

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 TECNICA ILLUSTRATIVA

Rev. 02

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

I committenti

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

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

Brescia, 22 febbraio 2019

I tecnici



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 nà 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.

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

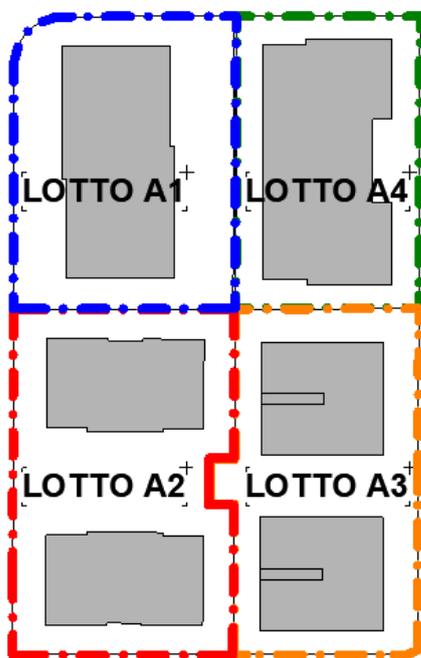


Fig. 2: Planimetria P.A. di variante

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, *“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.

Relazione

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).

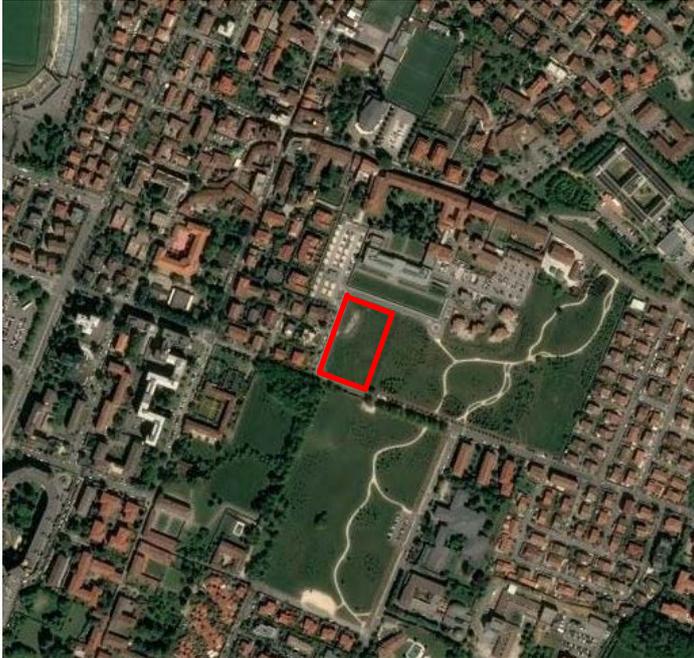


Fig. 3: Ortofoto

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 riportato 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. 4: Estratto mappa

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 per finire al parco retrostante e alla collina S. Giuseppe sullo sfondo.

Nella convenzione, l’art 9 - progetti edilizi, indica che l’altezza utile massima per ciascun edificio è quella riportata nel documento C (figura sottostante) - 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.



Fig. 5: Allegato C – Parametri edilizi

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.

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.

Quindi la modifica della conformazione del piano terzo sul lotto A1, come si può notare nella fig. 6 dal profilo rosso riportato sul prospetto ovest ed est, viene compensata in questo modo dalla riduzione di altezza avvenuta sul lotto A2 e in ogni caso risulta più bassa dell'altezza approvata con l'edificio del Piano Attuativo del 2008.



Fig. 6: Allegato C – Parametri edilizi

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.

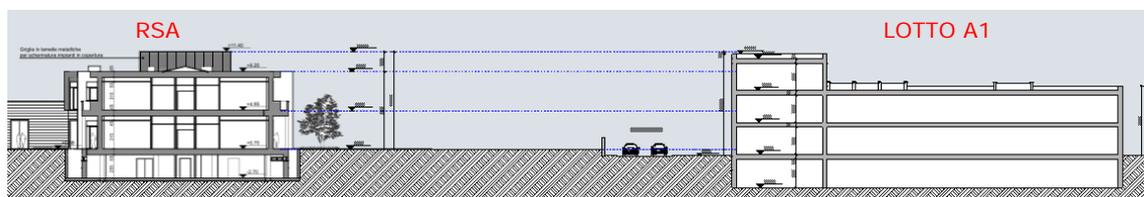


Fig. 7: Sezione Piano Attuativo approvato

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.

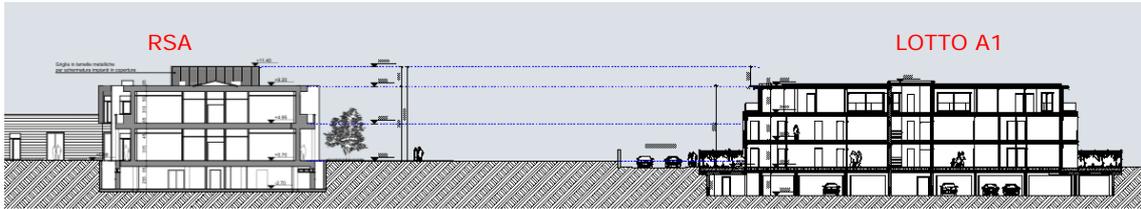


Fig. 8: Sezione variante planivolumetrica

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.

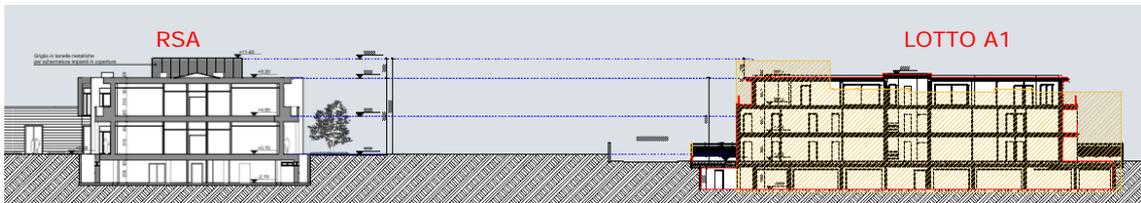


Fig. 9: Sezione di raffronto

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.

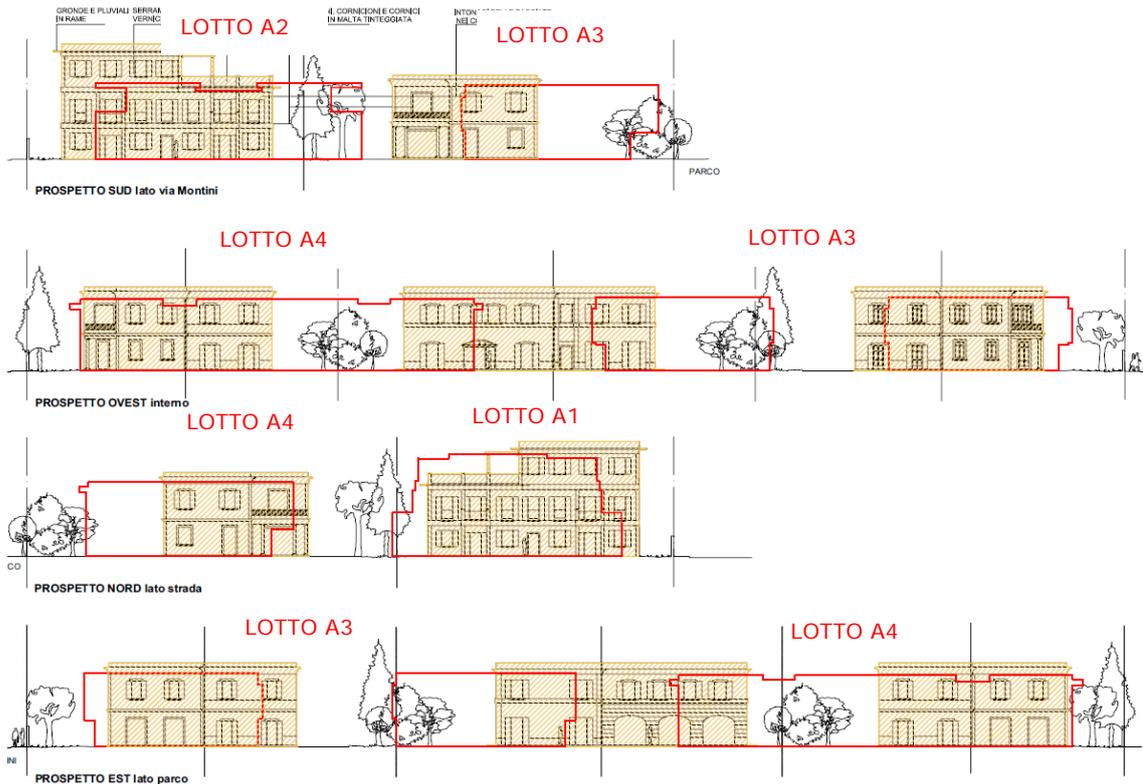


Fig. 10: Allegato C – Parametri edilizi

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

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.

La slp complessiva, prevista sul lotto A, rimane inalterata rispetto a quanto approvato in sede di Piano Attuativo (vedere paragrafo successivo e tav. 8).

La strada interna al lotto A2 nel progetto sarà traslata rispetto alla posizione del P.A. per la diversa utilizzazione planivolumetrica del progetto e darà accesso anche al lotto A3.

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”*.

Anche se l'art. 14 consentiva di apportare delle modifiche planivolumetriche si è ritenuto opportuno chiedere una variante al piano attuativo.

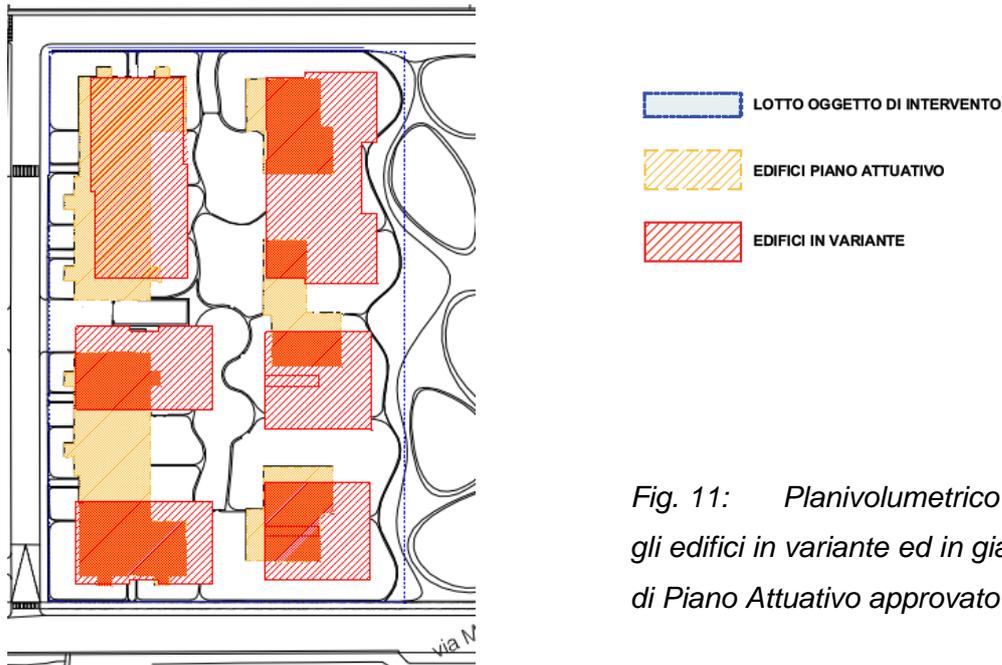


Fig. 11: Planivolumetrico – in rosso gli edifici in variante ed in giallo gli edifici di Piano Attuativo approvato

Si ritiene pertanto che le modifiche apportate al Piano Attuativo dal punto di vista planivolumetrico non stravolgano l'impianto originario e rispettino le finalità che si intendevano ottenere.

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

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 traguardare 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. 12: Planimetria P.A. di variante con individuazione coni visuali verso il parco

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

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.

Linguaggio tipologico formale

Nella convenzione del piano attuativo del 2008 si chiede che, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, i prospetti vengano ulteriormente modificati rispetto a quanto indicato negli schemi tipologici allegati al piano attuativo e che lo stile sia ricondotto al linguaggio architettonico della struttura di servizio RSA, evitando cornicioni, bugnati e marcapiani.

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 approvato nel 2008 suggerisce di ricondurre i prospetti delle nuove residenze.



Fig. 13-14: 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. 15-16-17-18: Edificio A1-A2-A3-A4 - Articolazione dei volumi, elementi materici e cromatici, elementi tipologici di richiamo alla RSA esistente

Sulle facciate si avvicendano colori naturali legati alla tradizione che vanno dall'intonaco tingeggiato con i colori delle terre naturali, grigio chiaro perla (1) alternato ad un grigio più scuro (2), a parti rivestite con materiale ligneo o similare 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 come indicato

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.

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 similare 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.

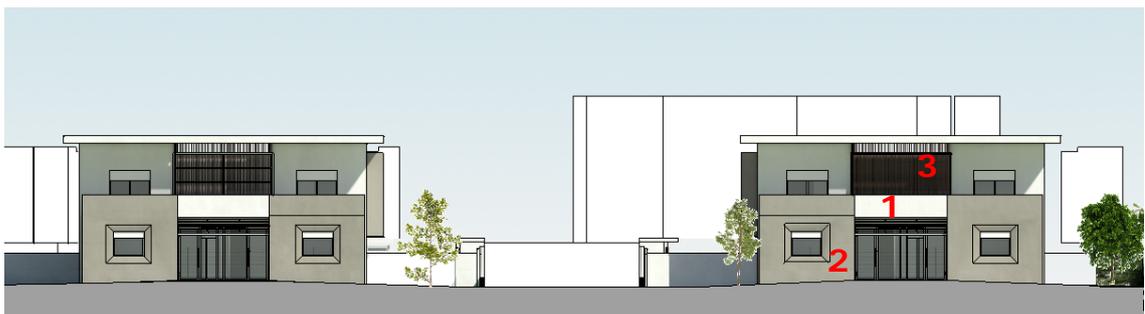
Particolare cura è stata posta all'orientamento delle singole unità abitative che risultano sviluppate con affaccio verso tre punti cardinali al fine di garantire degli spazi ariosi e luminosi con attenzione particolare al soddisfacimento dei requisiti della naturale contro-ventilazione di tutti gli 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 similare 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 sul perimetri dell'appartamento stesso. La terrazza quindi si configura come un solarium. Il coronamento realizzato grazie all'andamento inclinato sommitale, fungerà anche da parapetto pieno della terrazza atto a garantire sicurezza e privacy.

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.

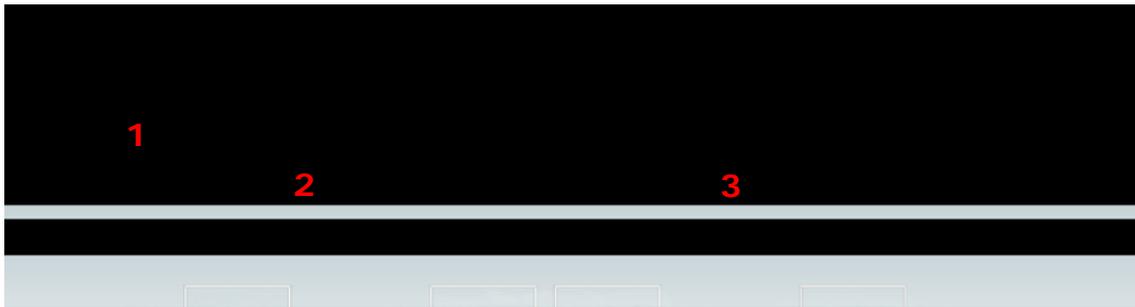
Il linguaggio architettonico del fronte sul parco, è caratterizzato da un'alternanza di pieni e vuoti che creano un leggero movimento: il filo della facciata infatti arretra in corrispondenza dei portici e dei balconi, mentre al contrario fuoriesce in corrispondenza dei volumi connotati da un rivestimento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

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.

Verifiche urbanistiche

Nella tavola 17 – lotto A – verifica parametri urbanistici del piano attuativo approvato la **superficie lorda** totale del **lotto A** era pari a **3.667mq** così suddivisa:

Il **lotto A1** slp pari a **1.169mq**

Il **lotto A2** una slp pari a **1.169mq**

Il **lotto A3 e A4** una slp pari a **1.329mq**

In progetto è prevista una traslazione di slp mantenendo inalterata la slp complessiva del lotto A di 3.667mq (ved tav. 8).

La Società Sanmartino Srl (proprietaria del lotto A2) cederà alla Società Class Building Srl (proprietaria del lotto A1) 50mq di slp e alle Società Santasilvia Srl (proprietaria del lotto A3 e A4) 250mq di slp.

Pertanto la **slp di 3.667mq in progetto sul lotto A** risulta così suddivisa:

Lotto A1

Slp realizzabile da P.A. approvato	1.169mq	
<u>Slp ceduta da Sanmartino</u>	<u>50mq</u>	
Slp max realizzabile da P.A. di variante	1.219mq	1.219mq

Lotto A2

Slp realizzabile da P.A. approvato	1.169mq	
Slp ceduta a lotto A1	50mq	
<u>Slp ceduta a lotto A2-A3</u>	<u>250mq</u>	
Slp max realizzabile da P.A. di variante	869mq	869mq

Lotto A3-A4

Slp realizzabile da P.A. approvato	1.329mq	
<u>Slp ceduta da Sanmartino</u>	<u>250mq</u>	
Slp max realizzabile da P.A. di variante	1.579mq	1.579mq

La **slp in progetto sul lotto A** è di: **3.667mq**

La slp complessiva del lotto A è pari a 3.667mq e risulta invariata rispetto a quanto indicato nel Piano Attuativo approvato.

Il verde permeabile e la superficie coperta sono compensate dalla presenza del parco.

Brescia, 22 febbraio 2019

I tecnici

