

**OGGETTO:** Piano di Recupero BRISTOLDUE - Fabbricato residenziale denominato "Bristoldue" che insiste su un lotto in via Catullo n. 12 a Lonato del Garda – BS.

Committente: COSTRUZIONI CATULLO S.r.l., Via Dominutti n. 20 – 37135 Verona (VR)

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

In riferimento alla richiesta da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia di integrazione documentale del 03.09.2021 relativa alla pratica del nuovo edificio residenziale "Bristol due" ed in particolare facendo riferimento all'istanza pervenuta alla Soprintendenza stessa in data 10.08.2021 (ns.prot. 25264/2021), ed alle indicazioni contenute nella nota di comunicazione dei motivi ostativi del 14.08.2020 (vs.prot. 11949/2020), con la presente relazione si intende illustrare come il progetto di variante, recependo le indicazioni della spettabile Soprintendenza, vada a risolvere le criticità rilevate nella nota dei motivi ostativi.

In relazione ai temi dimensionali a livello percettivo, il progetto prevede infatti una notevole riduzione in termini di ingombro (tavole 1 a,b,c,d delle piante e tavola 2 dei prospetti e sezioni). In merito al linguaggio architettonico, è stata accolta la scelta della Soprintendenza, tra le diverse soluzioni possibili, adeguando il progetto ad un linguaggio tradizionale e riconosciuto dei luoghi, (prospetti sud ed ovest, tavole 3a e 3b render/fotosimulazioni), contribuendo a migliorarne l'inserimento nel contesto con un'ulteriore riduzione percettiva dell'ingombro.

La Variante, nel rispetto delle relazioni visive, interviene sul fabbricato in una logica di "sottrazione" ovvero, mantenendo l'impianto planimetrico autorizzato dal Piano di Recupero "Bristol due", rimuove tutti gli elementi che, rispetto a tale progetto, pur non definendo volumetria sotto il profilo urbanistico, sono stati ritenuti incidere in termini reali a livello percettivo nella direzione monte-lago. Pertanto, si prevede la rimozione del rivestimento con maglie metalliche da tali facciate, la rimozione degli aggetti dei balconi e la rimozione del vano scala/tecnico in copertura. Tali "sottrazioni" sono rappresentate in forma grafica nelle piante, prospetti e sezioni delle tavole 1 a,b,c,d e 2 della presente integrazione documentale e meglio descritte ai punti successivi.

Sono stati, dunque, eliminati i profili di criticità evidenziati nella nota di motivi ostativi, definendo l'ingombro esterno dell'edificio nei limiti dei piani di rivestimento dei prospetti ed escludendo l'emergenza del vano tecnico dal tetto piano già licenziato.

La Variante prevede inoltre la *rimodulazione della composizione* di facciata dei prospetti *sud ed ovest* con la conseguente modifica delle distribuzioni interne delle piante in un'ottica di coerenza con i caratteri tipologici e linguistici tradizionalmente diffusi nell'ambito tutelato, secondo la soluzione indicata dalla spettabile Soprintendenza.

Pertanto, al fine del superamento delle criticità evidenziate dalla nota di comunicazione della Soprintendenza del 14.08.2020 e in riferimento alla richiesta di integrazione documentale del 03.09.2021 si precisa quanto segue:

- 1) Relativamente al linguaggio architettonico e ai materiali di progetto la Variante accoglie le modifiche richieste ai prospetti sud ed ovest che sono stati indicati come in diretta relazione visiva con il contesto di tutela culturale. Nell'ottica del rispetto del contesto culturale e della conservazione delle caratteristiche del territorio dell'Abbazia si è proceduto ad una composizione regolare delle facciate in sostituzione della precedente che presentava una distribuzione più irregolare delle

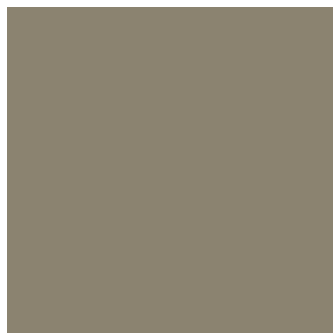
forometrie. Come richiesto, si sono poi ridotte dimensionalmente le forometrie trasformando le portefinestre in finestre e limitando le superfici vetrate rispetto a quelle opache. La composizione in entrambi i prospetti sud ed ovest si sviluppa così secondo un'iterazione regolare delle forometrie in una logica di equilibrio tra pieni e vuoti. Tre logge accorpate secondo un disegno regolare caratterizzano il prospetto ovest e si presentano come un unico vuoto che si rapporta con il resto delle forometrie. Il prospetto sud, risulta invece scandito solo dalla composizione regolare delle superfici vetrate e da quelle opache.

Il rivestimento delle facciate è previsto in intonaco tradizionale *al civile* tinteggiato con tradizionale pittura al quarzo in duplice cromia intercalata da un elemento marcapiano: la più scura al piano terra definisce il basamento del fabbricato e la più chiara caratterizza il piano primo e secondo; infine, una bordatura perimetrale di cm. 10 con tono più chiaro contorna le aperture. La differenziazione cromatica dei prospetti contribuisce a ridurre l'impatto visivo e pertanto il volume percepito del fabbricato ed al suo inserimento rispetto al contesto. Si propone una prima combinazione cromatica (A) più chiara ed una seconda (B) più scura. Per la prima sono stati individuati i seguenti colori (A): tipo RAL 7002 e tipo RAL 7032 mentre per la seconda (B): tipo RAL 8016 e tipo RAL 8024, di seguito rappresentati con la consapevolezza della diversa percezione dei colori dalla mazzetta RAL rispetto alla vista a video e dalla stampa, saranno eventualmente da campionare al momento della tinteggiatura.

Le finestre con serramenti *in legno scuro* e davanzali *in pietra del luogo*, sono corredate, così come le logge, da *sistemi di oscuramento* realizzati in profili di alluminio tipo "Metra" con le dimensioni del perimetrale di mm. 70 x 50, elementi orizzontali da mm. 20 x 50 con uno spazio tra di loro di mm. 40. Si prevede di colorare tali elementi oscuranti in colore marrone scuro tipo testa di moro, come di seguito rappresentato, per la soluzione cromatica B e marrone più chiaro e caldo per la soluzione cromatica A, in una logica di integrazione ai prospetti.

I sistemi di oscuramento in prossimità delle logge poste sul prospetto ovest saranno scorrevoli a tutta altezza e potranno schermare l'intera loggia (foto 1).

#### SOLUZIONE A

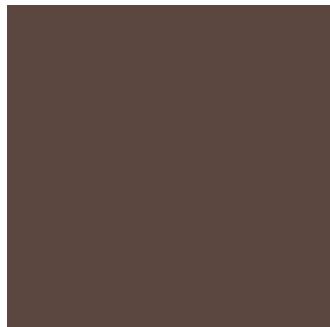


tipo RAL 7002

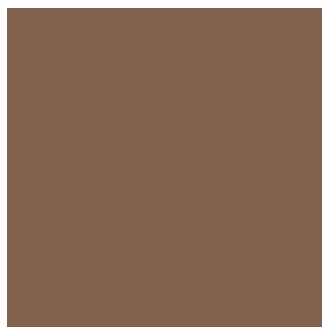


tipo RAL 7032

## SOLUZIONE B



tipo RAL 8016



tipo RAL 8024



1. Sistema di oscuramento – profili tipo Metra come da dimensioni riportate nella relazione.

- 2) Relativamente alla richiesta di *“riduzione del volume percepito”*, oltre alla completa ricomposizione dei prospetti anche cromatica di cui al punto precedente, la Variante prevede la rimozione completa sui prospetti sud ed ovest del rivestimento metallico (quinta) posto ad un metro dal filo esterno della muratura perimetrale dei prospetti stessi e l’eliminazione dei balconi aggettanti nei prospetti sud ed ovest proprio a salvaguardare il punto di vista nella direzione monte-lago. Tali elementi aggettanti nel prospetto ovest sono stati sostituiti da logge scavate nel prospetto stesso secondo un principio di *sottrazione* anziché di *addizione* rispetto al filo esterno. Come si evince dalle tavole 1 a,b,c,d e dalla tavola 2, la rimozione della quinta in maglia metallica determina concretamente una riduzione dimensionale del volume percepito, riducendo l’ingombro visivo della costruzione, nei prospetti sud ed ovest, rispettivamente di un metro e mezzo il primo e 60 cm. il secondo, in quanto la quinta precedentemente fuoriusciva rispetto al limite del prospetto in muratura. La rimozione poi dei balconi, compresa la rimozione del relativo rivestimento metallico,

riduce da entrambi i prospetti, ulteriormente, l'ingombro percepito del fabbricato di 2,00 m. sia del prospetto sud che ovest. Tali riduzioni dimensionali determinano una diminuzione consistente della percezione del prospetto sud dalla via Maguzzano, come si può evincere nelle fotosimulazioni dalle viste 1 e 2 della tav. 3b.

- 3) Relativamente alla richiesta di abbassare il vano tecnico, affinché il nuovo fabbricato si mantenga entro l'altezza massima dell'edificio esistente, la Variante prevede la rimozione completa del vano tecnico garantendo un'altezza massima del fabbricato di progetto di 8,89 mt. all'intradosso del solaio di copertura e di 9,39 mt. all'estradosso rispetto all'altezza massima dell'edificio esistente di 10,09 mt. Tale rimozione comporta un'importante riduzione del volume percepito considerando che il vano tecnico in copertura presentava un'altezza di 2,5 mt. Come si può evincere dalle viste 1 e 2 tale riduzione giova chiaramente al volume percepito. In merito ai pannelli fotovoltaici presenti in copertura si precisa che la posa sarà, come indicato dalle prescrizioni della Soprintendenza, aderente al solaio senza spessori emergenti dal profilo superiore del fabbricato.
- 4) Relativamente alle fotosimulazioni con punto di visuale meno ravvicinato rispetto a ai due punti di vista proposti nella tavola 3a si precisa che si sono potuti rappresentare solo sulla tangenzialina via Montecorno due punti di vista seppur di non facile fruibilità data l'assenza di marciapiedi e la velocità di percorrenza dei veicoli (tavola 3b) come indicati nell'aereofotogrammetria, uno circa a metà della tangenzialina, in corrispondenza del filare di ulivi, e l'altro più in alto verso Desenzano in prossimità del sito industriale Husqvarna, Cartotecnica. Non è invece stato possibile realizzare fotosimulazioni nei punti di ripresa suggeriti da via S. Giulia in quanto, percorrendo tutta la via, non è possibile rilevare la vista del fabbricato se non intuirne la posizione (vista 3). Lo stesso dicasi per le viste 5 e 4 infatti il fabbricato non è visibile né dal sagrato dell' Abbazia (vista 5) né dal punto di ripresa aggiunto del piazzale dell'asilo a fianco della stessa (vista 4) in quanto il fabbricato risulta sempre schermato dalla vegetazione e dal costruito esistente

La presente "integrazione documentale" è costituita dai seguenti elaborati:

- *tav. 1 a,b,c,d: Pianta stato autorizzato P.di Recupero, stato di Variante e Sovrapp.*
- *tav. 2 : Prospetti e Sezioni stato autorizzato P.di Recupero, stato di Variante e Sovrapp.*
- *tav. 3 a: Fotosimulazioni;*
- *tav. 3 b: Fotosimulazioni;*
- *Relazione Tecnica Illustrativa.*

Verona, 13 settembre 2021

Arch. Sonia Iorio De Marco