

Spett.le
COMUNE DI SALE MARASINO
Ufficio Tecnico

Ospitaletto, novembre 2024

Oggetto: **Relazione tecnica illustrativa**

Area edificabile: Via Soleville – n. nd

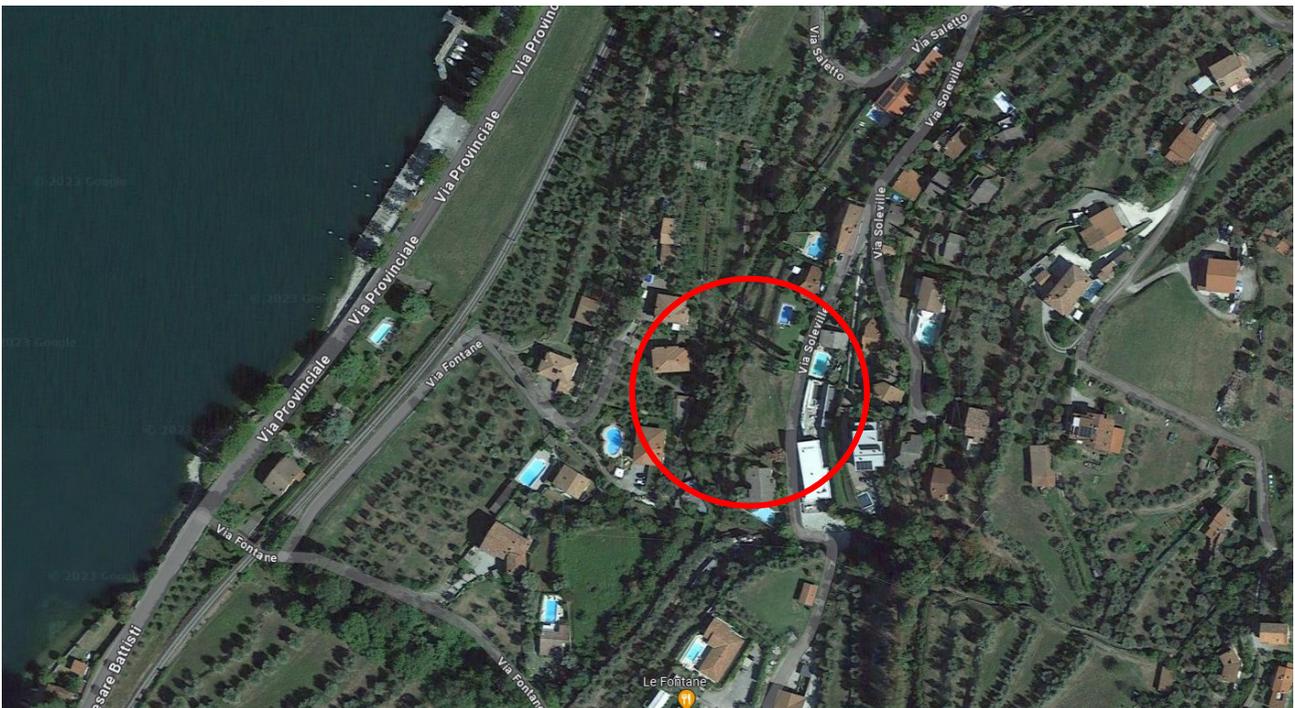
Committente: **DANESI PARTNERSHIP S.R.L.**
Via malta n. 7/C – Brescia

Area oggetto d'intervento

L'area oggetto d'intervento è una superficie territoriale libera di circa 2.800,00 m² di cui 1.100,00 m² edificabili secondo la scheda d'ambito "G" e la restante superficie con destinazione agricola pari a circa 1.700,00 m².

La scheda di PGT prevede la costruzione di una superficie lorda di pavimento di 200,00 m², oltre ad elementi accessori e piano interrato secondo norme di riferimento.

Ortofoto – Area oggetto di edificazione



Relazione progettuale

L'edificio residenziale bifamiliare si sviluppa su un piano fuori terra con tre lati liberi, mentre il quarto lato verso Via Soleville, risulta totalmente interrato.

La costruzione si caratterizza per razionalità oltre che orizzontalità, caratterizzata dalla scelta della copertura piana.

La quota d'imposta del pavimento a piano terra è sostanzialmente alla stessa quota della striscia di terreno pianeggiante posta a circa - 3 metri rispetto alla quota stradale, di conseguenza il piano della copertura si trova quasi in corrispondenza della quota della sede stradale, avendo come risultato un impatto visivo quasi nullo.

Vedasi foto- inserimento del progetto nel contesto del lotto, con vista dalla strada privata di Via Soleville.

Vista da nord, scendendo per la strada vicinale.



Vista da sud di Via Soleville



Il progetto delle due unità abitative, con una pianta sostanzialmente identica, prevede a piano terra: un soggiorno con zona cucina, due camere da letto e due bagni; al piano interrato due ampie cantine. Completano il tutto due garage interrati o semi-interrati che si collegano all'abitazione residenziale mediante un piccolo dislivello superato con alcuni gradini.

L'unità 1, posizionata a nord, l'accesso pedonale avviene da una scala esterna che funge da elemento separatore tra le due unità residenziali coperta da una pensilina.

L'unità 2, l'accesso pedonale per l'abitazione a sud avviene da un cancellino e da una rampa scale che consente di superare il dislivello naturale tra la sede stradale e il livello del piano terra della nuova unità abitativa.

La planimetria generale è stata studiata in modo da seguire l'andamento naturale del terreno e delle sue curve di livello, in quanto la sagoma dell'edificio a "V" aperta è il risultato dell'inserimento naturale di un volume nelle balze di livello senza nessuna modifica. Il progetto pare rappresentare due "ali aperte" in leggera pendenza verso l'alto, unite da un corpo centrale a rappresentare idealmente la forma di un "uccello" che sorvola le coste del Lago d'Iseo.

Vista dall'alto, da altra strada vicinale sopra l'area d'intervento.



Vista da sud verso ovest dell'edificio di progetto





Elementi tecnici specifici dell'intervento

L'edificio sarà realizzato con struttura mista in muratura e calcestruzzo, la copertura sarà in solaio di laterocemento del tipo a tetto caldo con finitura a tetto verde, mentre il piano interrato sarà realizzato interamente in calcestruzzo. Le murature perimetrali saranno rivestite con isolamento a cappotto e dotate sul lato interno di contropareti in cartongesso per l'agevole passaggio degli impianti. Anche il soffitto sarà dotato di controsoffittatura interna per mascherare gli impianti di ricircolo dell'aria. I prospetti ad ovest del fabbricato, lato rivolto verso il lago, incluso il prospetto sud e nord, saranno quasi ampiamente vetrati per aprirsi verso il panorama circostante e le piscine a sfioro.

I materiali

Per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali nei prospetti ovest – sud e nord, avranno una finitura con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco.

Il cornicione sarà rivestito con listelli di legno, come da immagine in allegato, in colore naturale con utilizzo dell'essenza larice o pino, poco visibile dall'esterno dell'edificio;



I serramenti, di tipo fisso o scorrevole, saranno realizzati con telaio in alluminio colore grigio antracite come da immagine in allagato.



Le scale esterne saranno rivestite in pietra di Sarnico, o pietra Serena, tipica del lago d'Iseo; la pavimentazione esterne verso il lago – fronte ovest – sarà in gres porcellanato nella misura 60x120 con finitura Ceppo di Grè, come da immagine in allegato.



I muretti di cinta, verso la strada di via Soleville, saranno intonacati al civile nel colore beige.

La copertura sarà a tetto verde, con la parte perimetrale in corrispondenza dell'aggetto di gronda, rivestita in pannelli di lamiera graffata colore grigio scuro – RAL 7016 - e da pannelli fotovoltaici simili alla lamiera.

Il fondo della piscina sarà con telo in pvc di colore grigio scuro.

Il progetto tende ad un'architettura le cui trasparenze verso in lato ovest dell'edificio, prospetto fronte lago, creano un rapporto simbiotico tra gli spazi interni ed esterni, come se si stesse vivendo all'aperto entrando in contatto con la natura con le piante di ulivo presenti, che non verranno rimosse, oltre alla vegetazione naturale presente che tende a portare l'uomo verso un senso di benessere, serenità e di appartenenza.

Le grandi vetrate fanno entrare i raggi del sole, il verde, oltre a consentire la vista sul Lago d'Iseo e Monte Isola. Gli spazi da vivere all'aperto sono come un "terrazzo-pontile", e creano idealmente un collegamento con le sue sponde lacustri.

L'area di pertinenza più a nord e quella in forte pendenza verso il lago, lato ovest della proprietà, sarà l'elemento di valore aggiunto per connettere l'edificio con il paesaggio e la natura, fatta principalmente da piante di ulivo, da fiori perenni o rose che verranno curati in fase di studio del giardino.

Si allegano alcune immagini 3D dell'edificio di progetto.

Vista dall'alto – lato verso il lago



Vista lato est – lato Via Soleville



Vista da sud-est



Vista da nord-est



Vista da nord-ovest



Vista frontale – prospetto ovest verso il lago



Arch. Mandelli Enrico

Documento firmato digitalmente ai sensi
del TU D.P.R. 445/2001 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i