

COMUNE DI REZZATO**PROVINCIA DI BRESCIA****OGGETTO: VERIFICA S.L.P. / VERIFICA STANDARD URBANISTICI / VERIFICA INDICI**

**IMMOBILE SITO IN VIA TARTAGLIA 2,
25086, REZZATO
Proposta di Piano Attuativo in Variante
Realizzazione nuovo complesso residenziale**

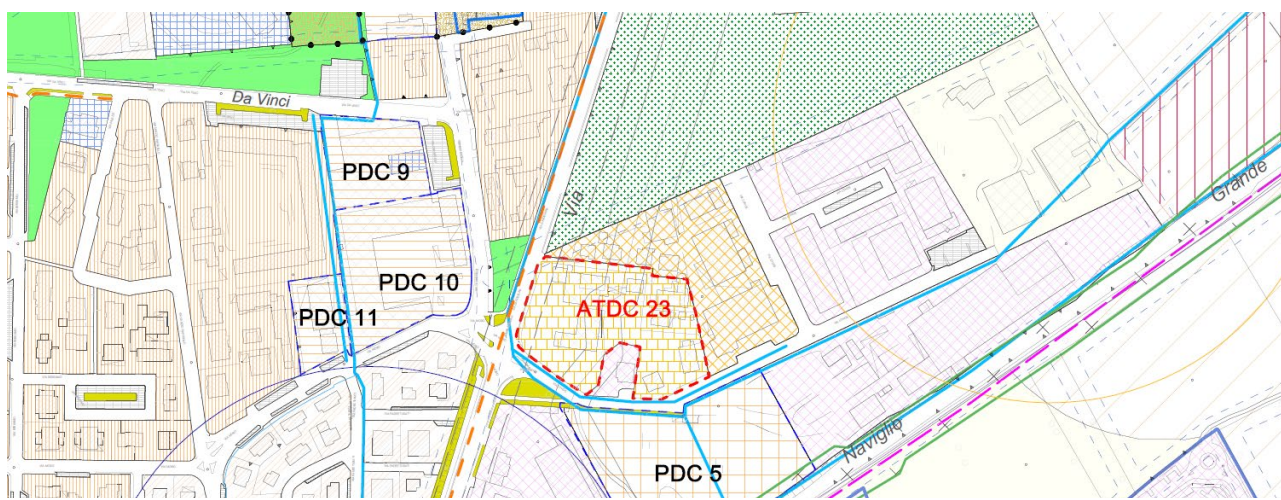
COMMITTENTE: NORANDA S.P.A.**PROGETTISTA: Dott. Arch. Matteo Defendini**

Brescia, 13 aprile 2026

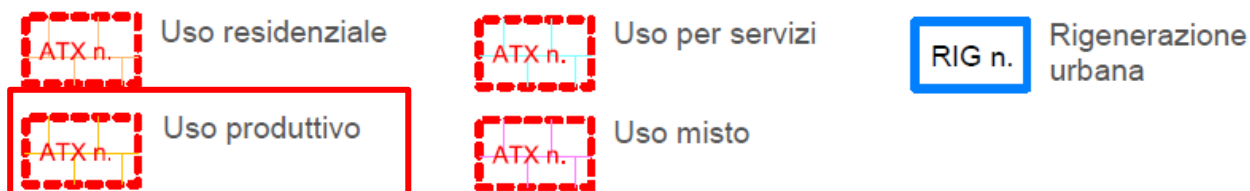
1.1 Inquadramento urbanistico e territoriale

Il lotto oggetto della presente richiesta è sito nel comune di Rezzato (BS), ed è accessibile da un ingresso pedonale e carrabile identificato al civico numero 2 in Via Niccolò Tartaglia. Catastralmente l'immobile è identificato al Foglio 15 Particella 94 di proprietà di NORANDA S.P.A..

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio, l'immobile è inserito in zona ATDC23: *ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano, uso produttivo, disciplinata specificatamente all'interno del Documento di Piano (art. 8 delle NTA)*



Ambiti di trasformazione disciplinati nel Documento di Piano

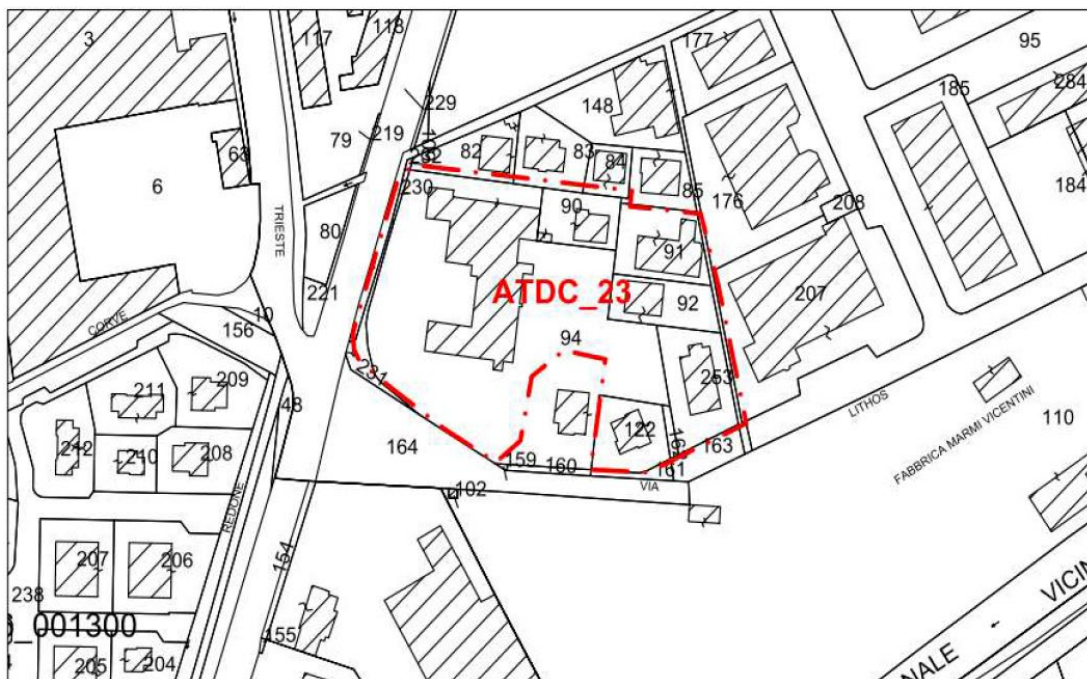


3. Estratto TAV. PDR_P2.3 V3 PREVISIONI DI PIANO centri edificati

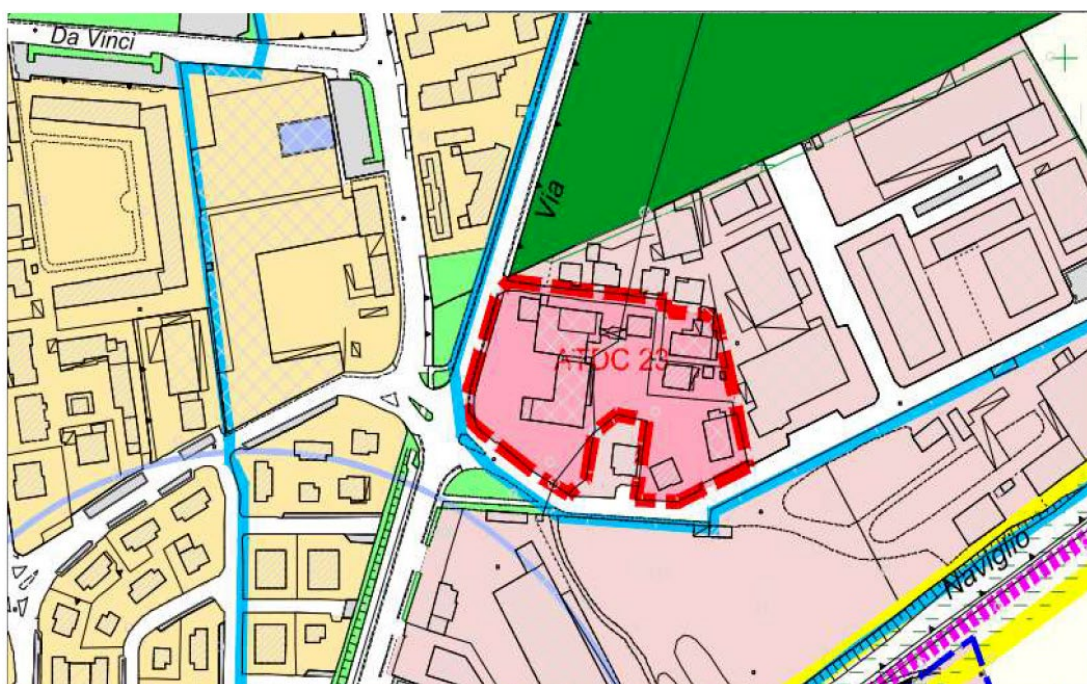


1.2 Estratto Catastale

Il lotto è identificato nel catasto di Brescia al Foglio 15 Particella 94.



1.3 Estratto DDP Variante 3



Indici Ambito di Trasformazione Vigente- ATDC 23- Via Tartaglia



ATDC 23- VIA TARTAGLIA

P- Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST	SF	slp
mq	mq	mq
10012,00	7354,00	2750,00

Hmax	RC	RP
m	%SF	%SF
7,50	45	30

Q- Cessioni

Standard richiesti:

Parcheggi	mq	339,00
Verde	mq	550,00
TOT.	mq	889,00

1- STATO DEI LUOGHI - Verifica S.L.P.**AREA DI PROPRIETA'**

slp mq totali

FABBRICATO A	168,19
FABBRICATO B	173,42
FABBRICATO C	1173,44
FABBRICATO C	2149,18
FABBRICATO D	212,88
<u>FABBRICATO E</u>	<u>541,32</u>
TOTALE S.L.P.	1418,43mq

AREE ADIACENTI

slp mq totali

PROP. LOMBARDI	254,82
PROP. MENONI	328,12
PROP. SCALVINI	252,00
PROP. FLORIO-PELLICONI	237,88
<u>MENEGUZZO</u>	<u>272,00</u>
TOTALE S.L.P.	1344,82mq

SLP Area di proprietà: 1.418,43mq

SLP Aree adiacenti: 1.344,82mq

Totale SLP esistente= 2.763,25mq

STATO DEI LUOGHI - Verifica S.L.P.: 2.763,25 > 2.750,00

2- STATO DI PROGETTO _IDENTIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO



SUPERFICIE FONDIARIA:

sup. 1: 3.432,11mq

sup. 2: 916,41mq

TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA: 4.348,52mq

sono escluse le aree destinate a standard urbanistici, come strade, parcheggi, aree verdi, ecc.

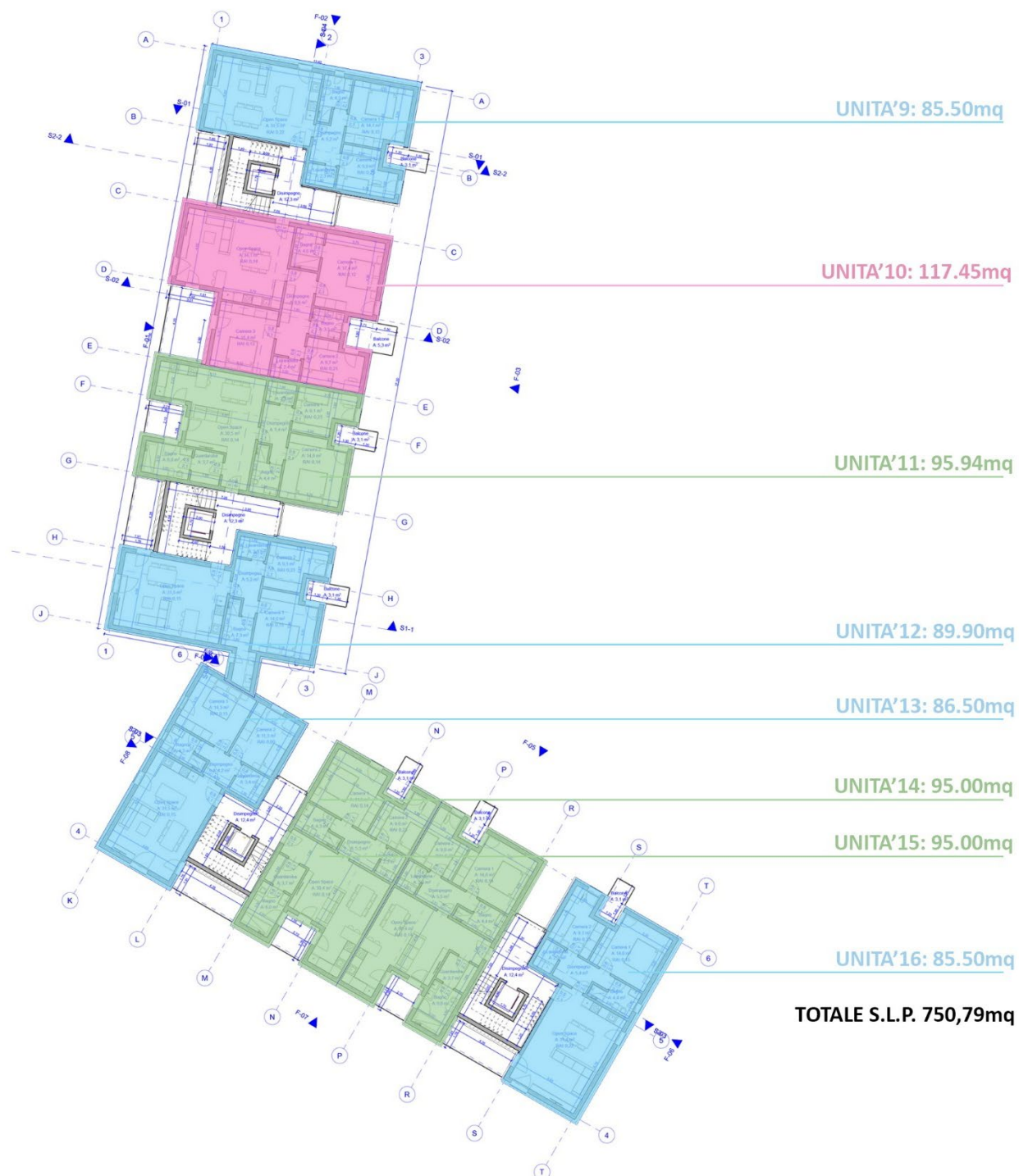


STATO DI PROGETTO _ S.L.P. PIANO TERRA



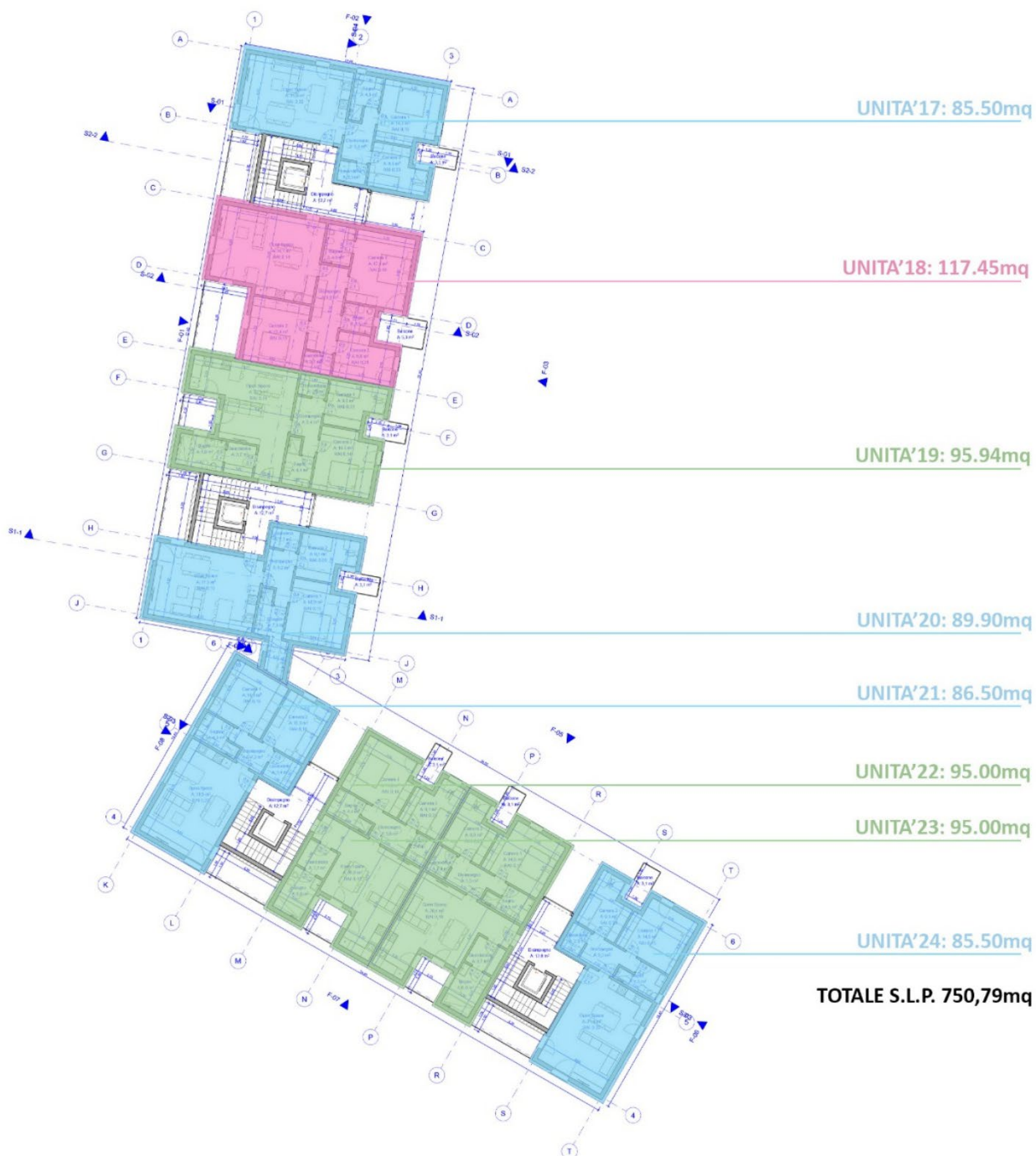


STATO DI PROGETTO _ S.L.P. PIANO PRIMO





STATO DI PROGETTO _ S.L.P. PIANO SECONDO



STATO DI PROGETTO _TABELLA RIASSUNTIVA S.L.P.

Slp = Superficie lorda di pavimento

c. i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più di 3 unità immobiliari

g. le logge e le superfici porticate private fino al 30% della Slp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;

j. i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);

S.L.P. esclusi portico/ loggia / loggia-balcone

PIANO TERRA		PIANO PRIMO		PIANO SECONDO	
S.L.P./mq		S.L.P./mq		S.L.P./mq	
UNITA' 1	85,50	UNITA' 9	85,50	UNITA' 17	85,50
UNITA' 2	117,45	UNITA' 10	117,45	UNITA' 18	117,45
UNITA' 3	95,94	UNITA' 11	95,94	UNITA' 19	95,94
UNITA' 4	89,90	UNITA' 12	89,90	UNITA' 20	89,90
UNITA' 5	86,50	UNITA' 13	86,50	UNITA' 21	86,50
UNITA' 6	95,00	UNITA' 14	95,00	UNITA' 22	95,00
UNITA' 7	95,00	UNITA' 15	95,00	UNITA' 23	95,00
UNITA' 8	85,50	UNITA' 16	85,50	UNITA' 24	85,50
750,79		750,79		750,79	

TOTALE S.L.P./mq **2252,37**

TOTALE MQ S.L.P. **2252,37**

VERIFICA ESCLUSIONE S.L.P. PORTICI-LOGGE

RIEPILOGO SUPERFICI PORTICI E LOGGE (VEDI Tav.11 SLP)

SUPERFICIE TOTALE 217,46 mq di cui:

PIANO TERRA 74,92

PIANO PRIMO 71,27

PIANO SECONDO 71,27

VERIFICA ESCLUSIONE SLP:

N.T.A. Piano delle Regole: art.5 comma 4 lettera g: le logge e le superfici porticate private fino al 30% della Slp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;

SLP totale = 2252,37 mq (escluse le superfici dei portici e delle logge privati)

30% della SLP = $2252,37 \times 0,30 = 675,71$ mq

Sup. portici e logge = 217,46 mq

217,46 mq < 675,71 mq verificato

Nel calcolo della SLP di progetto sono escluse logge e portici, in quanto:

la loro superficie è inferiore al 30% della SLP dei piani fuori terra, come previsto dalla normativa vigente.

Non è stata considerata, nel computo delle superfici accessorie (logge/balconi), la superficie di tutte le pensiline esterne, per l'impossibilità tecnica di realizzare un piano interrato destinato a parcheggi (vedi relazione idraulica). Si specifica comunque che la superficie delle pensiline è stata computata nel Rapporto di Copertura (RC), che risulta verificato.

Si richiede pertanto, in sede di variante, l'esclusione delle pensiline dal calcolo della SLP, per le condizioni restrittive del sito.

STATO DI PROGETTO - Verifica S.L.P.

AREA DI PROPRIETA'

La SLP assegnata al lotto oggetto di variante è pari a:

TOTALE S.L.P. 2.252,37mq

AREE ADIACENTI (INVARIATA)

slp mq totali

PROP. LOMBARDI 254,82

PROP. MENONI 328,12

PROP. SCALVINI 252,00

PROP. FLORIO-PELLICONI 237,88

MENEGUZZO 272,00

TOTALE S.L.P. 1344,82mq

SLP Area di proprietà: 2.252,37mq

SLP Aree adiacenti: 1.344,82mq

Totale SLP in Variante=3.597,19mq

3- VARIAZIONE DELLA SLP:

Situazione esistente (intero comparto):

SLP lotto di proprietà: 1.418,43 mq

SLP adiacente: 1.344,82mq

Totale: 2.763,25mq

Situazione in variante (intero comparto):

SLP lotto di proprietà: 2.252,37 mq

SLP adiacente (invariata): 1.344,82mq

Totale: 3.597,19 mq

Incremento complessivo di SLP:

3.597,19 – 2.763,25 = +833,94 mq.

L'aumento di SLP è quindi riferito all'intero comparto originario e deriva dalla nuova distribuzione edificatoria prevista dalla variante.

STATO DI PROGETTO _ VERIFICA Q-CESSIONI (VEDI TAV.16)

Art. 20 Dotazione minima di aree per servizi pubblici:

Aree di cessione per servizi pubblici – Residenza: misurate in m² ogni 33 m² di SLP residenziale.

Per ogni 33 m² di SLP residenziale realizzata, devi cedere (o monetizzare) aree per servizi pubblici, così suddivise.

PROGETTO:

S.L.P. DI PROGETTO / 33m²

2252,37: 33= 68,25mq

Verde pubblico: 17,5 m²

Parcheggi pubblici: 9,0 m²

Totale servizi: 26,5 m² ogni 33 m² di SLP

verde 68,25x 17,50= **1194,44mq** Standard richiesti

parcheggi 68,25x 9,00= **614,28mq** Standard richiesti

Q- Cessioni: Progetto Parcheggi

Parcheggi **614,28mq** Standard richiesti

Parcheggi Progetto **281,74mq**

Da monetizzare: 614,28- 281,74= 332,54mq

Q- Cessioni: Progetto Verde

Verde **1194,44mq** Standard richiesti

Verde Progetto **117,43mq**

Da monetizzare: 1194,44- 117,43= 1077,01mq

STATO DI PROGETTO _ VERIFICA VERDE PROFONDO (VEDI TAV.13)

Indici Ambito di Trasformazione in Variante

RC	RP
%SF	%SF
45	30

Dati:

Sf = 4348,52mq

Indice RP = 30%

Vp Richiesto = $0,3 \times 4348,52 = 1304,56\text{mq}$

Superfici:

Verde privato (PT) = 771,19mq

Verde privato in comune = 187,19mq

Totale verde computabile = 958,38mq

Pavimentazione drenante = 994,59mq

ammissibile max 50% del Vp richiesto:

$0,5 \times 1304,56 =$ **652,28mq**

Calcolo Vp effettivo:

Totale verde computabile: 958,38mq

Drenante computabile: 652,28mq

Totale Vp = 1610,66mq

Verifica:

Vp richiesto = 1304,56mq

Vp ottenuto = 1610,66mq **Verifica soddisfatta**

$R_p = (v.p. \text{ totale} / s.f.) \times 100$

$1610,66 / 4348,52 \approx 0,3703$

$0,3703 \times 100 = 37,03\% > 30\%$ verifica soddisfatta

STATO DI PROGETTO _ VERIFICA Dotazione di parcheggi privati (VEDI TAV.16)

Art. 21 Dotazione di parcheggi privati:

per funzioni residenziali si fissa un minimo di 10 m² ogni 33 m² SLP con almeno 1 posto auto per ogni alloggio la cui superficie sia inferiore a 65 m² e 2 posti auto per ogni alloggio con superficie superiore a 65 m²;

SLP DI PROGETTO: 2252,37mq

$$2252,37 / 33 = 68,254$$

$$68,254 \times 10 = 682,54 \text{ m}^2 \text{ (minimo richiesto)}$$

Dotazione di progetto:

$$405,18 + 312,00 = 717,18 \text{ m}^2$$

Verifica:

$$717,18 \text{ m}^2 > 682,54 \text{ m}^2 \text{ VERIFICATO}$$

NUMERO PARCHEGGI COPERTI: 31

NUMERO PARCHEGGI SCOPERTI: 24

TOTALE PARCHEGGI: 55

TOTALE APPARTAMENTI: 24 (2 posti per alloggi, per 24 appartamenti il minimo richiesto è 48 posti auto)

$$55 > 48 \text{ (2 posti auto per ogni alloggio) VERIFICATO}$$

Rc = rapporto massimo di copertura (VEDI TAV.12)

Indici Ambito di Trasformazione in Variante

RC	RP
%SF	%SF
45	30

7. Rc = rapporto massimo di copertura

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ($rc=sc/sfx100$)

RC	RP
%SF	%SF
45	30

blocco 1-2	944,04	superficie coperta
parcheggi coperti+pensilina	685,39	superficie coperta
1629,43		s.c. totale

	4348,52	sf (vedi TAV.17 SF)
Rc = $sc/sfx100$	37,47%	< 45% verificato

Brescia, 13 aprile 2026

Dott. Arch. Matteo Defendini