aldo Moro n° 13  
25124 Brescia (BS)



Brescia, 22 febbraio 2019



## Premessa

Il piano attuativo denominato "PN02 MONTINI" è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n° 392/17201 P.G. del 09/04/2008 e le linee guida dell'intervento sono già state accolte con Convenzione Urbanistica PN02 atto Notaio Dott. Gisotto Gianluigi in data 06/11/2008 n° rep. 119670 – n° racc. 17827 Reg. a Brescia 1 in data 25/11/08 al n° 12936 Serie 1T.

La presente variante al Piano Attuativo approvato si è resa necessaria perché il lotto A, oggetto di variazione, è stato suddiviso in quattro aree ed il nuovo progetto prevede una diversa distribuzione planivolumetrica, mantenendo inalterati i principi e le scelte linguistiche-architettoniche, tipologico-formali del progetto originario.

L'area oggetto di Piano Attuativo risulta compresa tra Via Montini e Via Lama, a sud della residenza sanitaria assistenziale di recente realizzazione di proprietà della San Giuseppe spa, oltre all'area a sud di Via Montini a fianco di Via Nikolajewka.

L'obiettivo del Piano Attuativo approvato era la definitiva conclusione dell'edificato con finalità socio-assistenziali e residenziali e la contemporanea messa a disposizione di cospicue aree a parco. La dislocazione delle quantità residenziali ed assistenziali era studiata per garantire una maggiore e coerente continuità del parco con la sua espansione a nord.

Sono stati individuati quindi tre sedimi d'intervento in affaccio su un'unica area centrale destinata a parco pubblico.

Il **lotto A** confina sul lato ovest e nord con Via Montini, a sud e est con il parco.

Il **lotto B** confina ad ovest con la strada interna Via Montini, a nord con il centro assistenza anziani e a sud ed est con il parco.

Il **lotto C** è collocato nella parte est e confina con il villaggio Marcolini.



Fig. 1: Planimetria P.A.

A seguito del blocco dell'intervento e della conseguente alienazione della proprietà il **lotto A**, oggetto della presente richiesta di variante, è stato frazionato in quattro aree:

- **Lotto A1** di proprietà della Società Class Building S.r.l.– progetto a firma dello studio B+MA associati
- **Lotto A2** di proprietà della Società Sanmartino S.r.l. – progetto a firma dello studio Loda Loda Cartella Dri
- **Lotto A3** di proprietà della Società Santasilvia S.r.l. – progetto a firma dello studio di architettura dell'Arch. Felice Gian Marco Volpi
- **Lotto A4** di proprietà della Società Santasilvia S.r.l. – progetto a firma dello studio di architettura dell'Arch. Felice Gian Marco Volpi

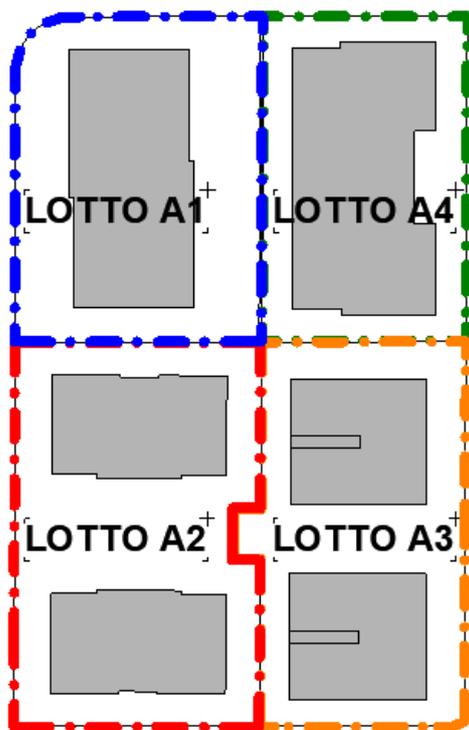


Fig. 2: Planimetria P.A. di variante

Al fine di programmare per tutti gli interventi edilizi del comparto un linguaggio architettonico coerente in linea con quanto fissato dall'art. 9 della convenzione del piano attuativo approvato nel 2008, *“relativamente agli edifici con destinazione residenziale in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire si chiede che i prospetti siano ulteriormente semplificati rispetto a quanto indicato negli schemi tipologici allegati al piano attuativo e che lo stile degli stessi sia ricondotto come linguaggio architettonico a quello della nuova struttura di servizio RSA (Fig. 3-4), nello specifico si consiglia di evitare cornicioni/bussole/bugnati e marcapiani”*, le quattro diverse proprietà hanno predisposto e sottoposto la documentazione grafica di massima dei quattro lotti alla commissione del paesaggio per un parere preventivo.

La commissione ha espresso in linea di massima un parere favorevole e le successive richieste di autorizzazioni paesaggistica e di Permesso di Costruire di ciascuna proprietà saranno coerenti con quanto sottoposto preventivamente alla commissione del paesaggio e con la variante al Piano Attuativo oggetto della presente pratica e verranno richieste separatamente per ciascuna proprietà.

Sul lotto A1 e A2 originariamente il PA prevedeva la realizzazione di due edifici in linea sul fronte strada, a due piani fuori terra (ved. Tav. 2) ed un terzo piano in corrispondenza delle due estremità nord e sud.

Sul lotto A3 e A4, verso il parco, tre edifici a due piani fuori terra.

Nella convenzione, l'art 9 - progetti edilizi, indica che l'altezza utile massima per ciascun edificio è quella riportata nel documento C - parametri edilizi. Le altezze variano dai +7.80 per le porzioni di edifici a due piani fuori terra, a +10.80 per le porzioni a tre piani.

L'art. 14 – varianti, riporta che *“in fase di esecuzione è consentito apportare modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti; in tal caso non sarà necessaria l'approvazione della variante”*.

Il progetto prevede sul lotto A1 la realizzazione di un edificio in linea, come previsto dal piano attuativo, a due piani fuori terra e un piano terzo ridotto rispetto ai piani inferiori, per un totale di 8 appartamenti ai primi due piani e 2 appartamenti al piano attico. L'altezza dell'edificio rispetta quanto riportato nell'allegato C della convenzione.

L'accesso agli appartamenti avverrà tramite un percorso pedonale e tramite la rampa carraia che condurrà ai parcheggi situati al primo piano interrato.

Sul lotto A2 sono previste due bifamiliari distribuite su due piani fuori terra con strada centrale a servizio delle quattro unità abitative del lotto e delle due ville del lotto A3.

L'indicazione del piano riportava a sud la realizzazione di un edificio a tre piani in posizione simmetrica rispetto all'edificio a nord e l'intervento proposto prevede la riduzione della superficie lorda di pavimento autorizzabile e l'eliminazione del terzo piano a favore della naturale formazione di un cono ottico che consente, dal parco e da Via Montini, una migliore visuale verso la retrostante collina di S. Giuseppe (vedi schema sottostante).



Quindi la modifica della conformazione del piano terzo sul lotto A1 viene compensata in questo modo dalla riduzione di altezza avvenuta sul lotto A2.

La strada interna al lotto A2 sarà traslata rispetto alla posizione del P.A. per la diversa utilizzazione plani volumetrica del progetto e darà accesso anche al lotto A3 dove verranno collocate due ville, distribuite su due piani fuori terra.

Il lotto A4 prevede la realizzazione di un edificio in linea a due piani fuori terra, a cui si accede attraverso un percorso pedonale e tramite la rampa che porta ai parcheggi del primo piano interrato.

Gli alzati degli edifici, come previsto dal piano, sono ricondotti al linguaggio architettonico moderno della struttura di servizio RSA (ved. Tav. 7). Sono state, come richiesto dagli uffici comunali, uniformate le scelte materiche e cromatiche al fine di creare un comparto residenziale più omogeneo in termini di materiali e colori, attraverso i quali si darà risalto all'articolazione dei volumi e verranno riproposti in tutti gli edifici in progetto sul lotto A.

Si ritiene pertanto che il progetto del lotto A, dal punto di vista planivolumetrico sia consono rispetto a quanto approvato con il Piano Attuativo del 2008, rispettando l'impianto originario e le finalità che si intendevano ottenere e, anzi, migliori la percezione del parco esistente garantendo una visuale dalla strada interna Via Montini da più punti di vista, come verrà illustrato nei capitoli successivi.



*Fig. 3-4: Tipologia RSA esistente da prendere a riferimento secondo l'art. 9 della convenzione*

## **1- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE**

### **Localizzazione**

L'area oggetto d'intervento è posta all'interno di un lotto situato a Mompiano, in un'ampia zona verde racchiusa su tre lati da via Ottaviano Montini e ad est confinante con il "bosco urbano Montini", un parco pubblico che si snoda da via Lama a via Calamandrei. Oltre il confine stradale di via Montini a sud è presente la parte meridionale del parco, e sugli altri lati, sono presenti lotti residenziali. In particolare sul lato est, oltre al parco, è presente il Villaggio Montini risalente agli anni Cinquanta costituito da abitazioni bifamigliari di due piani fuori terra, a ovest da comparti di recente completamento costituiti da palazzine a tre-quattro piani ed infine a nord è situata la proprietà della residenza sanitaria assistenziale per anziani della Fondazione "Paola Di Rosa Onlus Villa di Salute".



Fig. 5: *Vista aerea*

Oltre la residenza sanitaria si affacciano su Via Lama un complesso di edifici storici che costituiscono un unico fronte edilizio e che ad oggi ospitano per la maggior parte una residenza sanitaria per anziani appartenente alla proprietà San Giuseppe S.p.a. Gli stessi edifici tuttavia risultano schermati da una folta vegetazione di essenze arboree monumentali e sempreverdi che appartengono al parco di proprietà, a sua volta racchiuso da una cinta in pietra che costituisce l'antico brolo di pertinenza dei

fabbricati. Attraverso la vegetazione, oltre alla cortina edilizia di cui sopra, è possibile intravedere anche la zona absidale e il campanile della Chiesa delle Suore Ancelle su Via Lama.

Tutta la zona è definita dal vigente PGT come zona PN02 "MONTINI", con l'obiettivo del completamento dell'edificato con finalità socio-assistenziali e residenziali, e la contemporanea messa a disposizione di cospicue aree a parco. Il piano attuativo è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n° 392/17201 P.G. del 09/04/2008 e le linee guida dell'intervento sono già state accolte con Convenzione Urbanistica PN02 atto Notaio Dott. Gisotto Gianluigi in data 06/11/2008 n° rep. 119670 – n° racc. 17827 Reg. a Brescia 1 in data 25/11/08 al n° 12936 Serie 1T.

Il lotto oggetto di intervento rientra nel tessuto a destinazione residenziale R ed il piano attuativo fissa per l'area oggetto di intervento una **slp complessiva di 3.667mq** (tav. 17 Piano Attuativo approvato).



*Fig. 6: Ortofoto con individuazione dell'area*

L'intera zona ricade in ambito vincolato ai sensi dell'art. 136, lettere d) del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n° 42, ovvero:

d) *le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*”, per effetto del provvedimento di dichiarazione di notevole interesse imposto con il D.M. 14/01/63 e pubblicato su G.U. n. 35 del 07/02/63 in quanto ubicato sotto la collina S. Giuseppe.

Pertanto l'intervento dovrà configurarsi come edificio dal basso impatto ambientale e consono al contesto edilizio del luogo, compatibilmente con le esigenze e i requisiti richiesti a una moderna struttura a destinazione residenziale.

L'area di proprietà è individuata al foglio 22, particella 226-233-237-242-243-244-245-246-247-248. Il confine verso il parco è stato rettificato rispetto all'andamento curvilineo che aveva nel Piano Attuativo approvato mediante atto del 29 novembre 2016 trascritto a Brescia il 07.12.2019 n. reg. gen. 48740, n. reg. part. 29971, repertorio n. 40884, raccolta n. 15770.

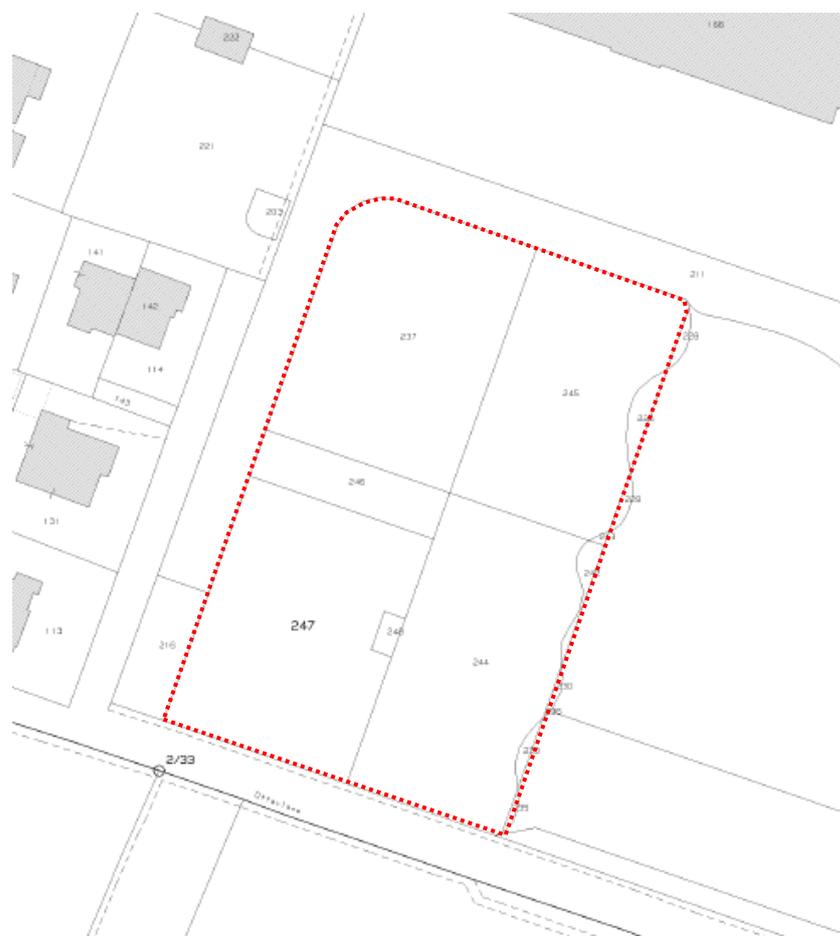


Fig. 7: Estratto mappa

## ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

### Elementi morfologici strutturali

Si tratta di una zona libera e pianeggiante a vocazione rurale, anche se non più produttiva da diversi anni, prospiciente le colline di Mompiano.

Dall'analisi dei catasti storici emerge il sostanziale mantenimento del paesaggio urbano e agrario del sito, almeno fino alla realizzazione della recente strada di servizio che permette l'accesso all'area dalla Via Montini. Infatti se si osservano le mappe catastali più recenti (foto 7 e 8) e si confrontano con le mappe storiche a partire da quelle napoleoniche del 1810, emerge la generale continuità della maglia catastale geometrica a maglie ortogonali tipica delle pianure coltivate, che permette di leggere tutta la zona come un unico comparto coltivato delimitato su due lati da tracciati stradali di origini antiche ("Strada Comunale delle Carrere" ora Via Montini e "Strada Comunale dell'Ambaraga"), mentre a nord e a ovest il lotto era definito dal confine naturale e più "sinuoso" del fiume Celato (foto 3), che verrà poi inglobato nel Villaggio Montini.

Nelle varie mappe si può notare come l'area dell'intero P.A. sia rimasta libera da costruzioni e abbia continuato a seguire la vocazione agricola, fino ad essere trasformata oggi in parco-bosco-urbano Montini.



FOTO 1: Mappa Napoleonica 1810, territorio



FOTO 2: Mappa Napoleonica 1810, centro abitato

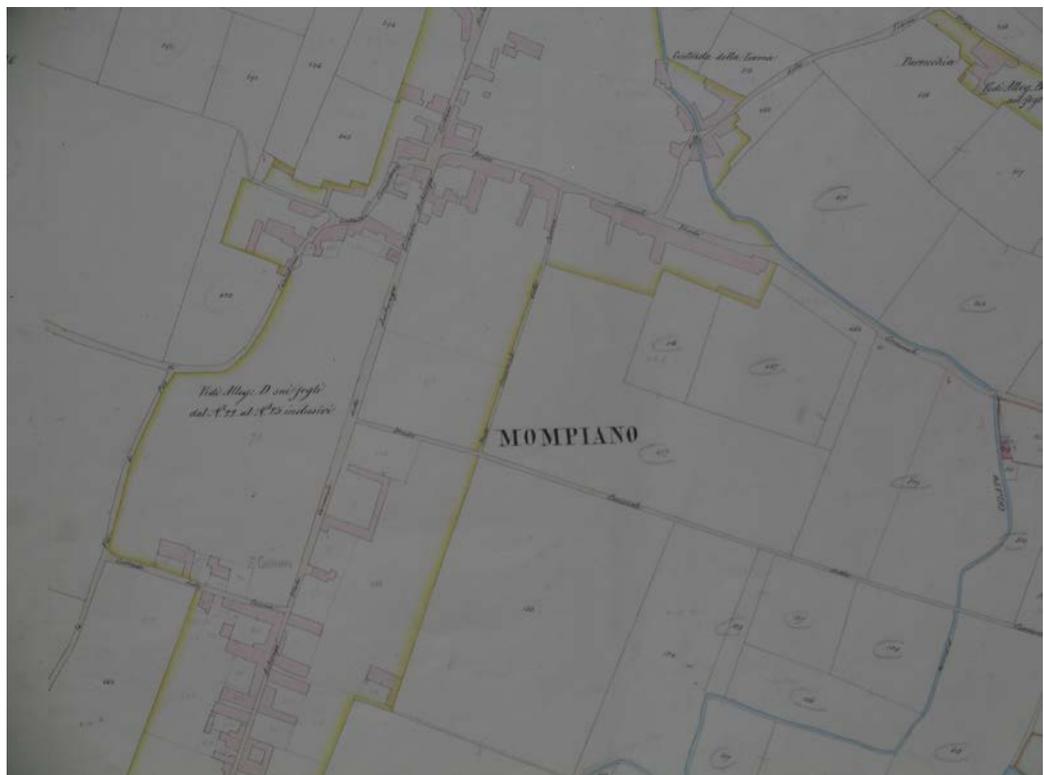


FOTO 3: Mappa austriaca 1852



FOTO 4: Mappa austriaca 1852, particolare

L'intero fronte edificato su Via Lama presentava agli inizi dell'Ottocento due porzioni di fabbricato che si protendevano verso il centro del comparto, compenetrando i broli di pertinenza, mentre compariva un vuoto edilizio in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Montedenno e la Strada Consorziale delle Carrere, vuoto che verrà colmato alla fine dell'Ottocento (foto 6), con il completamento dell'edificato e la conseguente occlusione delle aree di pertinenza (mappale 478), nonché con le modifiche dei corpi di fabbrica centrali, a formare un primo accenno di cortile aperto (foto 6). Tale disegno verrà ripreso e completato nel corso del Novecento, con la ulteriore realizzazione di corpi di fabbrica di servizio collegati al nucleo centrale da un passaggio coperto, nonché alla realizzazione della Chiesa delle Suore Ancelle, che occluderà completamente il fronte edificato lungo Via lama, eliminando tra l'altro lo sbocco su Via Lama del vecchio tracciato della Strada Consorziale delle Carrere (foto 7).

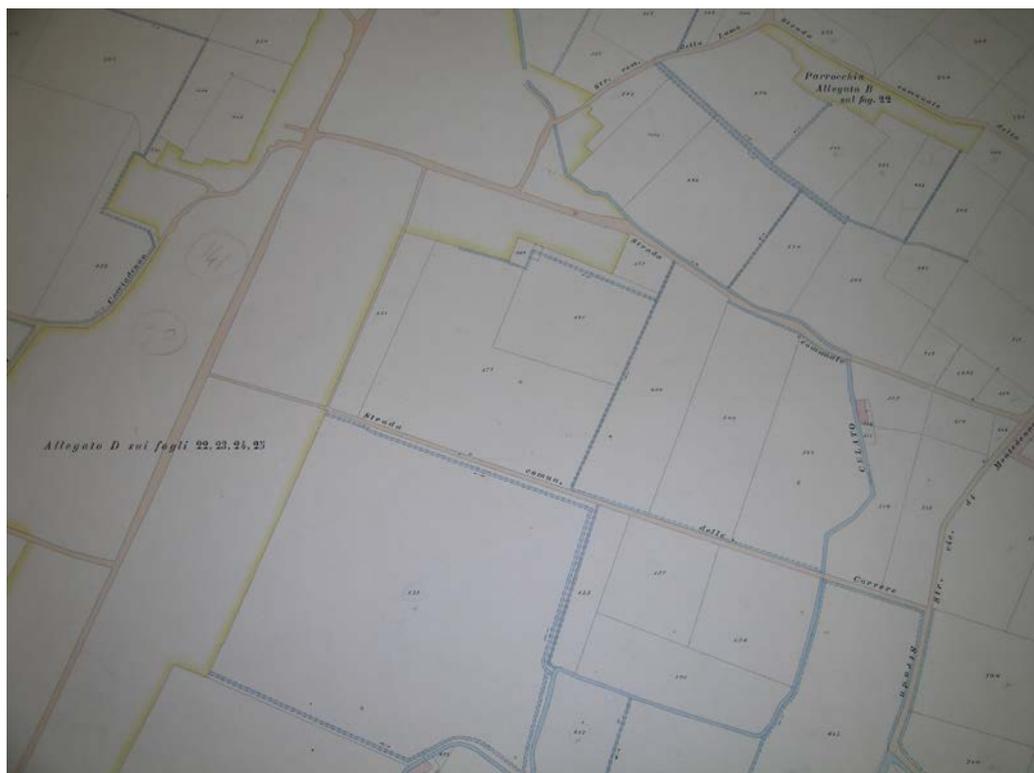


FOTO 5: Mappa Regno Unito 1898

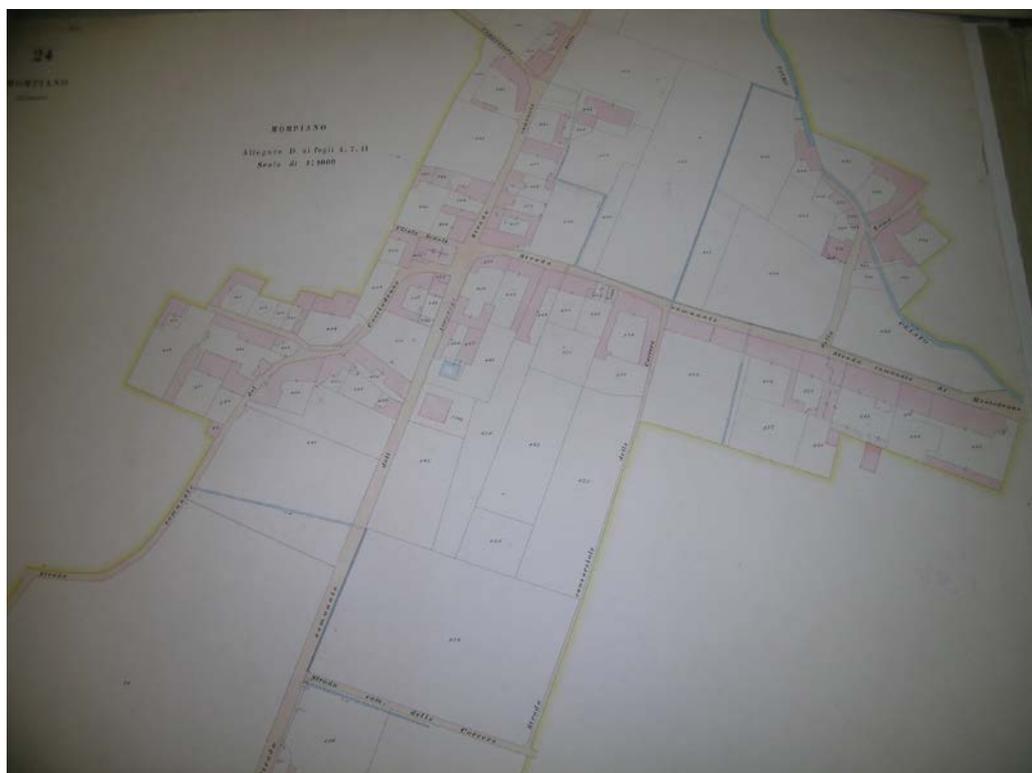


FOTO 6: Mappa Regno Unito 1898, particolare



FOTO 7: Estratto Mappa NCEU Mompiano



FOTO 8: Estratto Mappa Levata anno 1956, riproduzione anno 1965

Ad oggi il comparto è stato quasi completamente inurbato sul lato ovest della ex strada delle Carrere, con edifici di recente completamento costituiti da palazzine a 3-4 piani

fuori terra, mentre a est e a sud si sviluppa il bosco urbano Montini. Oltre il parco è presente il Villaggio Montini.

Per quanto riguarda la presenza di elementi naturalistico-ambientali significativi è da segnalare la scomparsa quasi totale delle essenze arboree organizzate in filari a ricordo della vocazione agricola della zona.

### PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA





FOTO 1 – Via Nikolajevka



FOTO 2 – Via Nikolajevka



FOTO 3 – Incrocio Via Nikolajevka e Via Montini



FOTO 4 – Via Montini



FOTO 5 – Via Montini



FOTO 6 – Edifici prospicienti il lotto d'intervento



FOTO 7 – Edifici prospicienti il lotto d'intervento



FOTO 8 – Edifici prospicienti il lotto d'intervento



FOTO 9 - RSA



FOTO 10 – *Via Montini edifici ad est – villaggio Montini*

L'immagine finale dell'area è caratterizzata da una disomogeneità del linguaggio architettonico, dovuto a differenze di carattere tipologico-formale nonché del lessico architettonico, della scelta dei colori e dei materiali, delle finiture ed elementi esterni (FOTO dalla 1 alla 11).

### **Elementi vedutistici**

Se si osserva il lotto di intervento su Via Montini, esso si qualifica quale area aperta da cui è possibile percepire la visione delle colline di Mompiano che chiudono la pianura.

È possibile inoltre percepire alcuni elementi architettonici “verticali” quali i campanili delle due chiese che si affacciano su Via Lama, quella degli inizi del Novecento posta in continuità con la struttura Rsa e quella ben più recente di San Gaudenzio che la fronteggia a nord della stessa Via Lama.

L'area di proprietà non ha un diretto rapporto visivo con i vicini nuclei storici che risultano essere schermati dalle nuove costruzioni circostanti il lotto.

Unico elemento vedutistico rilevante è il rapporto con la morfologia collinare del colle San Giuseppe.

### **Giudizio complessivo della sensibilità paesistica**

Il valore morfologico della zona è interessante ma anche slegato da ambiti urbani sensibili: come detto il valore paesistico dell'area sta soprattutto nell'essere uno spazio aperto che costituisce pausa del tessuto edificato e che garantisce il necessario apporto di verde alla zona nonché la visuale delle colline circostanti.

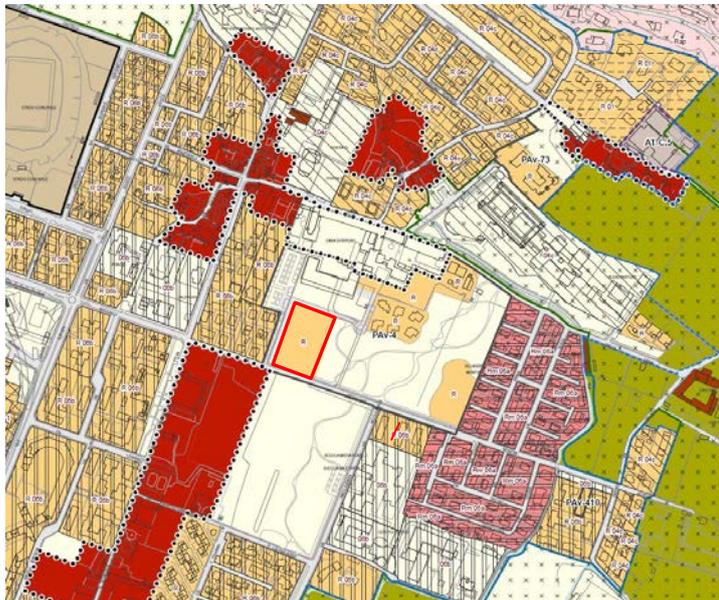
Il valore paesistico dell'intera area di intervento PN02 Montini sarà garantito dal mantenimento di un'ampia zona a verde (già definita tra l'altro nel P.A. approvato con Delibera della Giunta Comunale n° 392/17201 P.G. del 09/04/2008) e dalla cura che verrà posta nella progettazione dei nuovi edifici residenziali del lotto A che si legheranno al linguaggio architettonico moderno della RSA di recente realizzazione, come indicato anche nell'art. 9 della convenzione e dal rispetto delle altezze massime indicate sempre nella convenzione.

Se si considera la percezione dell'intervento dall'imbocco della nuova strada di penetrazione al comparto su Via Montini, che tra l'altro riprende l'antico tracciato della “Strada Consorziale delle Carrere”, gli edifici in progetto non occluderanno la vista degli edifici storici di Via Lama e la Chiesa delle Suore Ancelle, della collina S. Giuseppe retrostante nonché del parco che li racchiude, elementi che dovranno costituire il naturale sfondo e non esserne annullati.



## ALLEGATO 1

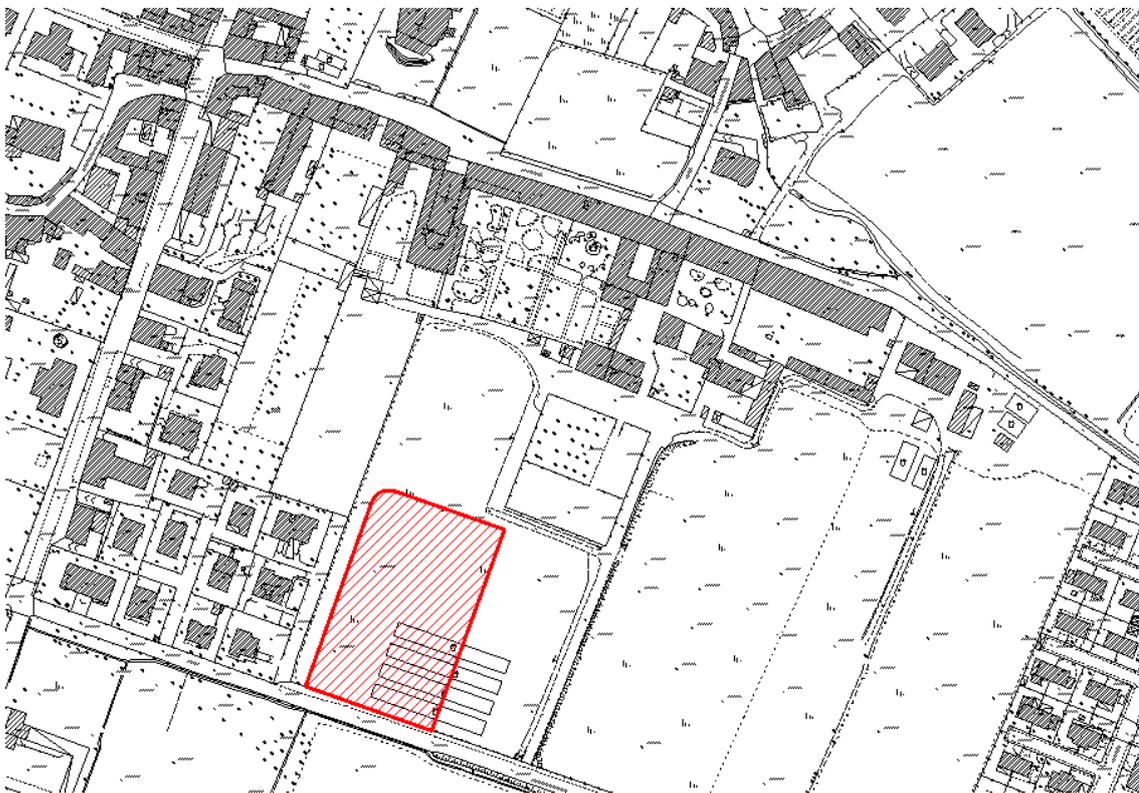
### ESTRATTO PGT "PIANO DELLE REGOLE" - TAV. VPR 02 Azioni di Piano Q-3



 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

## ALLEGATO 2

### ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



**ALLEGATO 3****ESTRATTO PGT "VINCOLI NORD" - TAV. VPR11 Q-NORD**

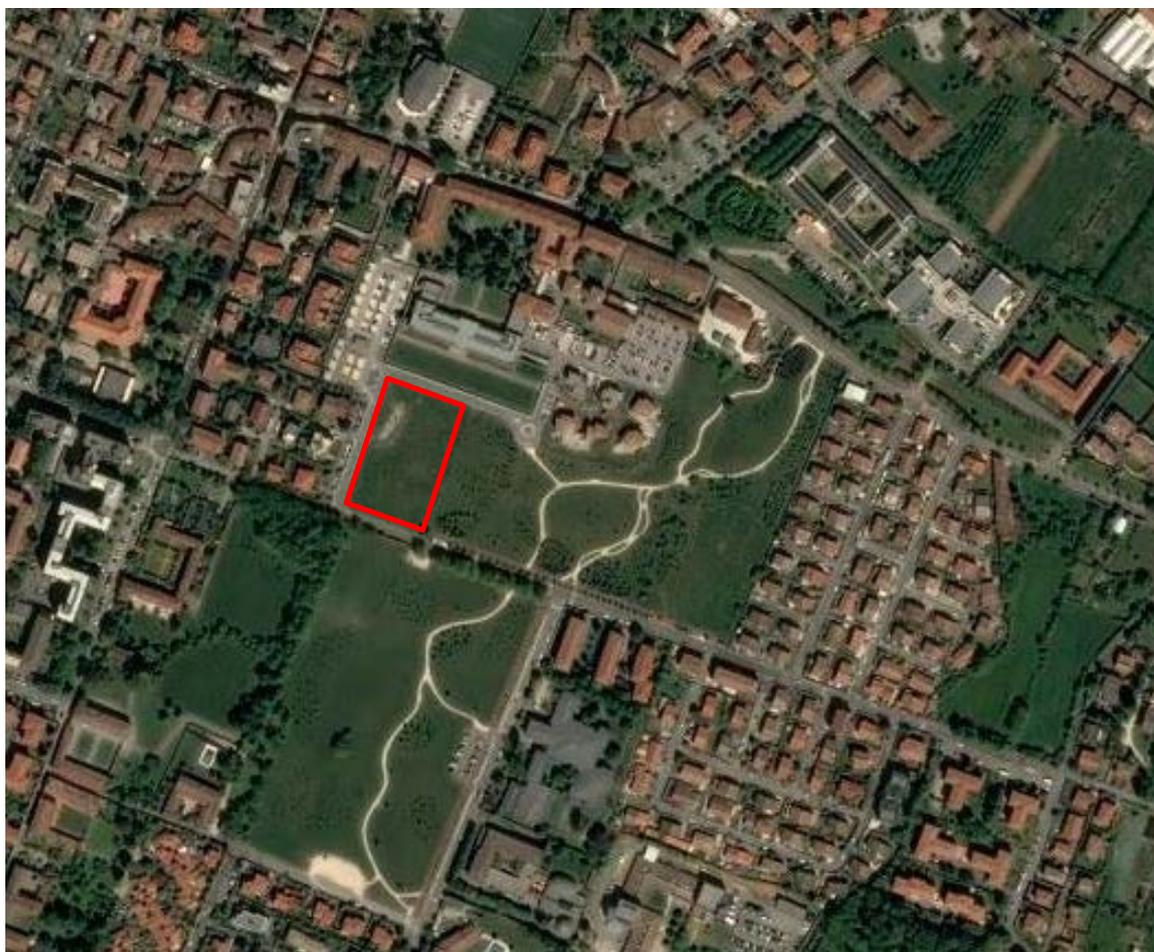
Vincolo ambientale (art.136 lettera -d-)

- D.M. 06/06/52 pubblicato su G.U. n.130 del 24/05/52 (3 - CIRCOSTANTE IL CASTELLO)
- D.M. 08/10/55 pubblicato su G.U. n.242 del 19/10/55 (5 - ORIENTE LA PUSTERLA)
- D.M. 20/03/58 pubblicato su G.U. n.85 del 09/04/58 (6 - RONCHI AZ. AGR. VIA PASOTTI)
- D.M. 07/10/59 pubblicato su G.U. n.242 del 26/09/59 (7 - SUD VIALE VENEZIA)
- D.M. 23/11/59 pubblicato su G.U. n.296 del 07/12/52 (8 - VILLA BORNATA)
- D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (12 - CONO PANORAMICO)
- D.M. 14/01/63 pubblicato su G.U. n.35 del 07/02/63 (13 - SOTTO COLLINA S. GIUSEPPE)
- D.M. 05/07/71 pubblicato su G.U. n.238 del 12/09/74 (14 - COLLINA DI S. GIUSEPPE)

**Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42****"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"****Capo II****Individuazione dei beni paesaggistici****Articolo 136****Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

**ALLEGATO 4**  
**ORTOFOTO**



## L'INTERVENTO IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

### Incidenza morfologica e tipologica e linguistica

Poiché si tratta di un intervento di nuova costruzione interno ad un'area attualmente libera e aperta, l'obiettivo principale è quello di mitigare l'impatto paesistico facendo attenzione al rispetto dell'andamento dei profili architettonici e di sezione urbana, all'articolazione di volumi, alle altezze e agli allineamenti dello sky-line attuale.

#### 1. Modifica distribuzione plani volumetrica:

Con la variante al piano attuativo è prevista una diversa distribuzione planivolumetrica, mantenendo i principi e le scelte linguistiche-architettoniche, tipologico-formali del progetto originario e garantendo con ciò un basso impatto architettonico e il rispetto della "gerarchia" visuale degli elementi architettonici storici e paesistici presenti nella zona, dalla RSA, alla torre campanaria, agli edifici su Via Lama, al parco e per finire alle retrostante collina S.Giuseppe.

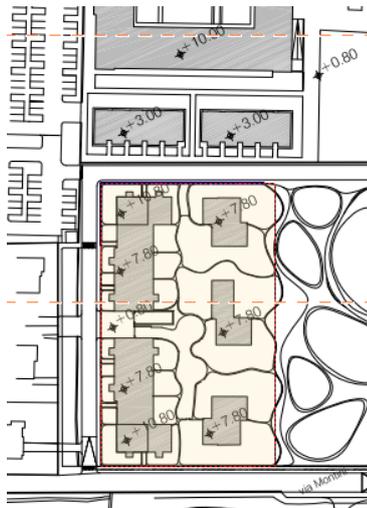


Fig. 8: Stralcio allegato C –  
Parametri edilizi



Fig. 9: Planimetria di confronto

Sul **lotto A1** il nuovo edificio residenziale si configura come un edificio in linea di due piani fuori terra, più un terzo piano arretrato rispetto ai sottostanti, ed è stato disposto parallelamente alla strada di accesso, rispettando quanto previsto dal P.A. approvato nel 2008 (Fig.8).

Sul **lotto A2** sono previste due bifamigliari distribuite su due piani fuori terra con strada centrale a servizio anche delle due unità abitative del lotto A3.

Sul lotto A1 e A2 il Piano Attuativo del 2008 prevedeva la realizzazione di due edifici in linea sul fronte strada, a due piani fuori terra ed un terzo piano in corrispondenza della due estremità nord e sud.

Sul lotto A3 e A4, verso il parco, sono previsti tre edifici a due piani fuori terra come in origine, ma con dimensioni e collocazione leggermente diversa.

Sul **lotto A3** sono previste due bifamigliari e sul **lotto A4** un edificio in linea con quattro appartamenti al piano terra e quattro appartamenti al primo piano.

## 2. Cono visuale verso il parco e mitigazione lungo Via Montini



La nuova disposizione planimetrica degli edifici in progetto sul lotto A, rispetto al Piano Attuativo approvato nel 2008, consente lungo Via Montini di trarre i lotti edificati e volgere lo sguardo verso il parco retrostante, sia in corrispondenza della strada centrale a servizio delle unità abitative disposte sui lotti A2 e A3, sia in corrispondenza della recinzione a confine tra i lotti A1 e A2 e tra i lotti A3 e A4.

Fig. 10: Planimetria P.A. di variante con individuazione coni visuali verso il parco

- ..... Filari d'alberi
- ..... Coni visuali sul parco

Nel Piano Attuativo approvato nel 2008 ciò non era possibile poiché gli edifici erano disposti in modo tale da non consentire in alcun punto la vista verso il parco. Ciascun lotto sarà dotato di ampi spazi aperti che godranno di particolare privacy data dalla presenza di siepi di proprietà poste lungo la recinzione. Lungo Via Montini inoltre, a mitigare l'impatto dei nuovi edifici, verrà realizzato all'interno dei lotti A1 e A2 un filare di arbusti e alberi. Analoga soluzione verrà

adottata nell'area a sud di Via Montini, in corrispondenza del lotto A2 e A3 in modo da creare una zona filtro tra la via pubblica e l'insediamento residenziale. Lungo il confine con il parco verrà creata una fascia di vegetazione in maniera da creare una continuità visiva e percettiva del verde urbano. La vegetazione prevista fuoriesce dal confine del lotto A3 e A4, spingendosi fin all'interno del parco per creare un confine più naturale e meno netto tra l'edificato ed il parco urbano. Sul lotto A3 e A4 alberi isolati e a macchia saranno piantumati all'interno degli stessi giardini privati a richiamare la piantumazione del parco. Si ritiene pertanto che il progetto del lotto A di variante al Piano Attuativo PN02 Montini del 2008, dal punto di vista planimetrico sia consono rispetto a quanto approvato in precedenza e, anzi, migliori la percezione del parco garantendo una visuale dalla strada interna Via Montini da più punti di vista.

### 3. Altezza edificio lotto A1:

L'indicazione del piano attuativo approvato nel 2008 riportava, sul **lotto A1 e A2**, la realizzazione di una porzione di edificio a tre piani in posizione simmetrica rispetto all'edificio, alle due estremità nord e sud, come si può osservare sul prospetto ovest lato strada (ved. Fig. 4). L'intervento proposto sul lotto A1 prevede la realizzazione di un edificio in linea disposto parallelamente alla strada di accesso, come previsto dal piano attuativo, di due piani fuori terra e un piano terzo ridotto e arretrato rispetto ai piani sottostanti, rispettando le altezze riportate nell'allegato C.

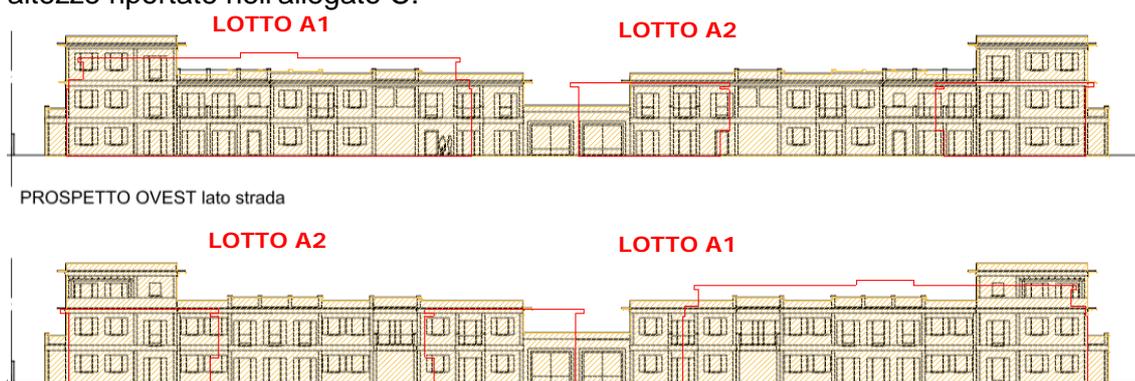


Fig. 11: Allegato C – Parametri edilizi – in rosso è riportato il nuovo progetto

Sul lotto A2 la variante prevede la riduzione della superficie lorda di pavimento autorizzabile e l'eliminazione del terzo piano a favore della naturale formazione di un cono ottico che consente, dal parco e da Via Montini, una migliore visuale verso la retrostante collina di S. Giuseppe. La modifica della conformazione del

piano terzo sul lotto A1 viene compensata dalla riduzione di altezza avvenuta sul lotto A2.

Sulla tavola n. 9 e 10 la sezione è stata estesa da Via Montini a Via della Lama inserendo anche il volume dell'ampliamento della RSA Fondazione "Paola di Rosa Onlus Villa di Salute", realizzato nel 2011, prospiciente Via Montini e i retrostanti corpi della struttura storica sanitaria originaria mettendo a confronto la soluzione del Piano Attuativo approvato nel 2008 con la soluzione proposta con il Piano Attuativo di variante e confrontando gli allineamenti degli edifici esistenti con il nuovo volume.

La quota dell'edificio A1 su Via Montini approvato con il Piano Attuativo del 2008 è più alta della quota della RSA retrostante: +11.17 altezza dell'edificio A1 da P.A. approvato a fronte dei +9.20 della RSA.

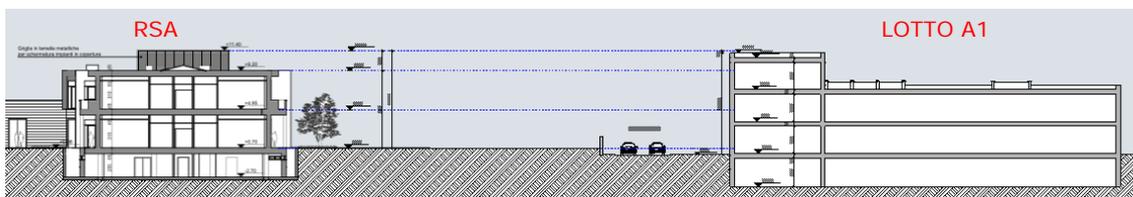


Fig. 12: Sezione Piano Attuativo approvato

Con il progetto di variante è stata ridotta l'altezza interna dei piani rispetto all'altezza prevista nel piano attuativo approvato nel 2008. L'altezza del nuovo edificio A1 in progetto viene ridotta di 1,97m rispetto all'edificio approvato con Piano Attuativo nel 2008 e di conseguenza la variante prevede sul lotto A1 un edificio a 3 piani della stessa altezza della RSA esistente costruita nel 2011.

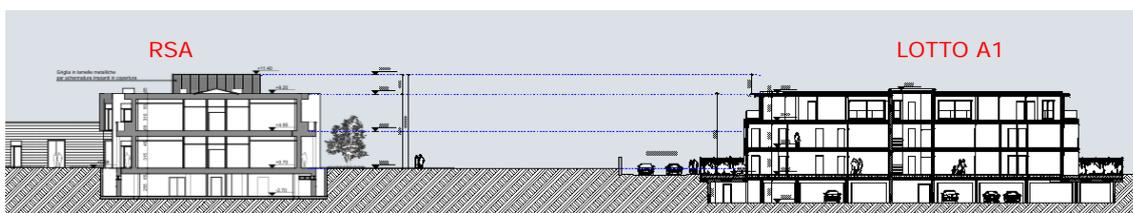


Fig. 13: Sezione variante planivolumetrica

Infatti la verifica effettuata sui disegni esistenti esecutivi della RSA e sulle quote di rilievo, portano alla constatazione che l'altezza del terzo piano dell'edificio A1 già previsto nel Piano Attuativo approvato viene mantenuta alla stessa quota della RSA, anzi risulta essere più bassa di 2,20m rispetto al volume tecnico presente sull'edificio della RSA il cui progetto era stato approvato a livello paesaggistico.

Con la variante planivolumetrica, come indicato nella sezione di raffronto, gli allineamenti con gli edifici esistenti consentono pertanto di mantenere la “gerarchia” visuale degli elementi architettonici storici e paesistici presenti nella zona, dalla RSA, alla torre campanaria, agli edifici storici su Via della Lama della Fondazione “Paola di Rosa Onlus Villa di Salute” e alla collina S. Giuseppe sullo sfondo.

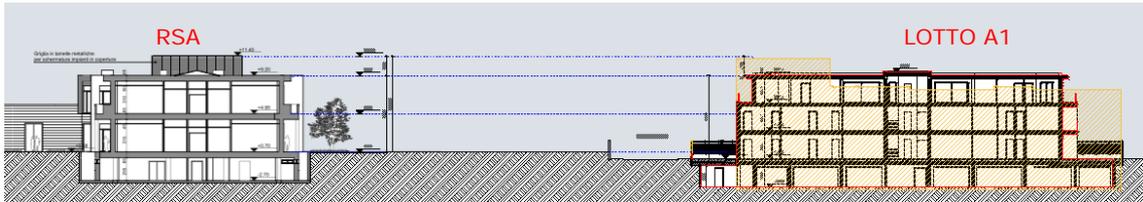


Fig. 14: Sezione di raffronto

Si ritiene pertanto che le modifiche apportate al Piano Attuativo dal punto di vista planivolumetrico non siano in conflitto con le precedenti autorizzazioni e non alterino in maniera significativa l'impatto paesistico rispetto alle quote e alle altezze degli edifici esistenti.

#### 4. Linguaggio tipologico formale

Una volta completato il comparto così come previsto con il progetto di variante di Piano Attuativo, i nuovi edifici si troveranno inseriti in una zona che visivamente avrà un rapporto diretto con il linguaggio contemporaneo della moderna RSA, a cui il piano attuativo suggerisce di ricondurre i prospetti delle nuove residenze.



Fig. 15-16: Tipologia RSA esistente da prendere a riferimento secondo l'art. 9 della convenzione

Secondo le indicazioni pervenute dagli uffici comunali, gli edifici in progetto previsti sul lotto A1, A2, A3 e A4 si presentano come dei volumi articolati da un gioco di pieni e di vuoti generati da portici al piano terra e balconi al piano primo. I portici e i balconi permettono una piena fruizione degli spazi esterni dell'edificio fungendo da elementi di continuità fra gli spazi esterni a verde e gli interni delle abitazioni, riprendendo la tipologia della RSA esistente, posta come riferimento progettuale dallo stesso Piano Attuativo.

Sono state, come richiesto, uniformate le scelte materiche e cromatiche di tutti gli edifici, al fine di creare un comparto residenziale più omogeneo in termini di materiali e colori, attraverso i quali si darà risalto all'articolazione dei volumi e verranno riproposti in tutti gli edifici in progetto sul lotto A.



*Fig. 17-18-19-20: Edificio A1-A2-A3-A4 - Articolazione dei volumi, elementi materici e cromatici, elementi tipologici di richiamo alla RSA esistente*

Le scelte sulle facciate si avvicinano a colori naturali legati alla tradizione che vanno dall'intonaco tinte con i colori delle terre naturali, grigio chiaro perla (1) alternato ad un grigio più scuro (2), a parti rivestite con materiale ligneo o simile a lamelle verticali (3), accentuando l'effetto dei vuoti e delle

sospensioni. Un linguaggio architettonico contemporaneo in linea con l'uso attuale di materiali naturali a basso impatto visivo.

Gli sfondati sono tagliati da ampie vetrate trasparenti per portare le abitazioni direttamente nel parco.

Il linguaggio contemporaneo degli edifici ben richiama dunque il linguaggio della RSA esistente da cui si riprende anche l'utilizzo delle coperture piane.

### **Lotto A1**

Linguisticamente l'edificio in progetto si presenta con un corpo in linea articolato grazie al gioco di pieni e vuoti che si formano dagli aggetti dei balconi e della copertura con un disegno contemporaneo, che richiama come richiesto dal PA la RSA esistente. Si creano in questo modo profonde terrazze abitabili al primo piano e zone raccolte e coperte al piano terra che permetteranno un utilizzo all'esterno a diretto contatto con la natura, in continuità con gli spazi interni.

La linearità della facciata viene spezzata dall'introduzione del volume del vano scala e ascensore.

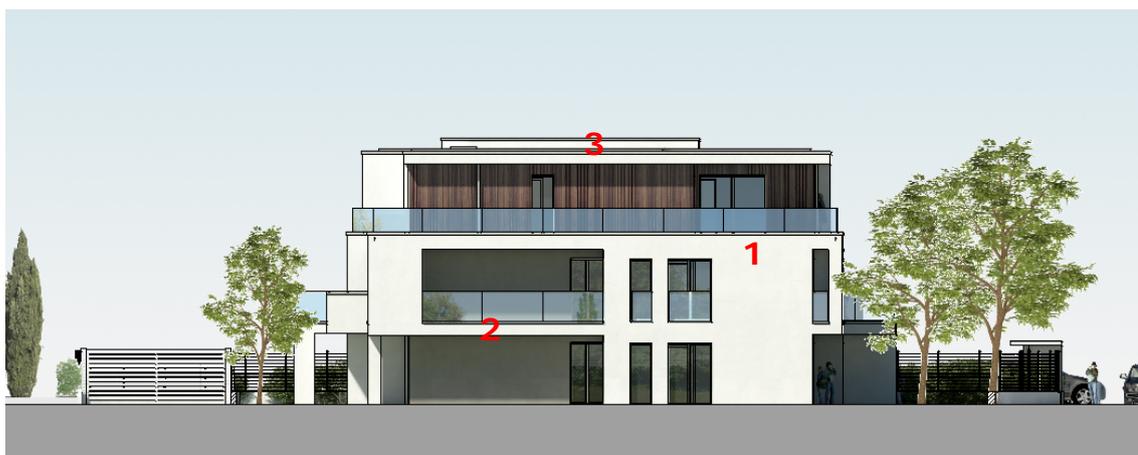
Ad accentuare gli sfondati l'uso del colore: le parti in primo piano verranno tinteggiate con un colore grigio perla chiaro, le parti in secondo piano saranno tinteggiate con color terre scuro al primo e secondo piano e con materiale ligneo o simile, sempre sulle tonalità delle terre al terzo piano. I serramenti dalle ampie dimensioni, saranno del tipo a taglio termico in legno colore chiaro che permetteranno di godere di una vista sul giardino oltre a rendere luminosi gli ambienti interni. Un linguaggio architettonico contemporaneo in linea con l'uso attuale di materiali naturali a basso impatto visivo.



**SIMULAZIONE FOTOGRAFICA – *Articolazione dei volumi***

Particolare cura è stata posta all'orientamento degli ambienti a giorno al fine di garantire degli spazi ariosi e luminosi, garantendo allo stesso tempo ad ogni unità immobiliare un'intimità familiare. Tutti gli ambienti sono dotati di aeroilluminazione naturale rispondente alla normativa.

Esternamente i volumi sono intonacati con tre differenti gradazioni di colori, che vanno dal grigio perla (1) a colori naturali delle terre più scuro (2) a materiale ligneo o similare che riprende il colore naturale delle terre più scuro (3).



PROSPETTO NORD – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*



PROSPETTO OVEST – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*



PROSPETTO EST – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*

La copertura della residenza è piana e riprende tipologicamente quello esistente nella RSA. In copertura verranno posti i pannelli fotovoltaici per soddisfare la normativa vigente in merito al contenimento energetico e non saranno visibili dalla strada.

Il colore della pavimentazione della copertura e dei pannelli fotovoltaici riprenderà il colore del cotto in maniera da ridurre l'alterazione cromatica visibile dalla collina S. Giuseppe rispetto alle coperture del contesto. Analoga soluzione verrà adottata per tutti gli edifici dei quattro lotti.

## Lotto A2

Linguisticamente l'intervento in progetto si presenta composto da due corpi, orientati lungo il prospetto principale, nella direttrice est-ovest con volumi articolati composti da pieni e vuoti con elementi geometrici a sbalzo costituiti da loggiati e terrazze oltre a una veletta di forma tesa a moderno disegno.

L'impianto si ispira e richiama, come richiesto dal P.A. alla RSA esistente in zona.

I singoli corpi costituiscono due abitazioni binate suddivise tra loro cielo-terra ma accostate con ampi loggiati abitabili che traggono gli spazi esterni a diretto contatto visivo con le zone circostanti di valenza ambientale.

La linearità dei prospetti è alternata dai volumi emergenti del piano terra con terrazzi al livello superiore, mentre i corpi centrali, di cui la zona verso l'accesso di servizio alle autorimesse al piano è evidenziata da un elemento geometrico a sbalzo, interrompono la linearità mediante un cambio di livello.

Gli elementi emergenti sono accentuati dall'uso del colore: le parti in primo piano verranno tinteggiate con un colore grigio perla (1), le parti in secondo piano saranno tinteggiate con color terra più scuro (2) e altre superfici che riprendono il materiale ligneo o simile che riprende il colore naturale delle terre più scuro.

I serramenti dalle ampie dimensioni, saranno del tipo a taglio termico in legno colore chiaro, posizionati in coerenza con le geometrie dei prospetti ma sottesi a permettere la fruizione della vista sui giardini e la circostante natura, oltre a garantire una non comune luminosità agli ambienti abitativi interni.



SIMULAZIONE FOTOGRAFICA – *Articolazione dei volumi*

Il linguaggio architettonico utilizzato, contemporaneo e in linea con l'uso attuale di materiali naturali a basso impatto visivo, oltre la scelta di ridurre i livelli di piano previsti

nel P.A. e la soluzione di evitare piani interrati confermando gli spazi ad autorimessa al piano terra, riducono di fatto l'impatto dell'intervento, soprattutto nei confronti del vincolo.

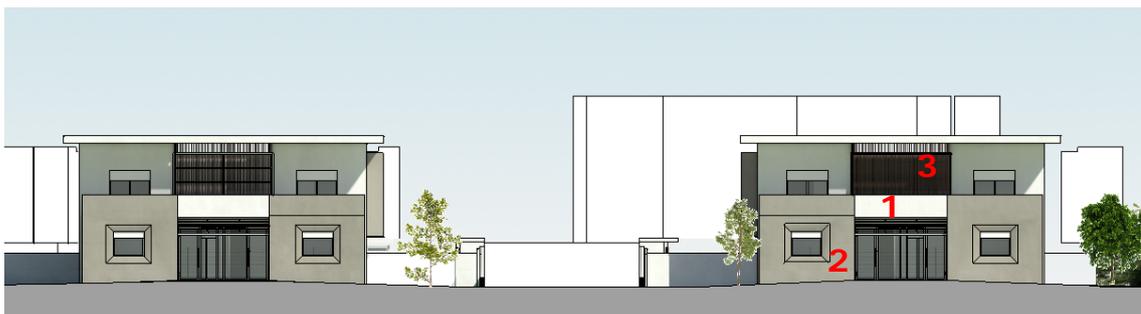
Particolare cura è stata posta all'orientamento delle singole unità abitative che risultano sviluppate con affaccio verso tre punti cardinali al fine di garantire degli spazi ariosi e luminosi con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti della naturale contro-ventilazione di tutti gli ambienti dove risultano di conseguenza soddisfatti i requisiti di rispondenza alla normativa di aeroilluminazione.

L'originale tipologia preserva le unità abitative da introspezioni ed interferenze visive dall'esterno verso l'interno garantendo la dovuta intimità familiare.

Esternamente i volumi sono intonacati con differenti gradazioni che vanno dalle tonalità del grigio perla (1), a colori naturali delle terre più scuro (2) a materiale ligneo o simile che riprende il colore naturale delle terre più scuro.



PROSPETTO SUD – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*



PROSPETTO EST – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*

La copertura delle ville è prevista piana e riprende tipologicamente quella esistente nella RSA.

In copertura verranno posti i pannelli fotovoltaici per soddisfare la normativa vigente in merito al contenimento energetico, i pannelli non saranno visibili dagli spazi pubblici in

quanto posati nella zona di copertura opportunamente incassata rispetto al filo esterno di coronamento.

Il colore della pavimentazione della copertura e dei pannelli fotovoltaici riprenderà il colore del cotto in maniera da ridurre l'alterazione cromatica visibile dalla collina S. Giuseppe rispetto alle coperture del contesto.

### Lotto A3

La variante planimetrica prevista sul lotto A3 consentirà di avere una visuale verso il parco anche dalla Via Montini interna. Al posto delle 4 ville previste in precedenza, con la presente integrazione è prevista sul lotto 3 la realizzazione di 2 edifici gemelli, specchiati che si sviluppano solo sui piani terra e primo.

Dal punto di vista del linguaggio architettonico, si presentano come dei volumi articolati da un gioco di pieni e di vuoti generati in particolare da portici al piano terra e logge al piano primo. I portici e le logge permettono una piena fruizione degli spazi esterni dell'edificio fungendo da elementi di continuità fra gli spazi esterni a verde e gli interni delle abitazioni.

Tratto saliente è certamente il dialogo e l'apertura del fabbricato verso il parco a est, la forte linearità nell'articolazione dei volumi viene ancora più valorizzata dal contesto in cui essi si inseriscono.



Le scelte materiche e cromatiche sottolineano l'articolazione dei volumi e degli sfondati rispetto alla linea perimetrale del corpo di fabbrica.

Si avvicinano per i materiali di facciata, intonaco grigio perla (1), grigio più scuro (2), ed un rivestimento con materiale ligneo o simile a lamelle verticali (3), in grado di accentuare l'articolazione dei volumi e delle bucaure di facciata; materiali e cromatismi riproposti in tutti gli edifici che verranno realizzati sul lotto

La facciata principale degli edifici, verso il parco viene proposta con un fronte profondo, connotato da sfondati architettonici caratterizzati dal rivestimento a lamelle che ne sottolinea l'ampiezza e gestisce l'irraggiamento delle logge nelle quali sono poste le grandi vetrate dei locali superiori, portandoli direttamente a contatto del parco.



PROSPETTO EST – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*



PROSPETTO SUD – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*

Al contrario, la base dell'edificio, al piano terra, in cui sono collocati un appartamento per edificio e le autorimesse, è trattata come un unico volume, interamente di colore grigio terre scuro, con intonaco in facciata e basculanti e saracinesche del medesimo colore.

Ciascun edificio sarà dotato di ampi spazi aperti che godranno di particolare privacy data dalla presenza di siepi a divisione di ciascuna proprietà. Alberi isolati saranno inoltre piantumati all'interno dei giardini privati che saranno individuati solo per gli alloggi collocati al piano terra.

Lungo il confine con il parco verrà creata una fascia di vegetazione in maniera da creare una continuità visiva e percettiva del verde urbano. La vegetazione prevista fuoriesce dal confine del lotto A3 e A4, spingendosi fin all'interno del parco per creare un confine più naturale e meno netto tra l'edificato ed il parco urbano.

Distacchi e distanze dei corpi di fabbrica dal confine e dagli altri fabbricati sono rispettate:

- sul fronte del parco 5 mt e 5 mt anche sul resto dei confini;
- 10 mt dai fabbricati limitrofi l'intervento;
- All'interno del lotto avremo 10 m tra un corpo di fabbrica e l'altro;
- Il vano scala unico è del tipo 'aperto'.

Gli edifici saranno dotati di coperture piane, accessibili in maniera indipendente, direttamente dagli alloggi posti al piano primo, tramite scala a chiocciola invisibile dall'esterno e collocata sui perimetri dell'appartamento stesso. La terrazza quindi si configura come un solarium. Su una parte della copertura verranno installati i pannelli fotovoltaici necessari al soddisfacimento della normativa energetica vigente. Gli stessi pannelli saranno installati in modo da non esser visibili dalla strada.

Il colore della pavimentazione della copertura e dei pannelli fotovoltaici riprenderà il colore del cotto in maniera da ridurre l'alterazione cromatica visibile dalla collina S. Giuseppe rispetto alle coperture del contesto.

### **Lotto A4**

Nel lotto 4 è prevista la realizzazione di un fabbricato adibito ad appartamenti in villa, realizzato sui piani terra e primo; gli appartamenti in villa hanno la caratteristica di essere completamente indipendenti gli uni dagli altri con accessi e giardini privati e scale esclusive.

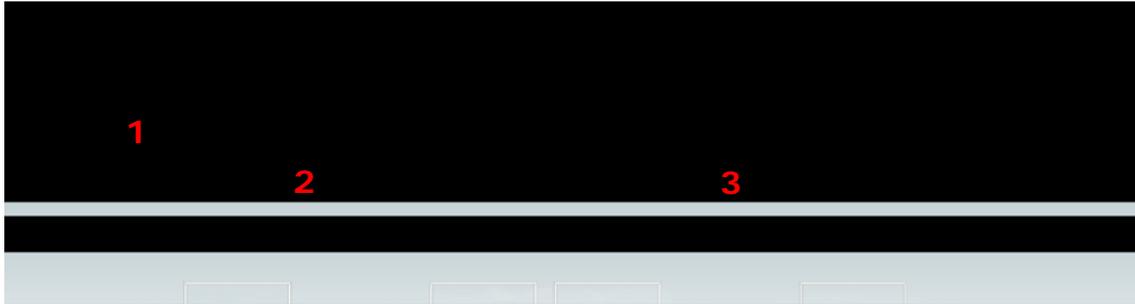
Il linguaggio architettonico del fronte sul parco, è caratterizzato da un'alternanza di pieni e vuoti che creano un leggero movimento: il filo della facciata infatti arretra in corrispondenza dei portici e dei balconi, mentre al contrario fuoriesce in corrispondenza dei volumi connotati da un rivestimento in materiale ligneo o simile a lamelle verticali.

Portici, balconi e pergolati in copertura, permetteranno una piena fruizione degli spazi esterni dell'edificio, configurandosi come elementi di continuità fra gli spazi esterni a verde e gli interni delle abitazioni. Infatti tutte le zone giorno delle varie unità affacciano ad est, in corrispondenza del parco. La zona notte viene al contrario posta ad ovest, in modo tale da garantire a tali ambienti maggior privacy.

Sul fronte est dell'edificio si apriranno ampie vetrate, che consentiranno agli appartamenti di affacciarsi sui giardini di proprietà e sul verde pubblico.



I volumi sono connotati da tre differenti tonalità di colore, oltre che da differenze materiche: a volumi intonacati e finiti con tonalità grigio chiaro perla (1), grigio terra più scuro (2), si alternano volumi aventi un rivestimento in materiale ligneo o simile a lamelle verticali che riprende il colore grigio terra scuro (3).



PROSPETTO EST – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*



PROSPETTO NORD – *Tonalità cromatiche ed elementi materici*

Al piano terra ciascuna unità immobiliare sarà dotata di ampi giardini privati, che godranno di particolare privacy data dalla presenza di siepi a divisione di ciascuna proprietà; i due appartamenti di testa al piano primo saranno anch'essi dotati di un giardino esclusivo. Tutti gli appartamenti al piano primo saranno inoltre dotati di tetti praticabili.

Distacchi e distanze dei corpi di fabbrica dal confine e dagli altri fabbricati sono rispettate secondo NTA.

Il linguaggio contemporaneo delle ville ben richiama dunque la RSA esistente, posta come riferimento progettuale dallo stesso Piano Attuativo.

La copertura delle unità è piana e riprende tipologicamente quella della vicina RSA. Su tale copertura verranno installati i pannelli fotovoltaici necessari al soddisfacimento della normativa energetica vigente. Gli stessi pannelli saranno installati in modo da non esser visibili dalla strada.

Il colore della pavimentazione della copertura e dei pannelli fotovoltaici riprenderà il colore del cotto in maniera da ridurre l'alterazione cromatica visibile dalla collina S. Giuseppe rispetto alle coperture del contesto.

**Incidenza Visiva**

Osservando l'intervento in corrispondenza dell'imbocco della nuova strada di penetrazione al comparto su Via Montini, gli edifici in progetto si configurano come dei volumi dall'andamento sostanzialmente orizzontale che non occludono la vista degli edifici storici alla sinistra della RSA e che continueranno a costituire lo sfondo "storico". La percezione della collina non verrà modificata dall'inserimento dei nuovi corpi, poiché gli edifici in progetto sono a due piani fuori terra ed il volume del lotto A1 parzialmente a tre piani, risulta essere allineato come altezza massima alla struttura della RSA esistente.

Come si evince dalla simulazione fotografica allegata e considerato le premesse sugli allineamenti e sui volumi già descritte al capitolo precedente, non si ritiene che il progetto costituisca ingombro visivo o possano in qualche modo occultare visuali rilevanti, ovvero nel caso specifico la percezione del Colle San Giuseppe.

**Giudizio complessivo del grado di incidenza del progetto**

Si ritiene che il progetto del lotto A di variante al Piano Attuativo PN02 Montini, rispetti quanto approvato in precedenza e sia consono al contesto circostante dal punto di vista del linguaggio tipologico formale linguistico e dal punto di vista planivolumetrico.

## **SIMULAZIONE FOTOGRAFICA**



*Situazione attuale*



*Simulazione fotografica*



*Situazione attuale*



*Simulazione fotografica*

## RENDER DI PROGETTO



Rendering di progetto: edificio **lotto A1** Class Building srl – *vista angolo Via Montini interna*



Rendering di progetto: edificio **lotto A1** Class Building srl – *vista dal parco*



Rendering di progetto: edificio **lotto A1** Class Building srl – *vista da Via Montini interna*



Rendering di progetto: edificio **lotto A2** Sanmartino srl – *vista angolo Via Montini*



Rendering di progetto: edificio **lotto A2** Sanmartino srl – *vista da Via Montini interna*



Rendering di progetto: edificio **lotto A2** Sanmartino srl – *vista da Via Montini-pista ciclabile*



Rendering di progetto: edificio **lotto A2** Sanmartino srl – *vista stradina interna comparto*



Rendering di progetto: edificio **lotto A3** Santasilvia srl – *vista dal parco*



Rendering di progetto: edificio **lotto A4** Santasilvia srl – *vista dal parco*



Rendering di progetto: edificio **lotto A4** Santasilvia srl – *vista da Via Montini interna*

Brescia, 22 febbraio 2019

Ordine degli Architetti Provincia di Brescia  
Dott. Arch. Augusto Loda  
Via Montello, 26/V - 25128 BRESCIA N. 794



I tecnici

