

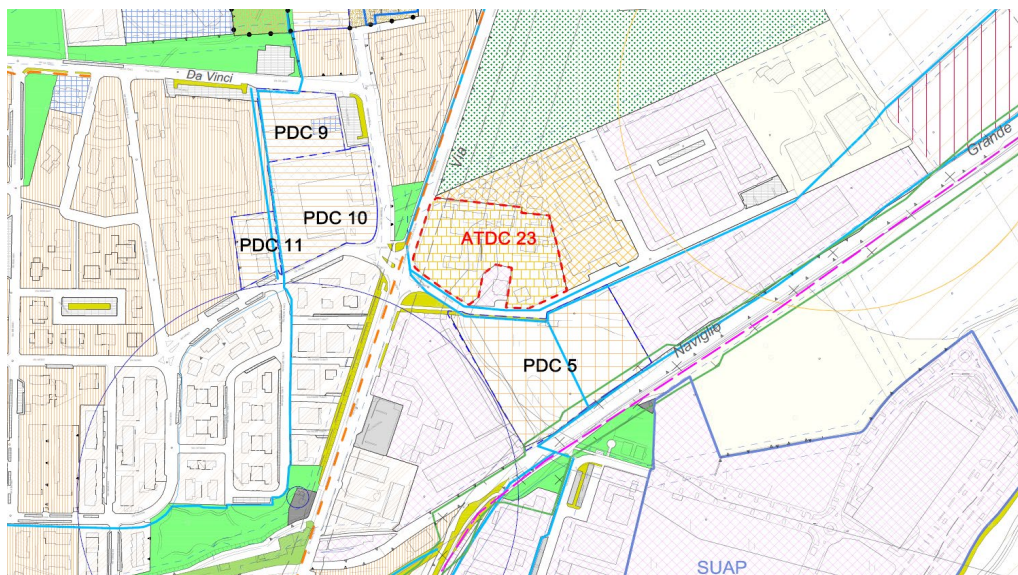
COMUNE DI REZZATO**PROVINCIA DI BRESCIA****OGGETTO: RELAZIONE TECNICA- DESCRITTIVA**

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

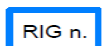
COMMITTENTE: NORANDA S.P.A.**PROGETTISTA: Dott. Arch. Matteo Defendini****Brescia, 13 aprile 2026**

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 e da un ingresso carrabile in Via Lithos. L'immobile è identificato al Foglio 15 Particella 94 di proprietà della società 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)*



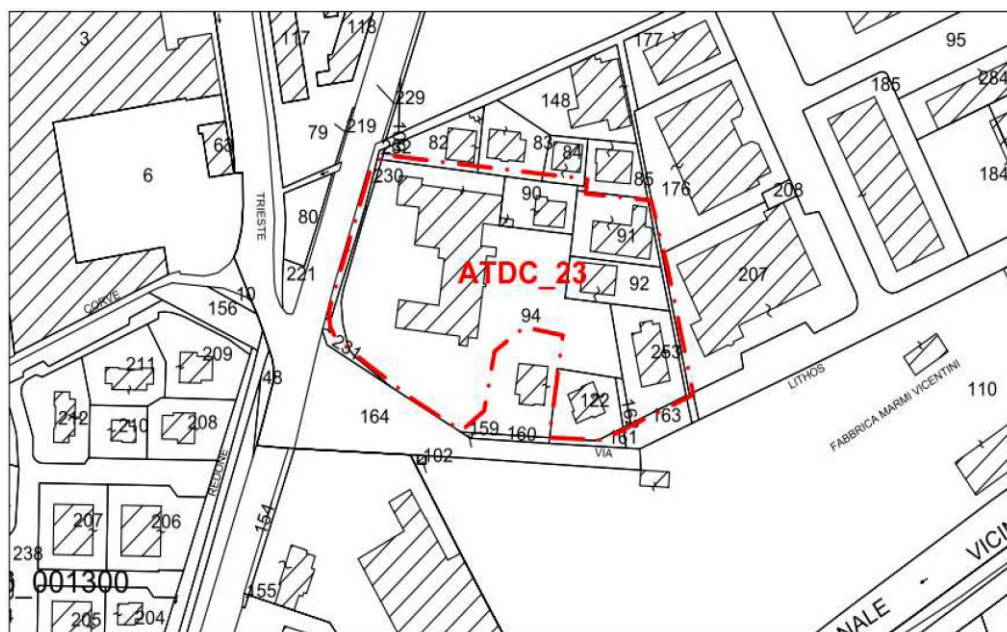
Ambiti di trasformazione disciplinati nel Documento di Piano

 ATX n.	Usa residenziale	 ATX n.	Usa per servizi	 RIG n.	Rigenerazione urbana
 ATX n.	Usa produttivo	 ATX n.	Usa misto		

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

Estratto Catastale

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



1.3 Estratto Ortofoto



CONTESTO

Come si evince dalla lettura delle cartografie di inquadramento territoriale sopra riportate, l'area oggetto di intervento appartiene ad un tessuto edilizio relativamente recente, pertanto estraneo ad elementi naturalistico-ambientali e/o morfologici significativi, nonché ad elementi di interesse storico.

Se si analizza il carattere edilizio del luogo, dal punto di vista della coerenza tipologica, linguistica e dei valori di immagine, si nota che i fabbricati affacciati lungo via Gardesana sono costituiti soprattutto da edifici anni Sessanta/ Settanta, pertanto relativamente recenti, a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da palazzine, a due-tre piani fuori terra, con apparato decorativo semplice.

Il comparto risulta assoggettato ad ambito di trasformazione (ATDC23: *ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano, uso produttivo, disciplinata specificatamente all'interno del Documento di Piano (art. 8 delle NTA)*).

Si tratta di un'area prevalentemente con destinazione ad uso produttivo, costituito da sette fabbricati industriali ed una residenza. Da oltre 5 anni il complesso è abbandonato e non svolge più la sua funzione originaria.

Recentemente la Società “**NORANDA S.P.A.**” ha acquistato l'intero complesso.

A seguito del suddetto acquisto sono state sviluppate diverse soluzioni progettuali accompagnate da incontri informali con l'Amministrazione comunale, per la ricerca della miglior soluzione condivisa da tutti i soggetti coinvolti.

1. Descrizione sintetica dell'intervento

La Committenza intende procedere alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale a media densità insediativa, mediante intervento di demolizione e ricostruzione, finalizzato alla sostituzione di edifici esistenti obsoleti con un nuovo organismo edilizio di elevata qualità architettonica, funzionale ed energetica. L'intervento si inserisce in continuità morfologica e tipologica con il tessuto urbano esistente, prevedendo la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati, parcheggi pubblici, aree verdi private e una significativa area a verde pubblico.

L'obiettivo è quello di riqualificare il contesto urbano, migliorando la qualità spaziale e ambientale dell'area e ricucendo il tessuto morfologico esistente, attraverso una nuova connessione tra gli spazi costruiti e quelli aperti.

2. Tipologia edilizia criteri compositivi

La tipologia di intervento adottata è quella della demolizione e ricostruzione, che consente di eliminare manufatti edilizi vetusti e inefficienti, sostituendoli con un nuovo complesso residenziale caratterizzato da elevati standard qualitativi, sia sotto il profilo architettonico che sotto quello energetico e funzionale.

Il nuovo complesso è composto da due blocchi edilizi distinti, costituiti da aggregazioni lineari di unità immobiliari, accorpate a due a due intorno a collegamenti verticali (scale e ascensori) che servono tre piani fuori terra.

La soluzione progettuale si configura come un organismo edilizio semplice e compatto, sviluppato lungo il fronte stradale, in grado di dialogare con il contesto urbano circostante.

L'immagine architettonica è caratterizzata da volumi compatti, trattati come elementi monomaterici "scavati", in cui i vuoti generati dalle ampie terrazze sui fronti principali reinterpretano il linguaggio morfologico del contesto, con particolare riferimento alle cave presenti nell'area.

La continuità volumetrica con gli edifici limitrofi consente un inserimento armonico e discreto nel tessuto urbano.

L'uniformità compositiva è ulteriormente rafforzata dalla scelta di materiali coerenti e omogenei: facciate trattate con sistema a cappotto intonacato e terrazze rifinite con rivestimento in gres porcellanato effetto legno.

3. Progetto architettonico

Il complesso residenziale è costituito da due edifici plurifamiliari:

- Blocco A, orientato ad ovest e prospiciente via Gardesana, con dimensioni in pianta pari a circa 13,40 x 37,15 m, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a copertura piana non praticabile.

L'edificio ospita quattro unità abitative per piano, servite da due vani scala con ascensore, per un totale di dodici unità abitative.

- Blocco B, orientato a sud e prospiciente via Lithos, con dimensioni in pianta pari a circa 13,40 x 34,70 m, anch'esso sviluppato su tre piani fuori terra oltre a copertura piana non praticabile.

Anche in questo caso sono previste quattro unità per piano, servite da due vani scala con ascensore, per un totale di dodici unità abitative.

A ciascuna unità immobiliare sono assegnati un posto auto coperto all'interno della corte e un posto auto scoperto esterno, in conformità alle dotazioni minime richieste dalla normativa vigente

4. Accessi e circolazione

L'accesso al complesso avviene mediante ingresso pedonale e ingresso carrabile posti lungo la nuova strada di progetto sul lato est del comparto.

L'ingresso pedonale, attraverso un percorso interno alla corte e protetto da una pensilina leggera in struttura metallica, conduce ai vani scala serviti da ascensore.

La pensilina si sviluppa parallelamente alla nuova strada, fungendo anche da copertura per i posti auto interni e configurandosi come una vera e propria "promenade", elemento architettonico e funzionale che connette e ordina l'intero intervento.

5. Sistemazione delle aree esterne e opere di urbanizzazione

Il progetto prevede l'ampliamento e il miglioramento della viabilità esistente mediante la realizzazione di un nuovo tratto stradale a senso unico, che consente l'accesso al comparto residenziale e ai parcheggi, sia pubblici che privati, collegando via Nicolò Tartaglia a via Lithos.

Lungo il primo tratto di via Tartaglia è prevista la realizzazione di:

- un parcheggio pubblico a servizio della collettività;
- un percorso pedonale pubblico esterno al comparto.

È inoltre previsto un parcheggio esterno recintato ad uso esclusivo dei residenti, accessibile tramite ingresso carrabile privato.

Particolare attenzione è stata dedicata alla progettazione del verde. Le aree verdi saranno piantumate con alberature di alto fusto e siepi arbustive, contribuendo alla mitigazione paesaggistica e al miglioramento del microclima.

Sul fronte di via Gardesana, la realizzazione di una quinta arborea svolge un'importante funzione di mitigazione visiva e acustica a beneficio delle unità abitative.

6. Distribuzione spazi interni

Il complesso è servito da quattro vani scala, che garantiscono l'accesso a tutti gli alloggi. Le unità abitative sono costituite da trilocali e quadrilocali.

Gli appartamenti al piano terra sono dotati di portici e giardini privati, mentre quelli ai piani superiori dispongono di ampie logge e balconi.

La distribuzione interna degli alloggi segue un principio funzionale unitario:

- accesso diretto alla zona giorno, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura e loggia, orientata prevalentemente a sud-ovest;
- zona centrale con disimpegno e locali di servizio (bagno e lavanderia);
- zona notte orientata a nord-est, composta da due o tre camere da letto, servite da balcone.

7. Materiali e Finiture

La struttura portante sarà realizzata in cemento armato ordinario con sistema intelaiato di travi e pilastri; i solai, sia interpiano che di copertura, saranno del tipo laterocementizio.

I tamponamenti esterni saranno realizzati in laterizio termico, con isolamento a cappotto in pannelli di EPS, secondo il progetto energetico.

Le tramezzature interne saranno in laterizio intonacato.

La copertura piana non accessibile sarà costituita da pacchetto isolante pendenzato, barriera al vapore, manto impermeabile e strato di protezione in ghiaia, predisposto per l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Gli infissi esterni saranno in PVC ad alte prestazioni. Le tapparelle orientabili saranno in alluminio.

Le facciate saranno rifinite con intonaco minerale nelle tonalità consentite dalle NTA, mentre le logge saranno pavimentate in gres porcellanato effetto legno.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con elementi drenanti autobloccanti.

8. Sistema impiantistico

Gli obiettivi generali del progetto impiantistico ambiscono a realizzare un sistema sostenibile, riducendo al minimo i fabbisogni energetici, coprendone la più ampia parte mediante l'approvvigionamento da fonti rinnovabili e garantendo costi di gestione e manutenzione contenuti.

Il sistema, di tipo autonomo, prevede che ogni unità abitativa disponga dei propri componenti, nello specifico:

1. pompa di calore ad alta efficienza per il riscaldamento e ACS con accumulo;
2. terminali riscaldamento a pannelli radianti a pavimento;
3. terminali climatizzazione tipo split a parete.

9. Sostenibilità ambientale

La progettazione del sistema edificio è improntata ai criteri di sostenibilità ambientale, considerando orientamento, soleggiamento, ventilazione naturale e integrazione di fonti rinnovabili.

In particolare:

- elevato isolamento e inerzia termica dell'involucro;
- impianto fotovoltaico a servizio delle parti private e comuni;
- impianti autonomi ad alta efficienza per ciascuna unità abitativa.

Brescia, 13 aprile 2026

Dott. Arch. Matteo Defendini