

Intervento di demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F

Comune di Toscolano Maderno

Via Religione n.53

Provincia di Brescia

RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

variante al Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno

ai sensi del DPR 7 settembre 2010 n.160

- Sportello Unico Attività Produttive –



Arch. Monica Bettinelli: *Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)*

Ing. Andrea Samuelli: *Via Fratelli Lombardi, 2, Brescia _25121*

Sommario

1.	RELAZIONE TECNICA E PAESISTICA.....	3
1.1.	RELAZIONE TECNICA.....	3
1.2.	RELAZIONE PAESISTICA.....	9
1.3.	PROPOSTA PROGETTUALE.....	22
1.4.	INFLUENZA DELLA PROCEDURA SUAP SULLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	28
1.5.	CONCLUSIONI	35



Simboli di identificazione dell'area di progetto

1. RELAZIONE TECNICA E PAESISTICA

OGGETTO: *Intervento di ricostruzione a seguito di demolizione di corpo di fabbrica con ampliamento Corpo F_SUAP* (ai sensi dell'art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

PROGETTISTA: arch. Monica Bettinelli, Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)

COMMITTENTE: società SPERANZA di Bellicini Regina& C. s.a.s., via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs)

LOCALITA': Via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs), censito al mappale 873, foglio 30.

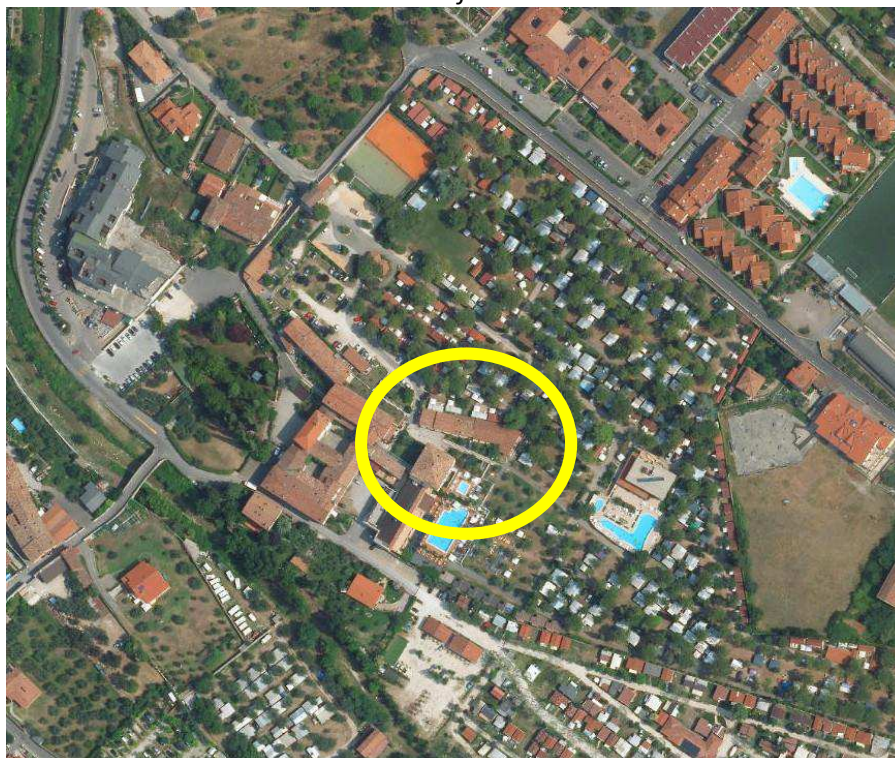
DATI URBANISTICI: AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta del Piano delle Regole)

- *Ambiti Alberghieri e Residence* (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)
- *Campeggi – Villaggi Turistici* (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)

1.1. RELAZIONE TECNICA

Il lotto oggetto di intervento viene identificato nella planimetria generale del complesso alberghiero denominato "Antico Monastero", la cui forma si sviluppa longitudinalmente verso il lago. Su detta area, disposto perpendicolarmente al fronte lago, si colloca l'edificio "F", oggetto del presente progetto, adibito ad albergo.

Ortofoto



Planimetria stato di fatto



L'immobile di proprietà della Società Speranza s.a.s. di Bellicini Regina & C. è situato in Comune di Toscolano Maderno (Bs), in via Religione n. 88, risulta interessare il **mappale n. 873 fg. 30**.

Il lotto confina a nord con il campeggio della medesima proprietà, mentre a sud l'edificio è prospiciente sulla villa a destinazione alberghiera esistente, separato da una corte.

A monte della costruzione è presente un'area destinata a parcheggio chiusa da uno stabile di altra proprietà, mentre l'edificio si prospetta verso il lago e nello spazio interno alla proprietà (verde, piscine e aree a disposizione del campeggio).

L'opera oggetto di intervento riguarda la ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - *Corpo F*, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

L'area oggetto di intervento, è stata inserita, in origine, nel Piano di Governo del Territorio vigente con destinazione in AMBITI TURISTICI: PARTE NELL'ART. 21.A – "AMBITI ALBERGHIERI E RESIDENCES" E PARTE 21.C – "CAMPEGGI/VILLAGGI TURISTICI"

La costruzione, in origine, a due piani con tipologia in linea è prospiciente a una villa a destinazione alberghiera e delimita l'area a campeggio.

Il progetto prevede un incremento volumetrico legato, innanzi tutto, ad integrare e migliorare le attrezzature al servizio degli ospiti aumentando lo standard qualitativo, ed incrementando la capacità ricettiva.

Schema di raffronto: in rosso il sedime esistente, in verde la porzione aggiuntiva in progetto



La nuova porzione coperta in ampliamento è di circa 600 mq e si pone in aderenza longitudinale al corpo esistente. Di seguito si riportano i parametri edilizi in sintesi:

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI			
SUPERFICIE DEL LOTTO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA	mq.		9.500,00
AMPLIAMENTO	mq		950,00
U.F. 1mq/mq di SLP (art. 21NTA del PGT)			
SLP A DESTINAZIONE REALIZZABILE	mq.		9.500,00

SLP ESISTENTE COMPLESSO ALBERGHIERO ANTICO MONASTERO			
SLP CORPI A-B-C-D-E-G COME DETERMINATI NELLA CONVENZIONE URBANISTICA 06/10/2009 REG. A SALO' 12-10-2009 N. 3795			
	mq.		6.105,75
SOPRAELEVAZIONE PIANO MANSARDA CORPO "A" P.E. n. 218/2009	mq.		295,88
CORPO "F" ESISTENTE	mq		46,72
AMPLIAMENTO CUCINA E MAGAZZINO CORPO "A" P.E. n. 19/2010	mq.		42,40
TOTALE SLP ESISTENTE		mq.	6.490,75
SLP IN PROGETTO IN AMPLIAMENTO			
PIANO RIALZATO	mq.		745,33
PIANO PRIMO	mq.		588,92
PIANO SOPPALCO	mq		12,08
TOTALE SLP IN AMPLIAMENTO		mq.	1.346,33
TOTALE SLP ESISTENTE		mq.	6.490,75
TOTALE SLP IN AMPLIAMENTO		mq.	1.346,33
7.837,08		<	9.500,00

La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un “nuovo” mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.



Prospetto sud-ovest di progetto



Prospetto sud-ovest stato di fatto



Prospetto Est di progetto



Prospetto Est stato di fatto

La dotazione a parcheggio per il tipo di intervento richiede l'individuazione di n. 31 posti auto in relazione al rapporto di un posto auto ogni tre posti letto (a fronte di complessivi 91 posti letto massimi, posti letto/3 al quale corrispondono 31 posti auto)

I posti auto verranno localizzati nell'area di pertinenza, a destinazione turistica ricettiva e della medesima proprietà (Tav. 14 bis).

1.2.RELAZIONE PAESISTICA

Introduzione - Inquadramento

L'immobile di proprietà della Società Speranza s.a.s. di Bellicini Regina & C. è situato in Comune di Toscolano Maderno (Bs), in via Religione n. 88, risulta interessare il mappale n. 873 fg. 30.

Il lotto confina a nord con il campeggio della medesima proprietà, mentre a sud l'edificio è prospiciente sulla villa a destinazione alberghiera esistente, separato da una corte.

A monte della costruzione è presente un'area destinata a parcheggio chiusa da uno stabile di altra proprietà, mentre l'edificio si prospetta sul fronte principale verso il lago, affacciandosi nello spazio interno alla proprietà (verde, piscine e aree a disposizione del campeggio).

Vincoli gravanti sul bene interessato

- Parchi locali di interesse sovracomunale: Parco Regionale Alto Garda Bresciano
Ai sensi dell'art.142 ,comma1, lett. f, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Toscolano Maderno è incluso inoltre nel Parco dell'Alto Garda Bresciano istituito con L.R. n 85 del 15.09.1989 ed è quindi soggetto al rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano approvato con D.G.R. n 7/13939 del 01.08.2003 pubblicata su B.U.R.L. n 37 l° supplemento straordinario del 09.09.2003.

- Area di rispetto fiumi 150 m
Ai sensi dell'art.142 ,comma1, lett. c, D.lgs 42/2004

Stato attuale del bene interessato

L'area è situata in centro abitato, vicino ad elementi del nucleo di antica formazione: l'area urbanizzata di Toscolano Maderno costituisce per la rete Ecologica Provinciale e la Rete Ecologica Regionale una delle principali barriere insediative, così come tutte le aree urbanizzate che sorgono in prossimità di valli fluviali o promontori naturali lacustri (conoide). Tale situazione perciò non presenta problematiche che potrebbero aggravarsi con l'intervento in oggetto, in quanto non crea nuovo consumo di suolo né va a porsi in una porzione di salvaguardia della Rete ecologica. Di fatti l'intervento di riqualificazione va ad agire in area già caratterizzata da un insediamento urbano. Anche per quanto riguarda la Rete Ecologica Comunale non sussistono elementi di criticità o aree di salvaguardia specifiche.

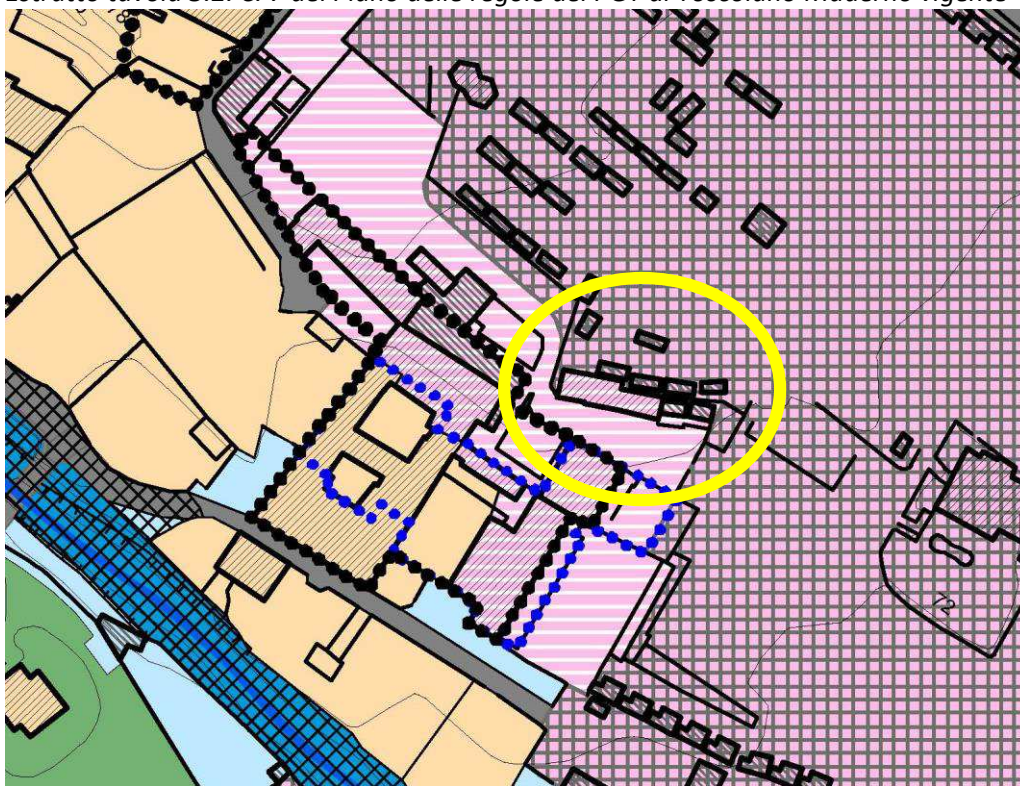
Particolare attenzione però è da porre alla progettazione del volume edilizio sia nella definizione dei caratteri compositivo-materico che nel rapporto con la morfologia dell'insediamento urbano: di fatti la componente paesistica del paesaggio urbano risulta essere caratterizzante tale ambiente lacustre (sensibilità paesistica media (3)) e annovera una serie di elementi tipologico-materici che vanno necessariamente considerati e recepiti nello sviluppo dell'architettoneo progettuale.

In primis il lotto oggetto di intervento viene identificato nella planimetria generale del complesso alberghiero denominato "Antico Monastero", la cui forma si sviluppa longitudinalmente verso il lago.

Su detta area, disposto perpendicolarmente al fronte lago, si colloca l'edificio "F", oggetto del presente progetto e anch'esso attualmente adibito ad albergo.

Allo scopo di garantire di fatto uno sviluppo dell'abitato coerente con il contesto, tutto il territorio circostante deve rispondere alla normativa del PTC del Parco Alta Grada Bresciano, ottenendo l'autorizzazione paesaggistica per tale tipologia di intervento che agisce sulla componente esterna dei luoghi.

Estratto tavola 3.2. C. 7 del Piano delle regole del PGT di Toscolano Maderno vigente



ART. 20 - AMBITI COMMERCIALI

ART. 20 - Ambiti commerciali

ART. 21 - AMBITI TURISTICI

ART. 21.A - Ambiti alberghi e residences

ART. 21.B - Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)

ART. 21.C - Campeggi - vilaggi turistici

ART. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

ART. 22 - Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale

ART. 23 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

ART. 23 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

ART. 23.D - Sistema della cultura, sport e tempo libero (Golf)

ART. 25 - P.E.E.P.

ART. 25 - P.E.E.P.

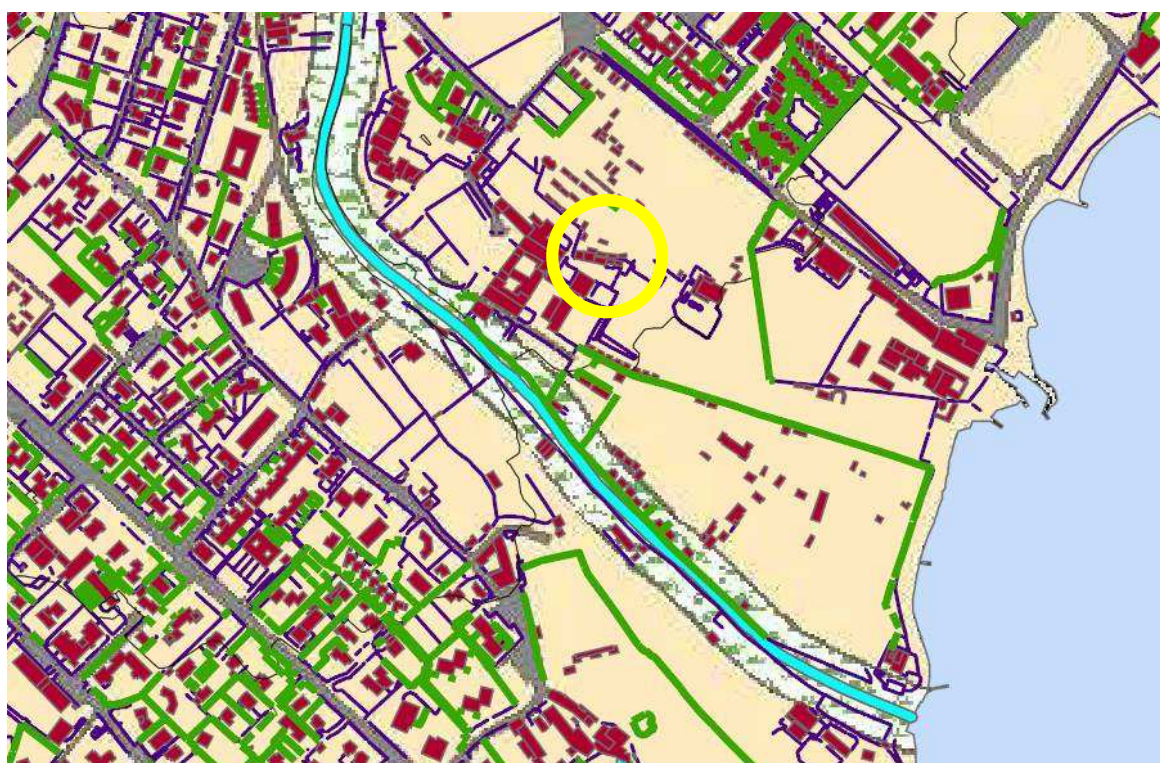
ART. 32 AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

ART. 32.A - Edifici agricoli






ART. 32.A - Residenze non agricole in zona agricolo-boschiva


ART. 32.B - Zona agricola paesaggistica

Estratto tavola 1.3.4.e. del PGT di Toscolano Maderno vigente_RETE ECOLOGICA Comunale




Rete ecologica comunale


-  Ganglio principale della R.E.C.
-  Aree di supproto alla R.E.C.
-  Aree di connessione Lago - Monte
-  Aree prevalentemente antropizzate
-  Interventi puntuali - passaggio microfauna


 Riqualificazione del tratto urbano del torrente Toscolano

Ambiti di trasformazione

 Ambiti di trasformazione

Interventi sulla viabilità previsti dal P.G.T.

 Nuova realizzazione

 Riqualificazione

 Zone di Protezione Speciale

 Filari


Idrografia

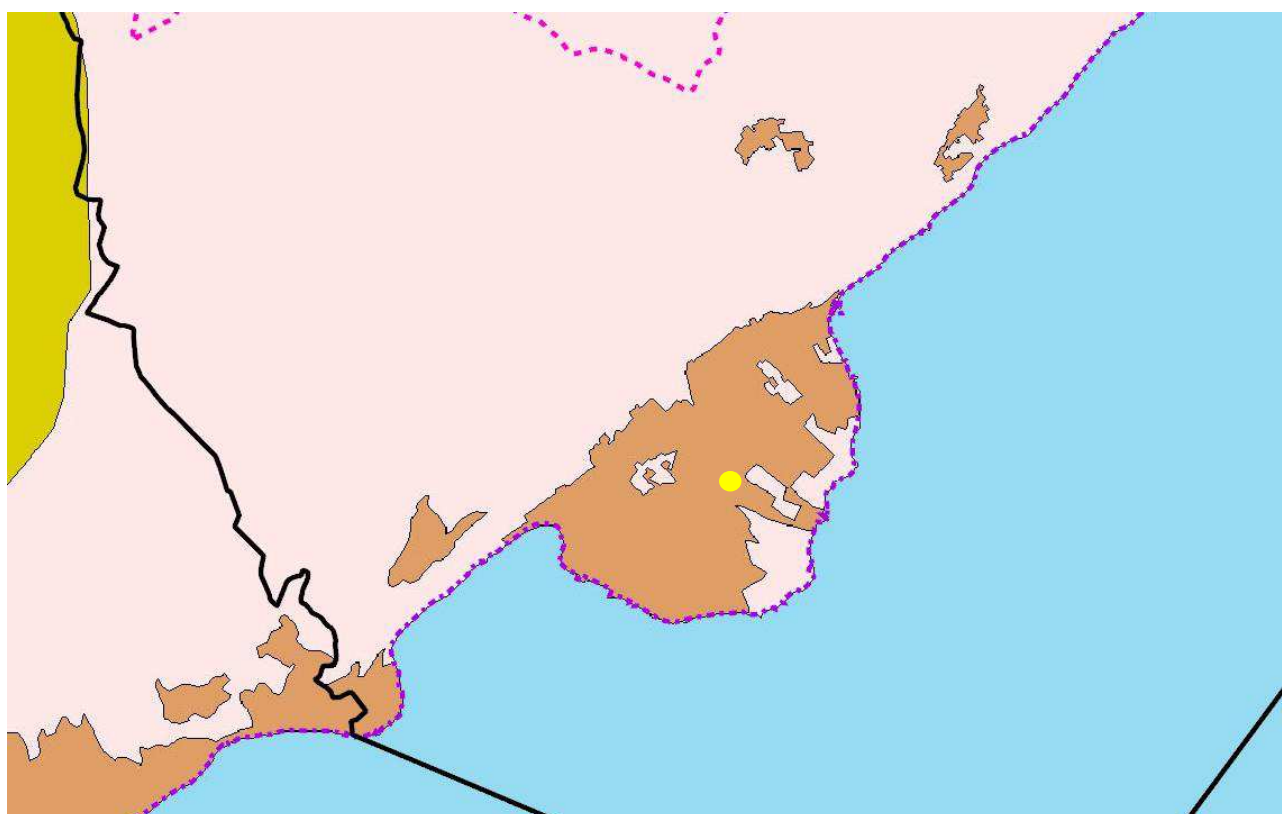
 Artificiale

 Naturale

 Viabilità




 Lago di Garda

 Confine comunale







Rete Ecologica Provinciale (REP)

Scala 1:25.000


-  Comune di Toscolano Maderno
-  Zone di Protezione Speciale
-  Parchi regionali - nazionali

Elementi lineari di rete





DESCR

-  BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano
-  BS11 - Fasce di permeabilità nelle aree problematiche del lago di Garda
-  BS21 - Greenways principali
-  BS25 - Varchi insediativi a rischio

Principali barriere insediative

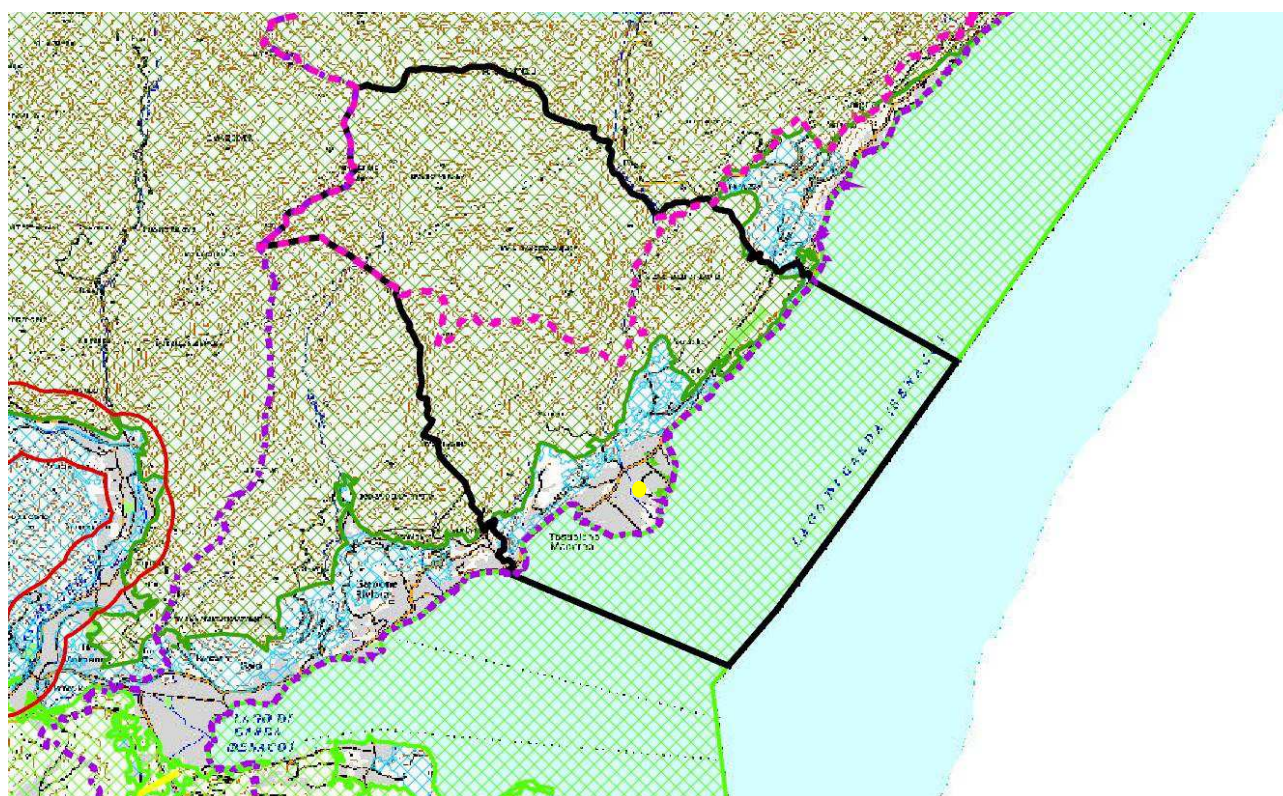
-  Principali barriere insediative

Elementi estesi di rete

-  BS3 - Ambiti di specificità biogeografica
-  BS6 - Area speciale di presidio dell'ecosistema montano della Valvestino
-  BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano
-  BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa


Ecosistemi lacustri


-  Ecosistemi lacustri




Rete Ecologica Regionale (RER) Scala 1:100.000

Varchi della Rete Ecologica Regionale


 varco da deframmentare


 varco da tenere


 varco da tenere e deframmentare

 Zone di Protezione Speciale

 Parchi regionali - nazionali


 Comune di Toscolano Maderno

 Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

 Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione

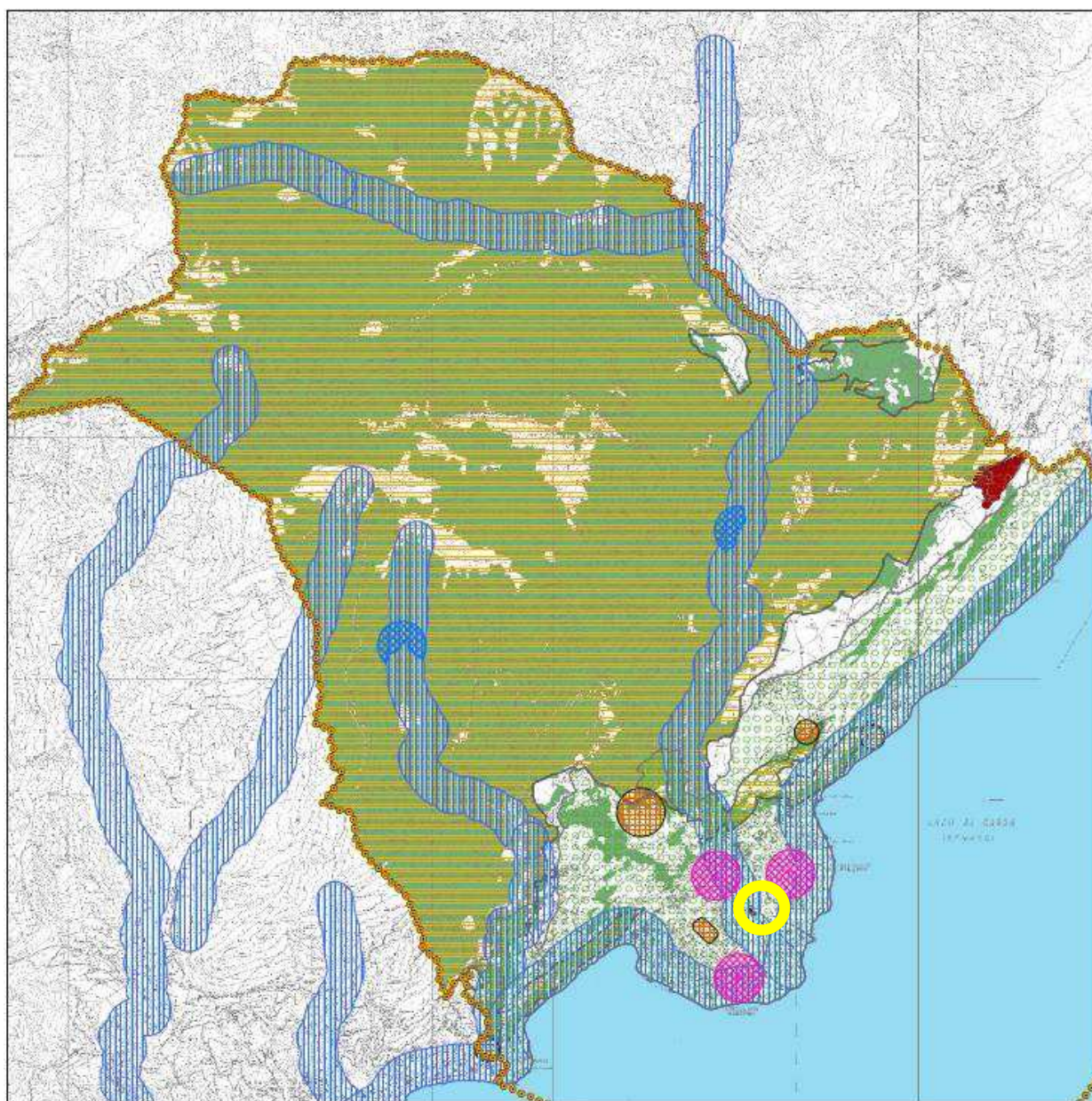
Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

 Alpi e Prealpi









 Pianura padana e Oltrepò

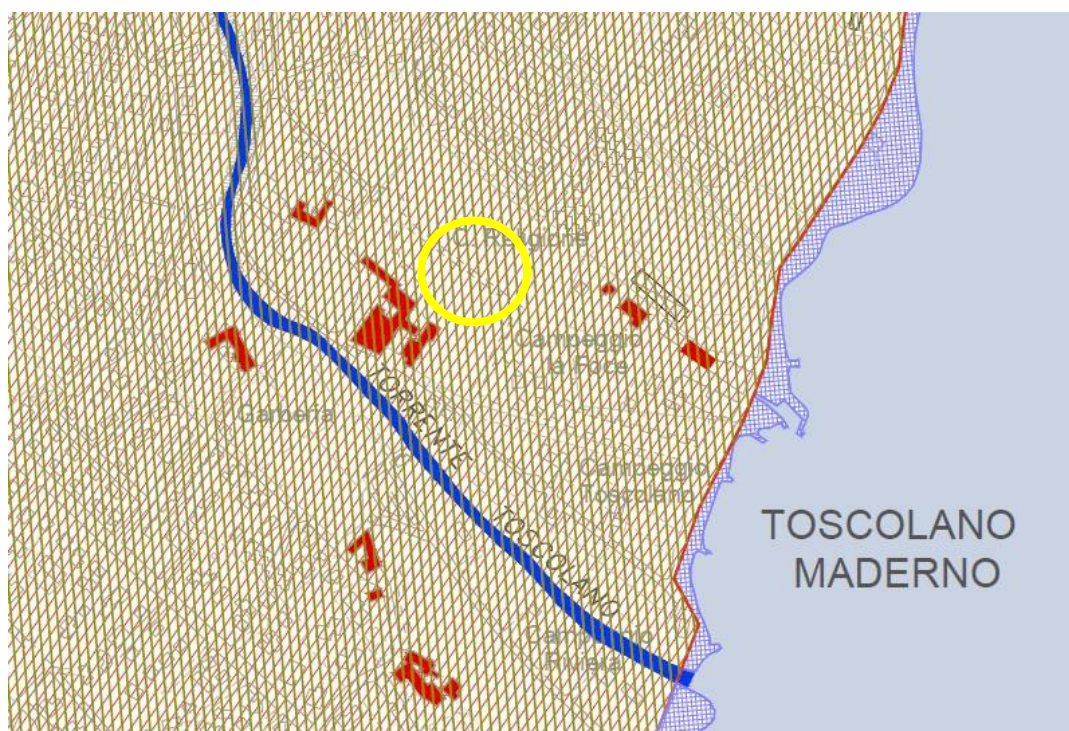
Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale

 Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale



Vincoli Ope Legis

	Area rispetto pozzi		Area di rispetto cimiteriale
	Area rispetto sorgenti		Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 art. 7 L.8/76 80/89
	Vincoli paesaggistici, bellezze d'insieme D.lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 136 (già 1497/1939) D.M. 15-3-1968		Vincoli monumentali
	Area di rispetto fiumi 150m e Area di rispetto laghi 300m D.lgs. 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142 (già L. 431/85)		Boschi vincolati D.lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142 (già L. 431/85)














LEGENDA:

TIPOLOGIE DI PAESAGGIO URBANO

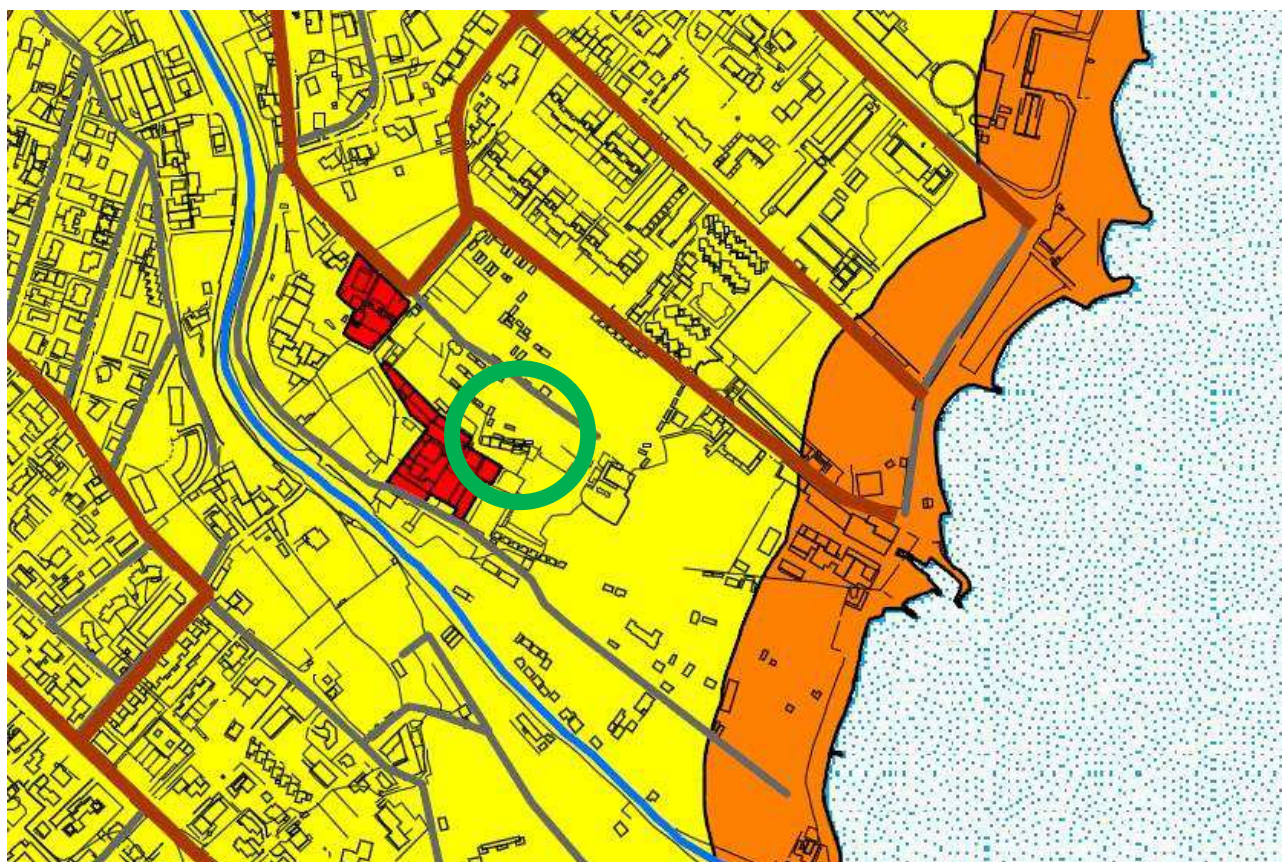
-  INSEDIAMENTI URBANI
-  INSEDIAMENTI EXTRAURBANI

COROGRAFIE DEI PAESAGGI

-  RILIEVO MONTANO
-  CRINALI
-  PAESAGGIO COLLINARE
-  TERRAZZAMENTI DI VASTA SCALA
-  PAESAGGIO COLLINARE URBANO
-  FALESIE E PARETI BOSCHIVE
-  CONOIDE
-  PAESAGGI VALLIVI (TORRENTE TOSCOLANO E VALLE DEL POMER)
-  COSTA LACUSTRE LUNGO FALESIE
-  COSTA LACUSTRE CONOIDE
-  TORRENTE TOSCOLANO E IDROGRAFIA PRINCIPALE

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL PAESAGGIO URBANO

-  NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
-  ZONA ARCHEOLOGICA
-  GOLFO DI MADERNO



Legenda

Classi di sensibilità paesistica

Classe

- 1 - Molto bassa
- 2 - Bassa
- 3 - Media
- 4 - Alta
- 5 - Molto alta

Strade Principali

- Strade statali
- Strade provinciali

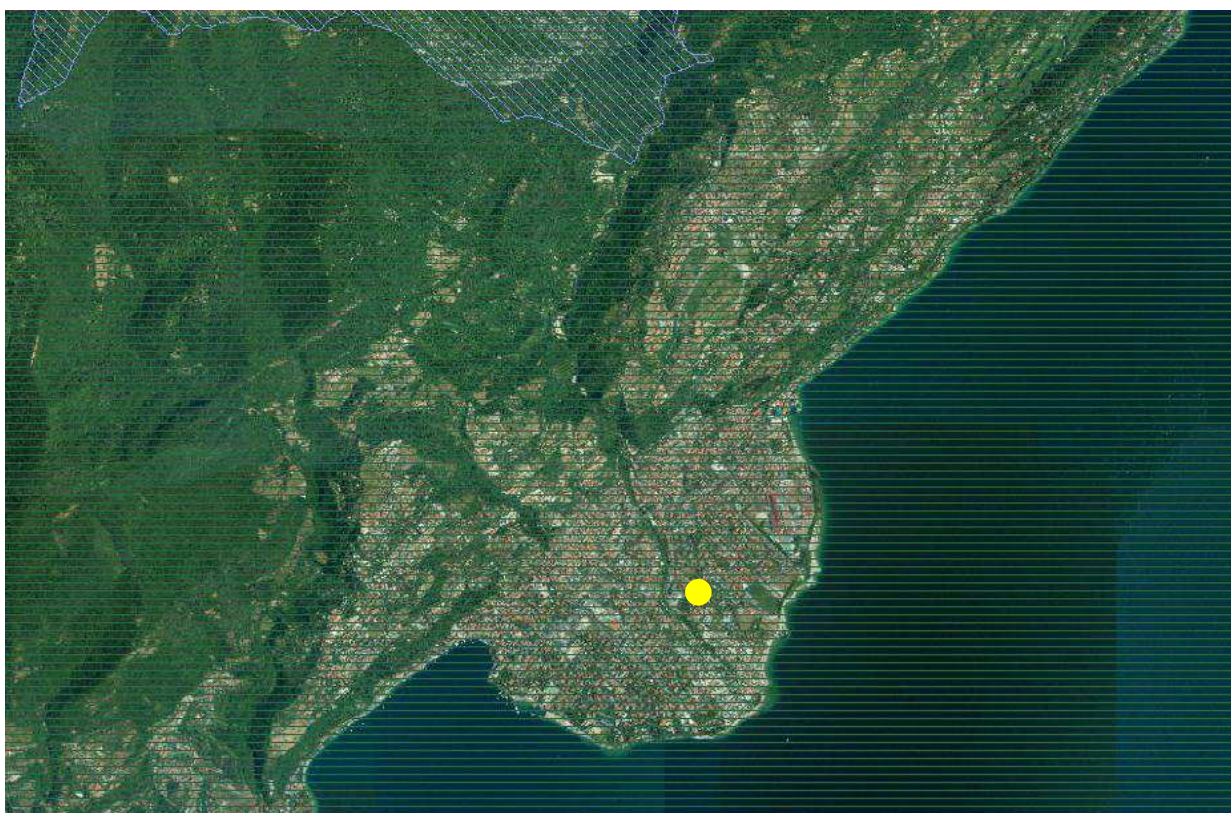
Strade Secondarie

- Asfaltata
- Cementata
- Sterrata
- Viabilità storica

- Confine comunale
- Lago di Garda

AREE PROTETTE

Fonte: geoportale della Lombardia (<https://www.cartografia.servizirl.it/viewer30/index.jsp>)



Parchi locali di interesse sovracomunale



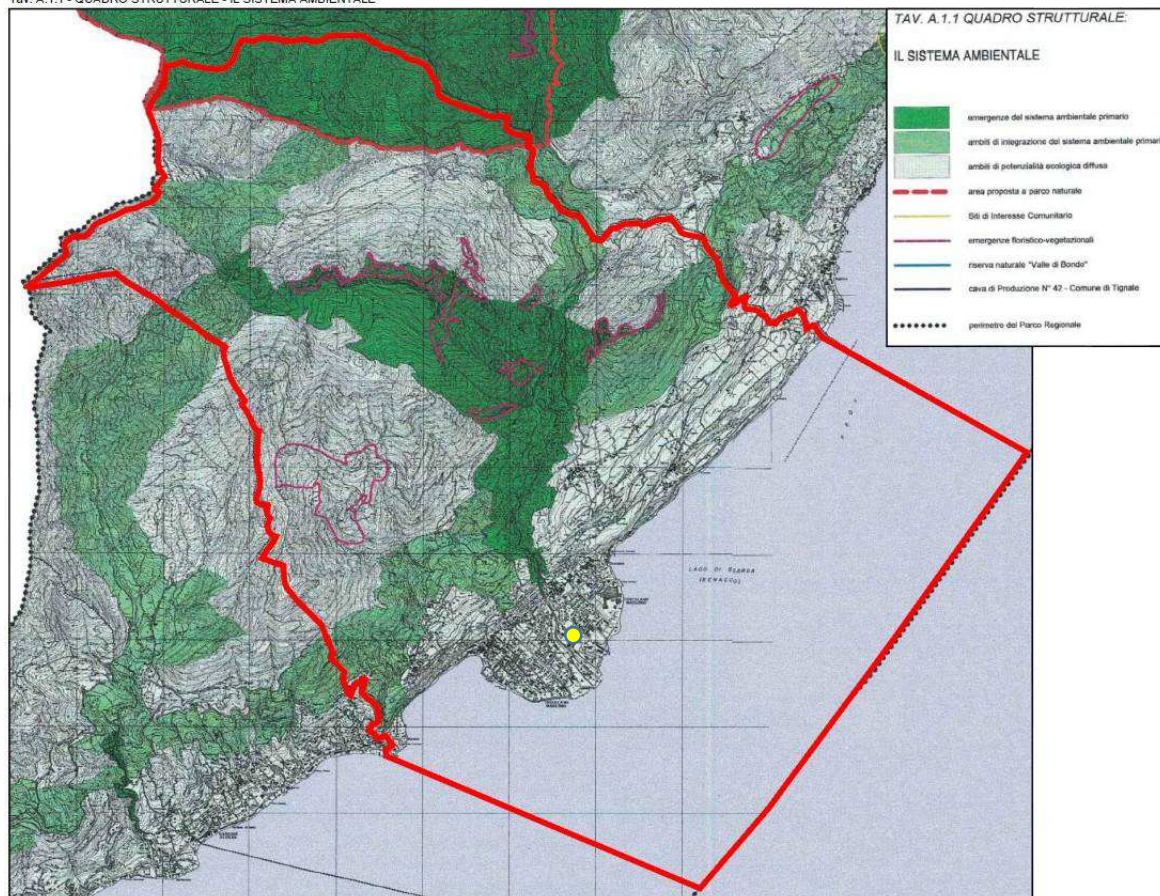
Zone di protezione speciale (ZPS)



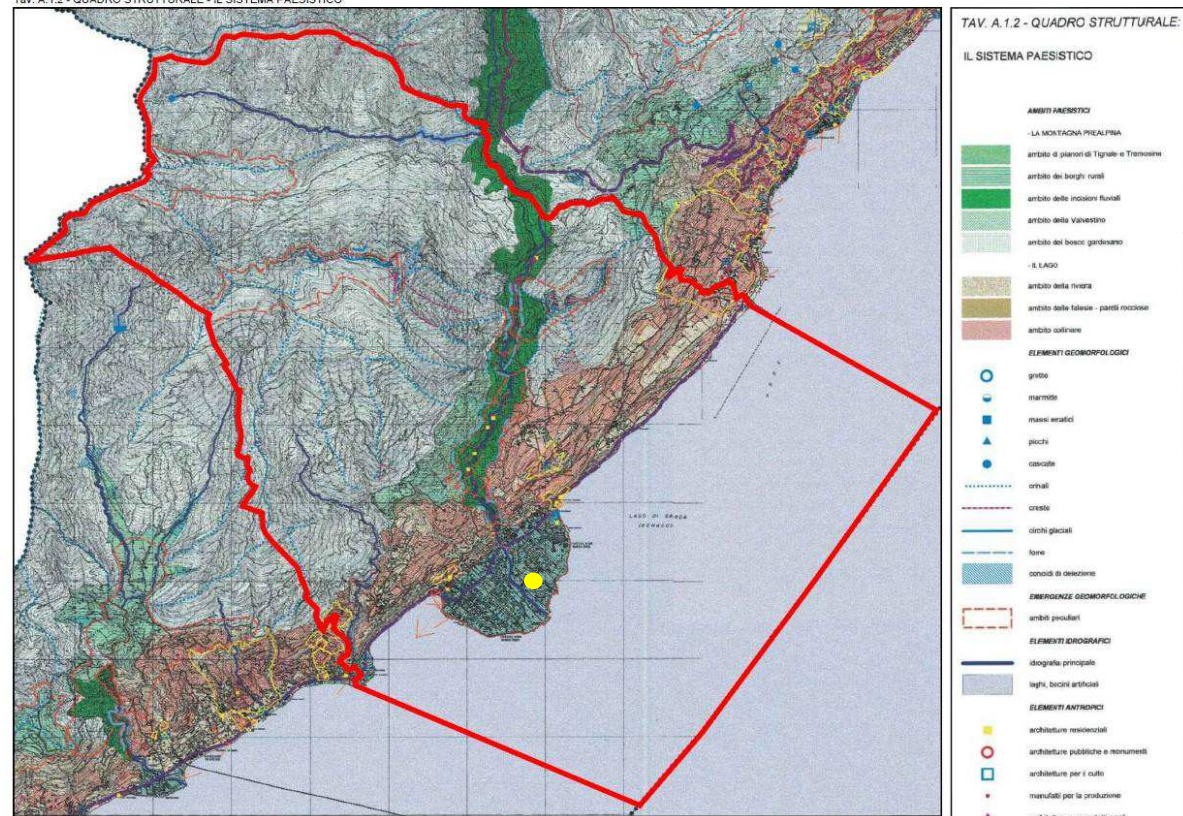
Siti di importanza comunitaria (SIC)



Dista 8 KM dalla riserva orientata Prato della Noce, 4 km dalla ZPS _JT2070402 (ALTO GARDA BRESCIANO).



Inquadramento del PTC Parco Alto Garda Bresciano nel sistema ambientale: Ambiti di potenzialità ecologica diffusa



Inquadramento del PTC Parco Alto Garda Bresciano nel sistema paesistico: Conoide di deiezione

Il progetto e impatti della trasformazione

Come illustrato nella relazione tecnica al paragrafo precedente, il progetto consiste nella demolizione (già effettuata), ricostruzione e ampliamento per una complessiva riqualificazione architettonica dell'edificio con modifiche interne alla distribuzione orizzontale e verticale ed esterne alla sagoma.

La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un "nuovo" mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.

Con la sopraelevazione sul fronte laterale ovest di un piano, la nuova copertura e i due livelli sul fronte principale e retro, caratterizzano un profilo sagomato nel prospetto.

L'ampliamento viene mantenuto meno invasivo sul prospetto principale e rimane per valorizzare l'identità della villa esistente.

I colori ed i materiali utilizzati sono rappresentati negli elaborati grafici e presentano una variazione cromatica che ben si addice allo stile dell'edificio. (Uso della pietra locale, copertura in coppi, etc..)

I colori degli intonaci seguono tonalità delle terre (RAL 0608020) e del bianco-crema (RAL 9003).

Le aperture presentano generalmente forma quadrangolare con serramento in legno.

I parapetti dei balconi vengono realizzati con strutture in ferro verniciato color grigio.

E' inoltre stata predisposta una planimetria di piantumazione di specie arboree autoctone nella pertinenza a verde dell'immobile.

Stato di fatto_Specie arboree



Estratto dalla planimetria di rilievo, con evidenziata la zona di ampliamento. Per la legenda delle specie di rilievo si veda la planimetria relativa.

Stato di progetto_Specie arboree



Estratto dalla planimetria di progetto 8 per la legenda si veda la planimetria allegata)

In linea generale, le specie di progetto sono da ritenersi di **III grandezza**, ossia aventi altezza a maturità compresa tra i 5 e 6 m, **o di tipo arbustivo**

La vegetazione di nuova realizzazione verrà spazialmente articolata come da planimetria allegata. La seguente tabella stima i quantitativi di esemplari da piantumare:

Specie	Quantità
<i>Pero corvino</i>	12
<i>Corbezzolo</i>	1
<i>Biancospino</i>	1
<i>Ginestra</i>	18
<i>Totale</i>	44

Aspetti quantitativi delle specie vegetali di progetto



Biancospino (*Crataegus monogyna*): alberello di piccola taglia con fiori bianchi ornamentali e produzione di frutti di colore rosso fuoco. Fioritura vistosa.



Ginestra (*Spartium junceum*): arbusto erettoscopiforme, molto ramificato, caratterizzato da assenza di foglie e fioriture gialle molto vistose.

Abaco delle specie vegetali di progetto



Pero corvino (*Amelanchier ovalis*): piccolo arbusto alto fino a 4 m, con fiori candidi e rami e foglie ricoprenti in primavera di feltro bianco. Spontaneo sulle rupi, pendii assolati, autoctono del sud Europa.



Corbezzolo (*Arbutus unedo*): arbusto o piccolo alberello della regione mediterranea, sempreverde, denso, caratterizzato da frutti carnosì di colore giallo-rosso, molto appariscenti.

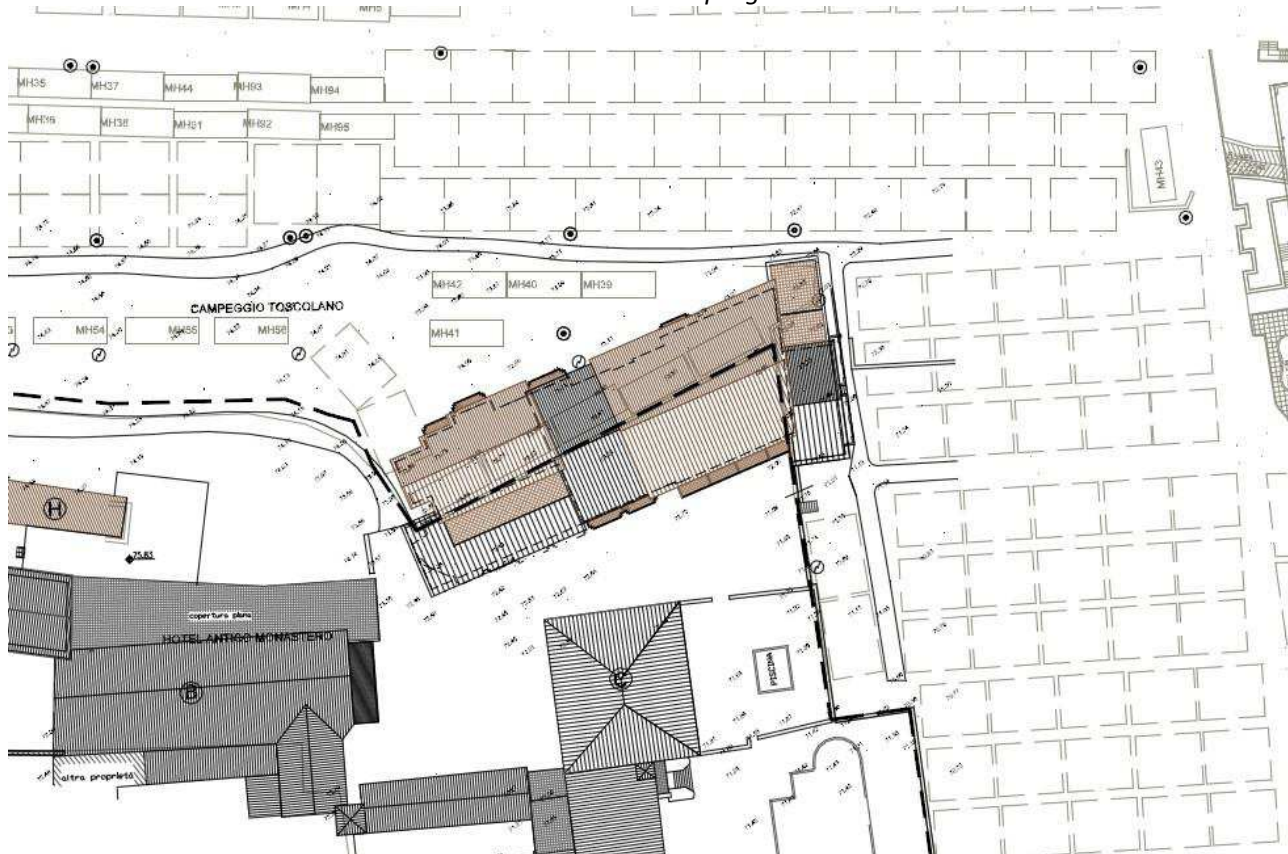
Gli impatti apportati sul sistema ambiente risultano essere bassissimi:

- non vi è trasformazione di suolo in quanto la nuova struttura in ampliamento si innesta sulla porzione prospiciente la villetta adibita ad albergo esistente e su suolo del Tessuto Urbano Consolidato oggi utilizzato come area a campeggio;
- non c'è incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria espressa dalle norme di PGT vigente;
- non ci sono scavi o ingenti sbancamenti di terreno in quanto le operazioni edili si limitano alla predisposizione del fondo per le sole fondazioni dell'ampliamento (l'ampliamento avviene fuori terra, non prevede nuovi locali interrati);
- non si riscontra la compromissione di elementi vegetazionali monumentali, né dello stato arboreo esistente: a tal proposito, vista l'elevata densità arborea esistente, si propone l'eliminazione delle specie non autoctone e la messa a dimora di specie arbustive e arboree di piccola taglia, con distribuzione puntuale in corrispondenza di spazi residuali non coperti da chiome di alberi esistenti. La mitigazione proposta è intesa come una locale riqualificazione del tessuto vegetale autoctono esistente, costituito in prevalenza da specie non indigene;
- viene mantenuta la tipologia costruttiva affine alla tipologia tradizionale del luogo;

1.3. PROPOSTA PROGETTUALE

L'intervento consiste nella demolizione, ricostruzione e ampliamento per una complessiva riqualificazione architettonica dell'edificio con modiche interne alla distribuzione orizzontale e verticale ed esterne alla sagoma.

Planimetria stato di progetto



La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un “nuovo” mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.

Il fronte principale (sud)

Nella porzione di fabbricato autorizzato (piano terra prima porzione) si mantiene la destinazione del locale tecnico.

La medesima porzione viene rialzata di un piano sul fronte principale e di piani due sul fronte nord, con creazione di una terrazza-solarium inserita nella copertura del fronte principale posto a quota inferiore.

La parte centrale dell’edificio con tipologia in linea viene ampliata su due piani ma con quote altimetriche distinte nella parte di copertura.

La parte terminale dell’intero edificio presenta solamente un piano ed ha accesso separato.

Il fronte laterale (est) collegato all’edificio F

Viene demolita e ricostruita l’ultima porzione di edificio in narrativa, adiacente allo stesso ma non comunicante e con accesso indipendente. A questo corpo per il quale è prevista la ricostruzione, viene affiancato un secondo blocco in ampliamento, sempre ad un piano ma con copertura a terrazza piana, verso il lago.

Per l’insieme di questi due corpi si è scelto un’altezza limitata, proprio per avere un movimento delle quote sul prospetto ed elevare la qualità estetica ed ambientale dell’intervento, in particolare per l’aspetto vedutistico.

Il fronte nord (retro)

E’ interessato dallo stesso tipo di intervento progettato per il fronte principale, con l’inserimento di un porticato e di una vetrata centrale, oltre all’inserimento di una muratura in pietra nella parte finale verso ovest, necessaria al fine di una qualificazione estetico formale dell’edificio, inglobando l’attuale corpo scala esterno.

Il fronte laterale ovest

Con la sopraelevazione del piano, la nuova copertura e i due livelli sul fronte principale e retro, caratterizzano un profilo sagomato nel prospetto.

L’ampliamento viene mantenuto meno invasivo sul prospetto principale e rimane per valorizzare l’identità della villa esistente.

I colori ed i materiali utilizzati sono rappresentati negli elaborati grafici e presentano una variazione cromatica che ben si addice allo stile dell’edificio. (Uso della pietra locale, copertura in coppi, etc..)

I colori degli intonaci seguono tonalità delle terre (RAL 0608020) e del bianco-crema (RAL 9003).

Le aperture presentano generalmente forma quadrangolare con serramento in legno.

I parapetti dei balconi vengono realizzati con strutture in ferro verniciato color grigio.



Vista nord-est



Dettaglio copertura:
Travatura in legno



Intonaco idrorepellente per esterni
color Terra di Siena



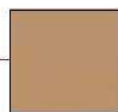
Dettaglio rivestimento muretti:
Posa opus incertus stilata



Vista nord



Dettaglio rivestimento muro:
Posa opus incertus stilata



Intonaco idrorepellente per esterni
color Terra di Siena



Intonaco idrorepellente per esterni
color arancio, uguale all'esistente

Muro in pietra esistente

Vista ovest



Manto di copertura in coppi
di laterizio - come coperture
degli edifici esistenti



Dettaglio rivestimento muro:
Posa opus incertus stilata

Muro in pietra esistente

Vista est



Dettaglio rivestimento
Posa opus incertus stila



Dettaglio parete in piet
parete in intonaco



Dettaglio ringhiera
color grigio scuro

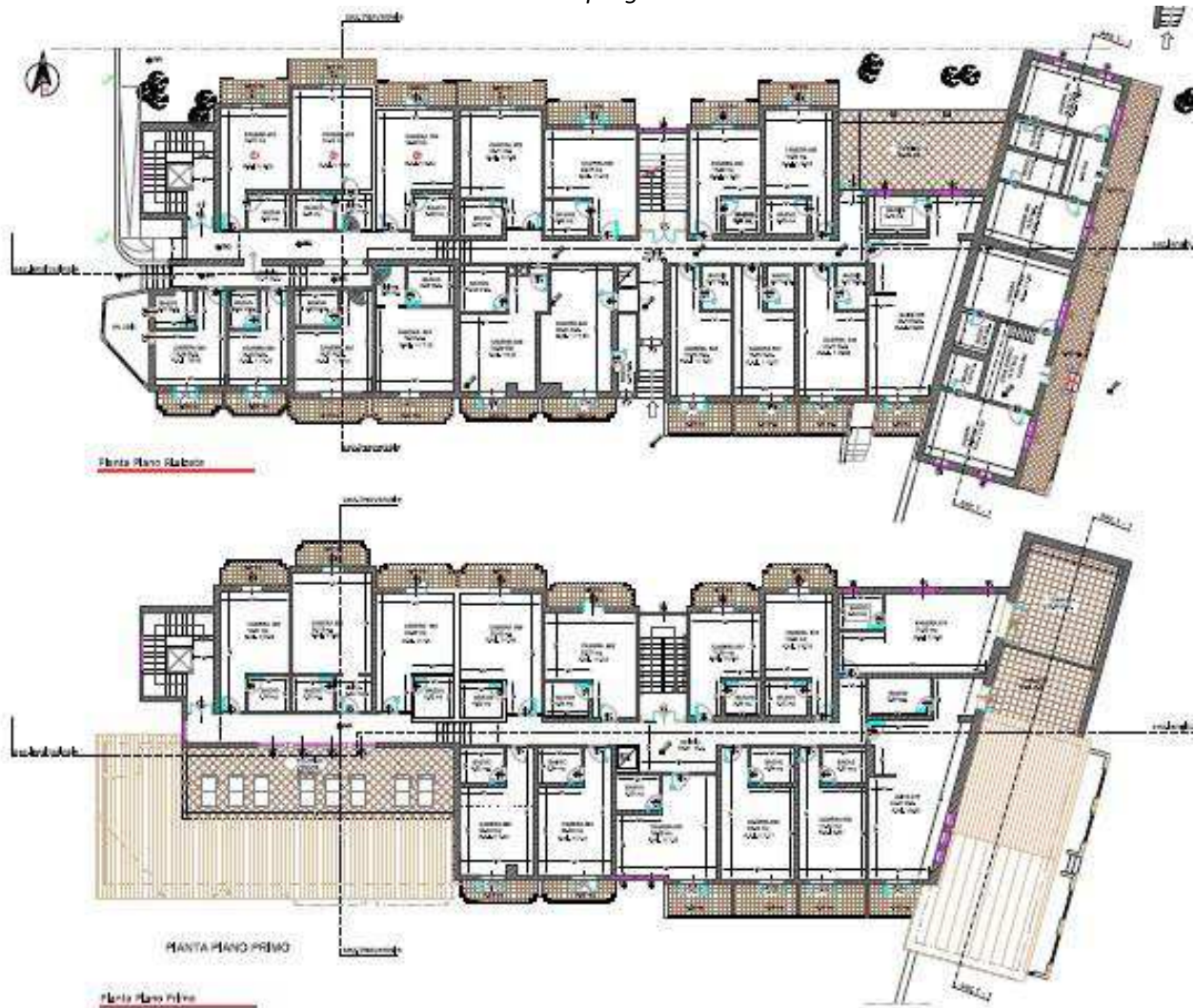
Vista sud-ovest

La connessione verticale interna avviene nell'angolo ovest con un collegamento del corpo scala con un ascensore, nell'angolo est per l'accesso dell'ultima porzione e nella parte centrale del prospetto sud e nord.

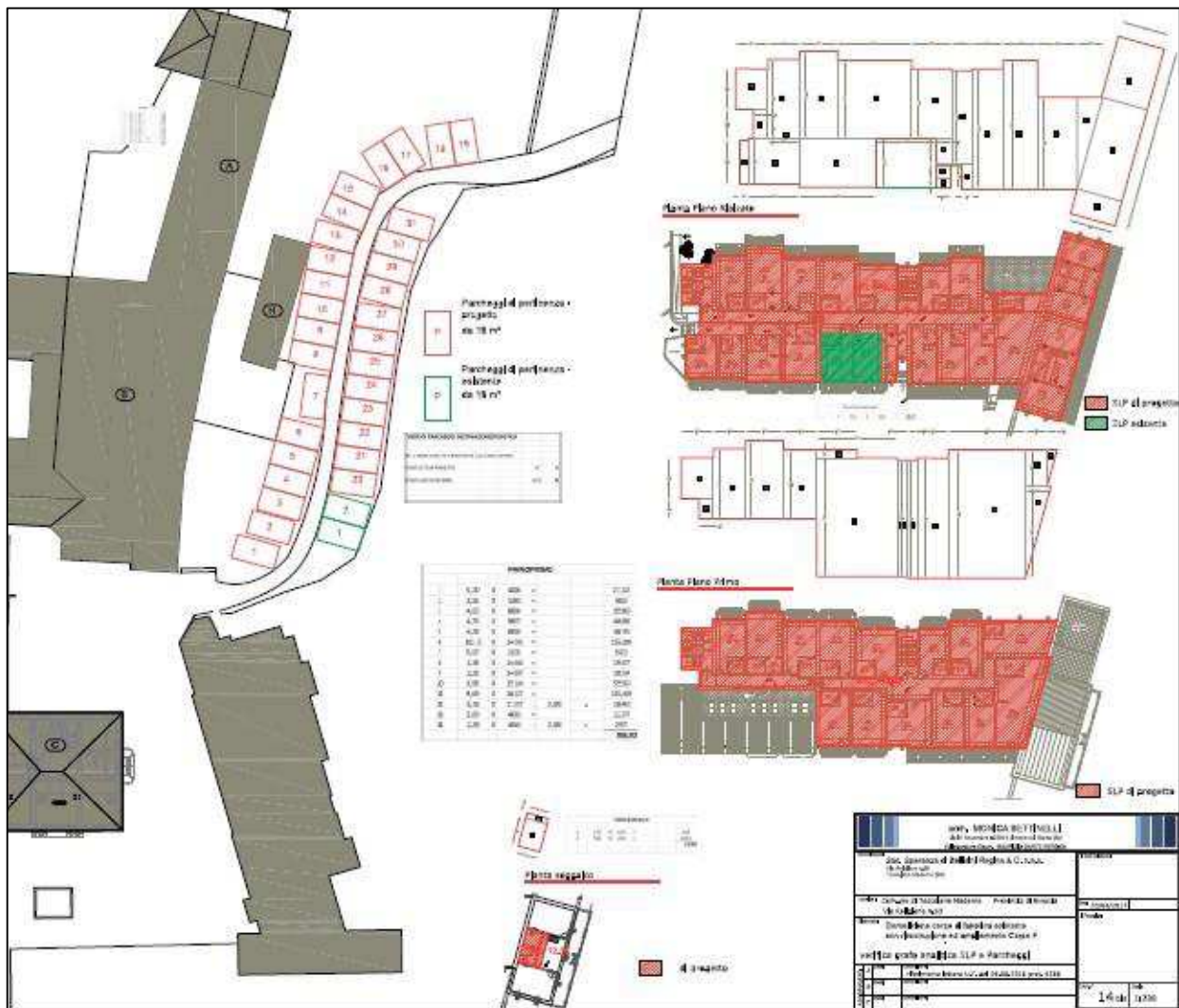
Dai vari noccioli di distribuzione verticale si collegano tutti i livelli dell'edificio.

Complessivamente si costituisce un'attività alberghiera nel corpo "F" con numero 35 camere di cui n. 21 al piano rialzato, e n. 14 al piano primo.

Piante di progetto



Estratto tavola di progetto 14bis_A1_dimostrazione SIp e parcheggi



1.4. INFLUENZA DELLA PROCEDURA SUAP SULLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La procedura di SUAP ha per oggetto l'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - Corpo F, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

Il lotto oggetto di intervento è situato nel Tessuto consolidato residenziale e ricade in AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta) del Piano delle Regole. Una porzione del lotto è caratterizzata dalla sottoclasse urbanistica "Ambiti Alberghieri e Residence (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)", su cui giace la volumetria alberghiera esistente, l'altra porzione, oggetto di volumetria aggiuntiva in ampliamento della esistente, è caratterizzata dalla sottoclasse urbanistica "Campeggi – Villaggi Turistici (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)".

Poiché la destinazione d'uso dell'immobile in progetto è alberghiera, si è proceduto alla richiesta di uniformare l'azzoneamento della sottoclasse urbanistica del lotto di intervento riconducendola interamente a "Ambiti Alberghieri e Residence (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)", essendo impossibilitati a realizzare l'ampliamento su altri fronti della volumetria esistente.

L'ampliamento, parte integrante della ristrutturazione dell'immobile esistente, si rende necessario per ammodernare la struttura ricettiva e renderla in linea con la qualità dell'offerta turistico-ricettiva dell'area lacustre. In tal senso la variante urbanistica indotta dal SUAP, ovvero la possibilità di utilizzare l'intero lotto di proprietà ai fini della ristrutturazione con ampliamento della struttura ricettiva esistente, è determinante ai fini del miglioramento della struttura "produttiva".

La porzione del lotto di proprietà, sottoposta a variante urbanistica, corrisponde ad una superficie massima di 950 mq. Tale variazione non induce effetti modificativi nell'utilizzo del consumo del suolo, in quanto il lotto è interamente in tessuto urbano Consolidato ed è già urbanizzato. Oltretutto il passaggio della sottoclasse urbanistica da destinazione "campeggi" a quella "alberghiera" non risente di gravose diversità nella gestione del territorio: le uniche modificazioni stanno nell'indice di utilizzazione fondiaria e nei parametri edilizi, ovviamente calibrati in base alla tipologia di costruzione che l'azzoneamento prevede.

Si precisa però che, il cambio di azzoneamento non incide su un incremento volumetrico di piano, in quanto la volumetria in progetto deriva unicamente dalla potenzialità edificatoria espressa dal mappale 876 e dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) del PGT vigente, ovvero la potenzialità volumetrica in progetto sarebbe stata uguale anche senza variante urbanistica, ma non realizzabile in quanto il lotto, per conformazione morfologica del costruito esistente, non consentirebbe la realizzazione di tale volumetria.

La modifica indotta si concretizza perciò unicamente nel cambio cartografico di azzoneamento del Piano delle Regole, per la sola porzione a nord est del fabbricato esistente di proprietà e per una porzione pari a circa 950 mq.

Alla pagina seguente si riporta uno schema esemplificativo della modifica cartografica indotta dalla variante:

Legenda

ART. 20 - AMBITI COMMERCIALI



ART. 20 - Ambiti commerciali

ART. 21 - AMBITI TURISTICI



ART. 21.A - Ambiti alberghi e residences

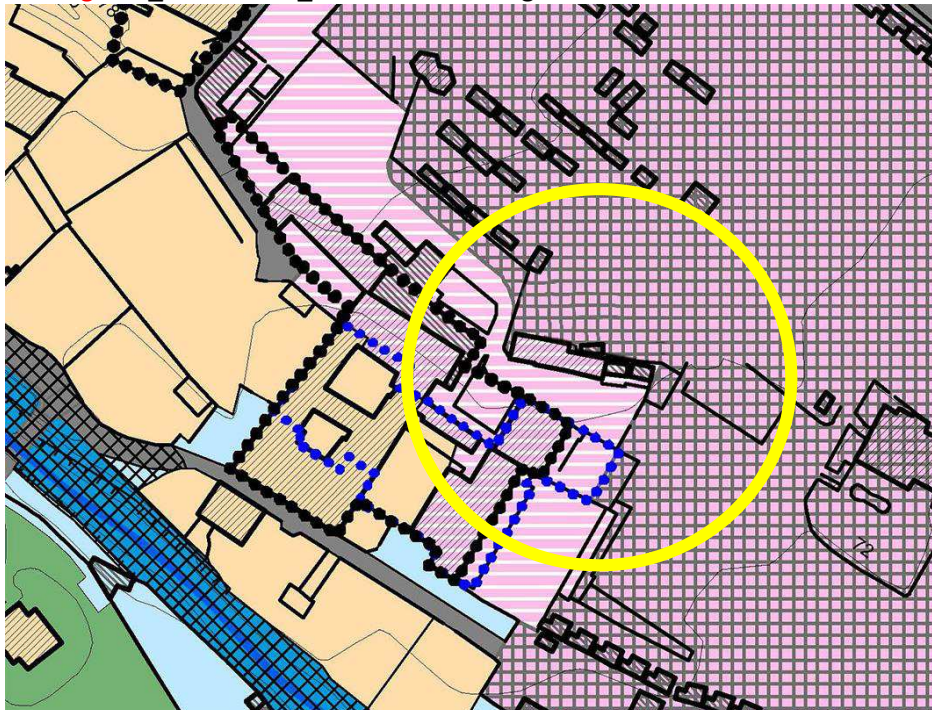


ART. 21.B - Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)

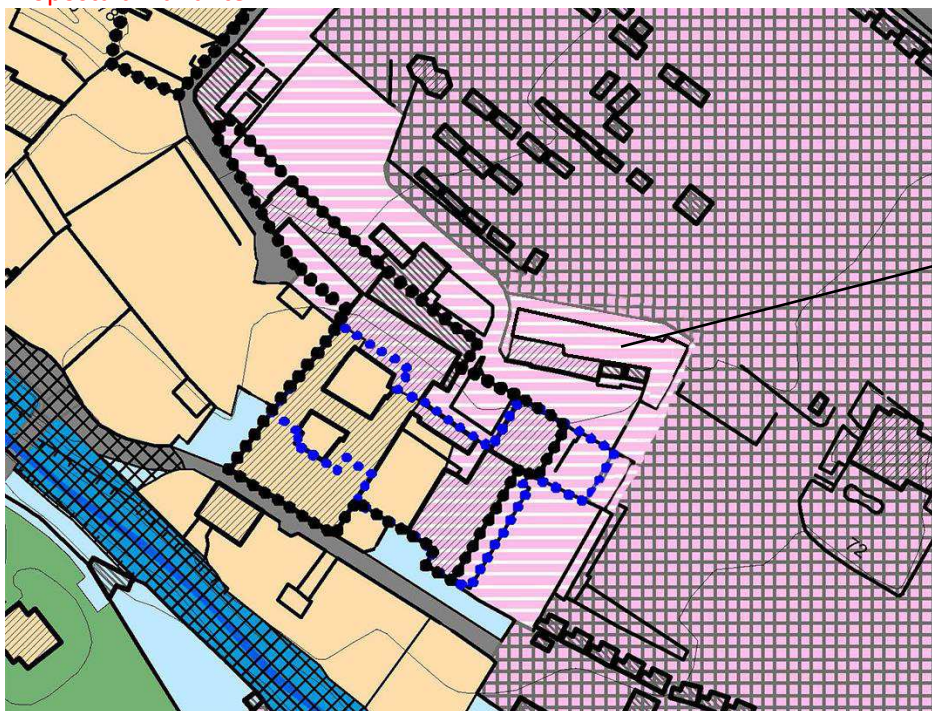


ART. 21.C - Campeggi - vilaggi turistici

PGT vigente TAV.3.2.c.7 _Classificazione degli ambiti del territorio comunale



Proposta di variante



Ingombro
volumetrico
dell'ampliamento

Nell'immagine seguente viene sovrapposto il perimetro (in rosso) dell'area oggetto di variante al progetto Suap.



*Planimetria stato di progetto
scala 1:500*

L'area oggetto di variante corrisponde a una superficie di circa 950 mq.

Si riportano gli estratti delle Norme Tecniche Di Attuazione (art. 21_Piano delle Regole), che non sono oggetto di variante, relative agli ambiti interessati:

Art 21. AMBITI TURISTICI.

1. È la zona di insediamento delle strutture per l'attività turistica, alberghiera, e ricettiva esistenti o di completamento in quanto esistenti nel PRG vigente all'adozione del PGT.
2. Destinazioni d'uso ammesse: tutte le attività turistico-ricettive così come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia e la loro variazione d'uso rappresenta variante al PGT;
3. Gli edifici esistenti sul territorio comunale, adibiti a nuove strutture alberghiere o individuati nelle tavole del PGT, come alberghi, quando anche non utilizzati, mantengono la loro destinazione d'uso;
4. La loro attuazione può avvenire:
 - d. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo, fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3, e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica;
 - e. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - f. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele¹⁹. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco.
5. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi negli AMBITI TURISTICI sono in generale i seguenti modalità conseguenti:

¹⁹ Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Ordinaria e straordinaria manutenzione,	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione anche con abbattimento totale	Permesso di Costruire convenzionato
Nuova costruzione	Permesso di Costruire convenzionato

6. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf		Vedi norma singolo Ambito
H1		Vedi norma singolo Ambito
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni rivolte verso il lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	Esistente	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei C.S. e/o abitati
	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Np Piantumazione	1/mq 50	Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile
Ds1 -strade	mt 0,00/7,00	A seconda della loro tipologia e localizzazione La strada di accesso all'area di pertinenza dell'edificio deve essere di sezione adeguata e dotata di area di parcheggio esterno e contiguo ad essa; nel caso di impossibilità di reperimento in loco dell'area del parcheggio essa deve essere reperita nelle immediate vicinanze.
Ds2 confini	mt 0,00/5,00	Con autorizzazione del confinante e la dichiarazione esplicita della consapevolezza del limite di 10m
	mt 5,00	Sempre consentito
Ds3 finestre	mt 10,00	misurando la distanza perpendicolarmente alle facciate degli edifici

A AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES²⁰

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	1,00 mq/ mq	
H1	5 piani	
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione

²⁰ Insieme di alloggi per vacanza temporanea con struttura gestionale centralizzata con o senza servizio di bar e ristorante di unico proprietario;

B AMBITI R.T.A. (RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERE)

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,50 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore
H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
Af filtrante	0,00 - 20 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
	80 %	Nelle nuove costruzioni in collina, esterne agli abitati o a vista lago
Np piantumazione		Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile

2. Nel aree destinate a RTA denominate "Orizzonti del Lago" e "Gardanella" è ammesso il cambio di destinazione d'uso, applicando quanto previsto dall' Art 17 Lettera F "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA e la corresponsione al comune del 25% del plusvalore delle aree a seguito del cambio di destinazione, da prevedere nella nuova convenzione urbanistica necessaria per la autorizzazione della variazione delle destinazioni d'uso.
3. In tali zone è ammessa la realizzazione di alberghi e residences; in tal caso l'area di pertinenza di queste strutture avrà le stesse caratteristiche delle zone di cui al punto precedente A-- ALBERGHI E RESIDENCES;

C AMBITI PER CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI

1. È la zona destinata all'insediamento dei campeggi così come definiti dalle vigenti disposizioni legislative regionali in materia.
2. Possono disporre di ristorante, spaccio o bazar , bar ed altri servizi accessori , nonché di impianti ed attrezzature sportive e ricreative, riservate ai soli ospiti.
3. Nei campeggi è consentito destinare ai turisti non provvisti di mezzi propri di soggiorno piazzole attrezzate con allestimenti mobili o stabili in misura non superiore al venticinque per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
4. Ogni allestimento stabile non può avere una superficie abitabile, compresi eventuali servizi, inferiore a mq 10 e superiore a mq 40 e non deve, comunque, possedere le caratteristiche che sono proprie delle strutture alberghiere.
5. Nei campeggi è vietata la vendita di piazzole, la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione che possa far venir meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario dei complessi medesimi.
6. Le attrezzature mobili di soggiorno possono essere dotate di preingressi funzionali al loro utilizzo, aventi caratteristiche di mobilità, e non potranno essere superiori a 6 mq.
7. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,10 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore

H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni a lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	10 %	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei centri storici e/o abitati
Af fitrante	80 %	

8. Parcheggi pertinenziali : 1 posto macchina ogni spazio tenda o roulotte e 10 mq ogni 33 mq di costruzione.
9. Al fine di determinare la capacità ricettiva massima, nell'ambito di detta zona dovranno essere, altresì, rispettati gli indici di seguito specificati:
 - a. Indice di capacità ricettiva massima, calcolata sul lotto fondiario 1 ab./ 40 mq
 - b. le piazzole per tende e roulotte dovranno avere una dimensione minima di mq 50
 - c. Per la verifica della capacità ricettiva si applica il rapporto 3 ab/ piazzola
 - d. I bungalows dovranno essere concentrati in organismi morfologicamente e tipologicamente unitari e non concorrono alla determinazione dell'utilizzazione fondiaria
10. Per la verifica della capacità insediativa ai bungalows si applica il rapporto : 1 ab./ 10 mq
11. L'allestimento dei campeggi è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
12. Il permesso di costruzione dovrà essere corredato da una planimetria generale che preveda la sistemazione di tutte le aree interne al perimetro del campeggio.
13. In particolare dovranno essere rappresentate:
 - a. -le aree destinate all'insediamento dei bungalows e le relative pertinenze
 - b. -le aree destinate alle piazzole per tende e roulotte
 - c. -le aree destinate alle strutture al servizio del campeggio (servizi igienici, ristoro, vendita, ecc.)
 - d. -le aree destinate alle attrezzature per il tempo libero

D AMBITI PER ATTIVITA' TURISTICHE SPECIALI

1. Sono aree stagionale sulle quali effettuare attività a servizio del settore turistico, limitate nel tempo per feste patronali, politiche, sociali e commerciali. Le aree su cui attrezzare le strutture temporanee di servizio si possono situare in aree private o pubbliche
2. In tali aree sono compresi gli approdi lacuali attrezzati all'attracco delle chiatte speciali per la ristorazione, bar dancing, ;
3. La autorizzazione è rilasciata per un periodo definito, fermo restando la disponibilità di aree per il parcheggio a servizio degli eventi.

1.5. CONCLUSIONI

La situazione di fatto del contesto è coerente con l'intervento e la destinazione d'uso, in quanto il lotto è interamente inserito in ambito urbano e già provvisto delle reti degli impianti tecnologici di servizio (acquedotto, fognature, smaltimento acque bianche) ai quali la rete interna si aggancia. Inoltre, l'area d'intervento, si trova in un settore in gran parte coincidente con il fabbricato F, attualmente demolito e da ricostruire con ampliamento di sedime.

Si sottolinea che il cambio di azionamento non incide su un incremento volumetrico di piano, in quanto la volumetria in progetto deriva unicamente dalla potenzialità edificatoria esistente espressa dal mappale 876 (confinante con il mappale 873 su cui avviene l'ampliamento) e dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) del PGT vigente (come è possibile vedere dalla tabella inserita in precedenza). In sintesi se la conformazione del lotto già in parte edificato e su cui insiste l'antico monastero, consentisse di far atterrare la volumetria residua, non sarebbe necessaria la variante.

Oltre agli aspetti ambientali legati alla fattibilità tecnica di progetto, si intende sottolineare che l'intervento rientra tra gli obiettivi guida dell'Amministrazione Comunale ovvero la politica di incentivazione della qualità dei servizi di ricezione turistica in ambito comunale.

L'ampliamento risulta essere oltremodo discreto, con un buon inserimento ambientale e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche che contraddistinguono il contesto edificato.

Si sottolinea inoltre che la stessa normativa edilizia, recepita dal PGT del Comune di Toscolano Maderno, impone la costruzione con sistemi di termoregolazione, illuminazione e materiali volti al benessere indoor, senza i quali la costruzione stessa non sarebbe agibile. Questo dato di fatto fissa uno standard qualitativo alto che preserva da possibili ricadute sul sistema ambiente.

Toscolano Maderno, Il 04.07.2018

Arch. Monica Bettinelli

.....

Ing. Andrea Samuelli

.....