

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

RICHIESTA DI ATTIVAZIONE PROCEDURA S.U.A.P.

PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

committente

BOGLIACO GOLF RESORT s.r.l.
via Del Golf n. 21 - Toscolano Maderno (BS)



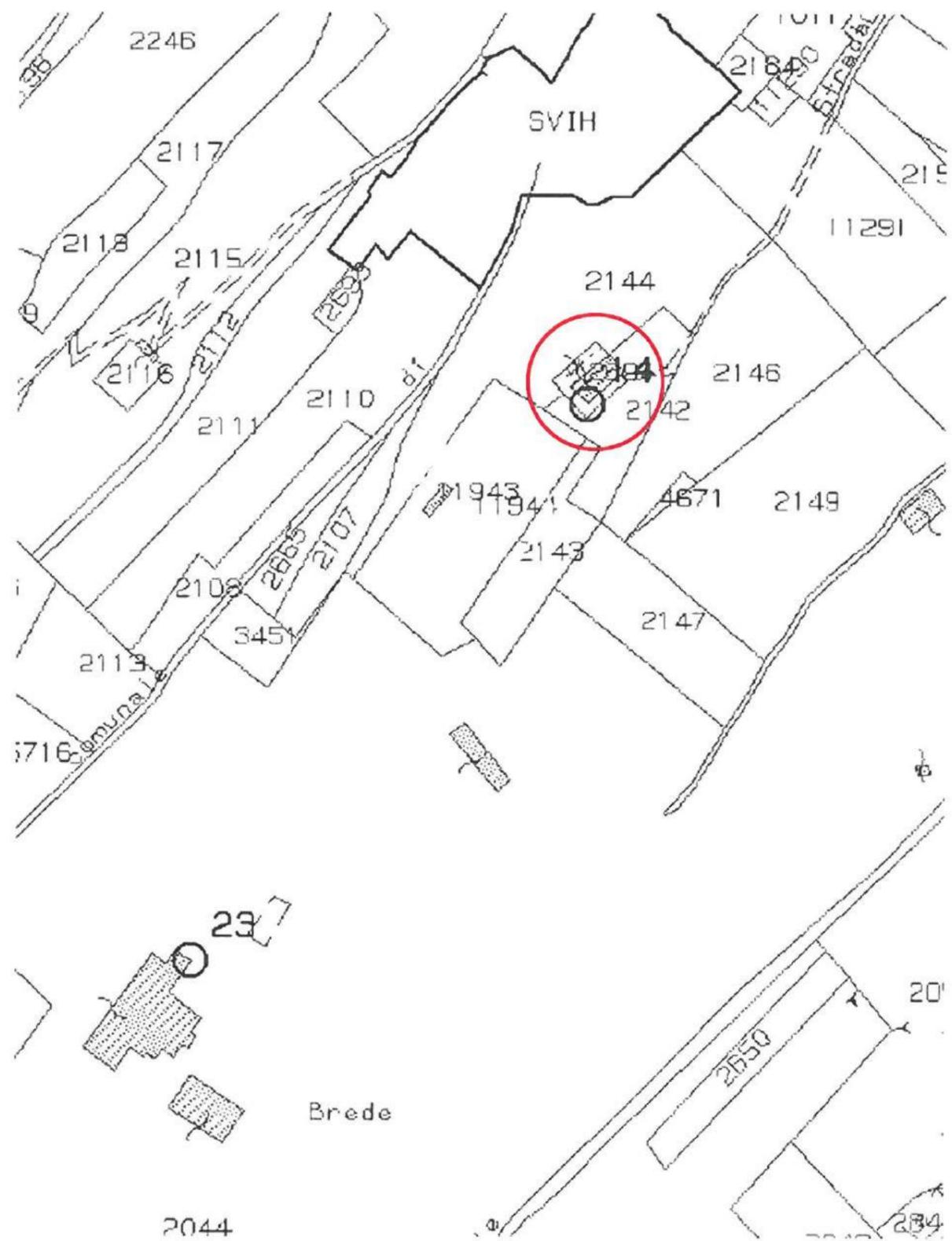
ALLEGATI

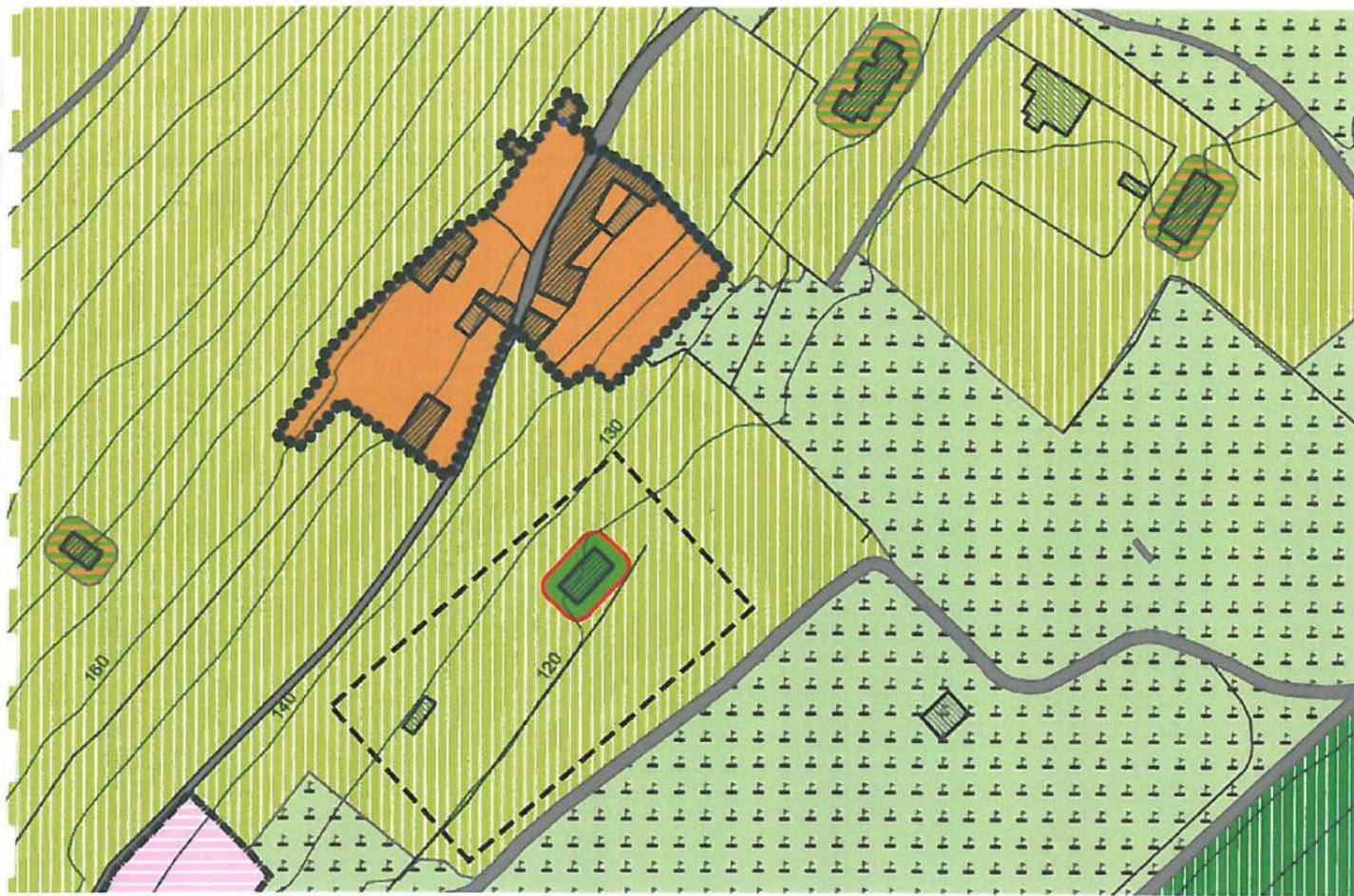

BOGLIACO GOLF RESORT s.r.l.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO



Allegati

- . Estratto mappa;
- . Estratto PGT;
- . Relazione tecnica-illustrativa;
- . Calcolo analitico superfici (S.n. / S.a.);
- . Calcolo analitico SLP e VOLUME.





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 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- 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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMUNE DI
TOSCOLANO MADERNO
20180002320 06-02-2018
Cat.10 Cla 11 Fas. 0

PREMESSA

L'immobile considerato nella presente pratica edilizia è proprietà di BOGLIACO GOLF RESORT S.R.L., c.f. 00872930177, p.i. 02091450987, con sede in Toscolano Maderno in via Del Golf n.21, rappresentata dal sig. Alessandro Sassi, c.f. SSS LSN63 B27G 337 S, in qualità di Consigliere Delegato (come da atto dott. Notaio Giuseppe Gorlani, registrato a Brescia il 24/02/2016 al n. 6821, serie 1T, raccolta n. 252, repertorio n. 416).

E' situato nel Comune di Toscolano Maderno (BS), individuato catastalmente al C.C. Toscolano al foglio n. 23, mappale n. 2694 sub. 1-2. L'area è inserita in zona agricola nell'attuale PGT.

RICHIESTA

La presente pratica edilizia è una richiesta di attivazione procedura S.U.A.P. per cambio di destinazione d'uso senza opere riguardante la trasformazione dell'edificio attuale residenziale in una struttura ricettiva.

L'edificio presenta le caratteristiche per essere classificato "struttura alberghiera", come previsto dall'art.18 della LR 27/2015, mentre L'art.7, punto D.1.1.c delle NTA del Comune di Toscolano classifica la struttura in essere come "**albergo-meublè**".

La struttura è caratterizzata da 9 camere da letto con rispettivi bagni privati e da un piccolo appartamento per il custode, composto da soggiorno-pranzo, camera e bagno.

La distribuzione di questi ambienti è di seguito descritta:

- piano seminterrato : camera 1 - camera 2 - appartamento custode;
- piano terra : camera 3 (accessibile) - camera 4 - camera 5 (accessibile);
- piano primo : camera 6 - camera 7 - camera 8 - camera 9 .

Gli ambienti del piano seminterrato sono accessibili direttamente dall'esterno , dall'area verde posta sul prospetto sud dell'immobile; a questo livello sono presenti anche un locale accessorio ed un deposito di servizio alla struttura ricettiva.

Il piano terra è caratterizzato dall'accesso posto nella corte sul lato nord dell'edificio, collegato direttamente alla rampa pedonale (P = 8%) che porta al percorso verso il parcheggio pertinenziale ricavato nell'area di parcheggio del Bogliaco Golf Resort.

Il piano primo è raggiungibile dalla scala interna della struttura, internamente allo spazio di disbrigo con corridoio di 1,2 m di larghezza.

La struttura ricettiva prevede in totale n.19 posti letto, quindi non è soggetta a nullaosta da parte dei Vigili del Fuoco (< 25 posti letto).

Destinazione d'uso	Rapporto posto macchina	Osservazioni
Residenza	1mq /10 mc	Della volumetria residenziale
	Min 1 posto auto	Singola unità immobiliare
Attività agricola	1mq /10 mc	Della volumetria residenziale

Norme Tecniche di Attuazione - P.G.T. - 17 -

Comune di Toscolano Maderno (BS) Piano di Governo del Territorio Marzo 2013

	Min 1 posto auto	Singola unità immobiliare
	1 posto auto/3 posti a sedere	per agriturismi
	1 posto auto/20 mc	per il resto
Attività terziaria		
commercio		
direzionali	1 posto auto/25 mq di Sip	
Turistiche	1 posto auto/3 posti letto	
Attrezzature private	1 posto auto/20 mq di Sip	
Attrezzature di servizio e sportive	1 posto auto/40mq di Sip	Comunque sufficienti per gli addetti previsti

Come dalla tabella soprastante prevista dalle NTA del comune di Toscolano Maderno, la struttura turistica necessita di minimo 1 posto auto / 3 posti letto; quindi l'immobile alberghiero in oggetto, composto da n.20 posti letto, necessita di minimo 6,67 posti auto (vedasi tavola P02 e P03 con indicati i 9 posti auto assegnati alla struttura).

I rapporti di illuminazione e ventilazione degli ambienti interni non subiscono modifiche e si riconfermano quelli già dichiarati nella pratica edilizia "SCIA di ristrutturazione edilizia n. S79/2017, prot. n.8290 del 30 maggio 2017 e successiva integrazione del 4 luglio 2017). Anche gli scarichi fognari dichiarati nelle pratiche edilizie sopracitate non subiscono modifiche e sono già adatti per la struttura ricettiva alberghiera (fossa a tenuta stagna con capienza prevista per 30 persone).

Il cambio di destinazione d'uso comporta la verifica degli standard generati dalla nuova attività, e più precisamente il 100% della SLP della struttura, di cui:

- 50% SLP a parcheggi;
- 50% SLP a verde pubblico.

Vedasi tabella di calcolo seguente che descrive la differenza di standard tra residenza e alberghiero.

Calcolo Standard		dest. d'uso da Residenziale a Alberghiero					Cambio
standard per residenza		mq	N abit. Teorici	Parcheggi 9 mq/ab	Verde pubblico 9 mq/ab	altro servizio 8,5 mq/ab.	
slp totale	Residenziale	384,09	7,68	69,14	69,14	65,30	
standard per alberghiero				50% park	50% verde		parcheggi riservati
slp totale	Alberghiero	384,09		192,05	192,05	0,00	9,00
standard da riservare per differenza mq				122,91	122,91		
STANDARD PARCHEGGI DA MONETIZZARE				122,91	61,45		
STANDARD VERDE DA CEDERE					61,45		

STANDARD A PARCHEGGI = 122,91 mq - saranno monetizzati.

STANDARD A VERDE PUBBLICO = 122,91 mq

Il 50% degli standard, pari a 61,45 mq, sarà monetizzato.

Il restante 50%, sempre pari a 61,45 mq, individuati all'estremità nord-ovest della proprietà accessibile tramite via Sassello sul mappale n.818 intestato a Bogliaco Golf Resort srl, saranno ceduti al Comune di Toscolano Maderno .



CALCOLO
SUPERFICIE NETTA (Sn)
E ACCESSORIA (Sa)

- PIANO SEMINTERRATO

S.n. = 78.88 MQ

S.a. = 72.26 MQ

- PIANO TERRA

S.n. = 74.93 MQ

S.a. = 21.02 MQ

- PIANO PRIMO

S.n. = 79.53 MQ

S.a. = 9.88 MQ

S.n. TOTALE = 233.34 MQ

S.a. TOTALE = 103.16 MQ

In allegato verifica analitica piano per piano.

DESTINAZIONE	SUP. (mq)	R.A.I.			
		sup.finestra (mq)	>	1/8 sup. locale	
CAMERA 3	15.68	1.44	<	1.96	prevista AERAZIONE FORZATA INTEGRAZIONE CON ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE
CAMERA 4	17.54	2.88	>	2.19	
CAMERA 5	22.05	2.88	>	2.75	
WC 3	7.38	1.44	>	0.92	
WC 4	5.50	----	>	----	
WC 5	6.78	0.96	>	0.85	
DISBRIGO 0	11.17	0.96	>	----	
	86.10				
VANO TECNICO	6.16				
RIPOSTIGLIO	3.69				

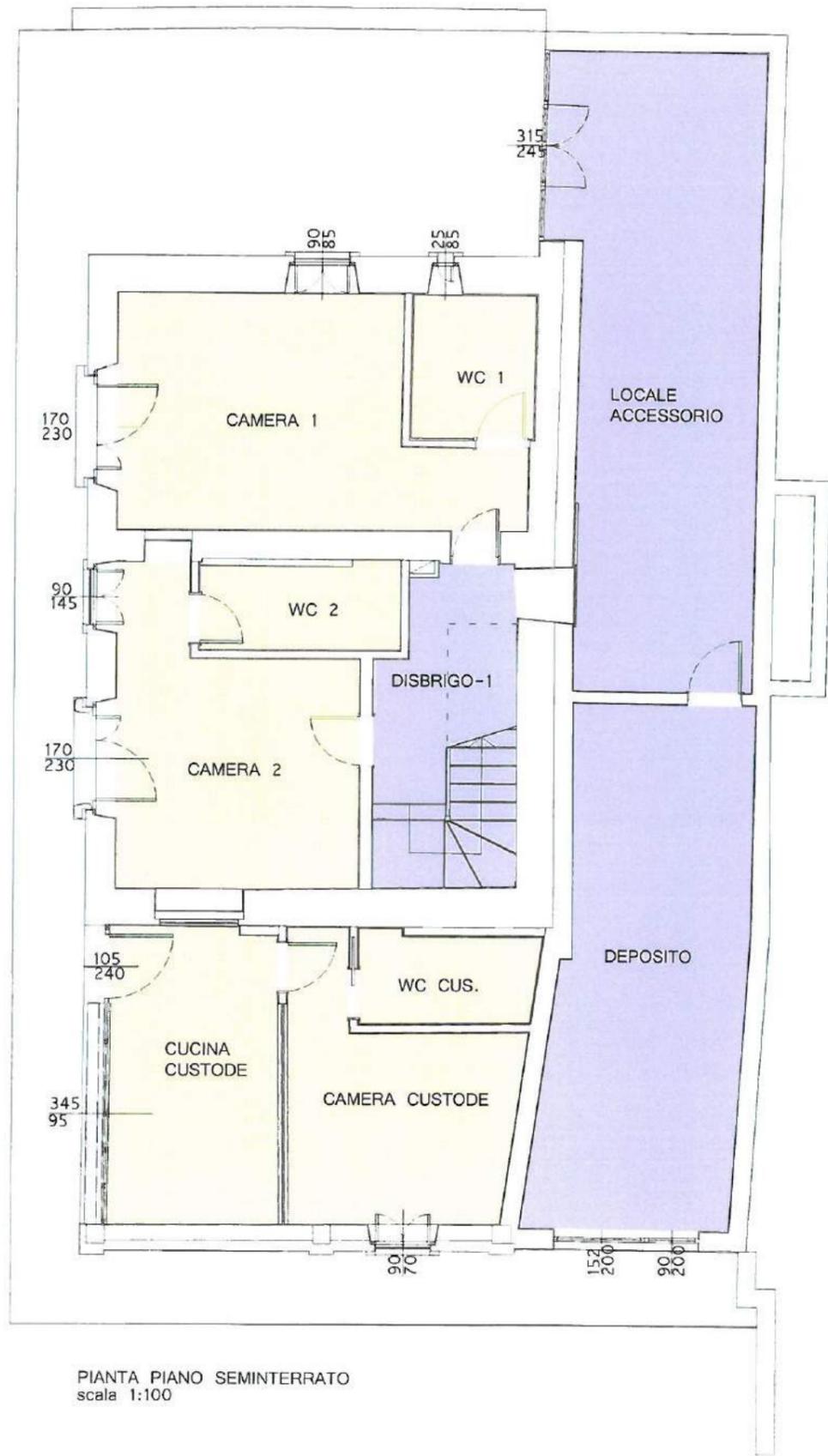
S.n.	74.93 MQ
S.a.	21.02 MQ

DESTINAZIONE	SUP. (mq)	R.A.I.			
		sup.finestra (mq)	>	1/8 sup. locale	
CAMERA 6	9.42	1.44	>	1.17	
CAMERA 7	15.05	1.44	>	1.88	prevista AERAZIONE FORZATA INTEGRAZIONE CON ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE
CAMERA 8	15.57	1.44	>	1.94	prevista AERAZIONE FORZATA INTEGRAZIONE CON ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE
CAMERA 9	20.21	2.88	<	2.52	
DISBRIGO +1	9.88	0.96	>	----	
WC 6	4.16	1.44	>	0.52	
WC 7	3.84	1.44	>	0.48	
WC 8	6.27	----	>	----	prevista AERAZIONE FORZATA
WC 9	5.05	0.96	>	0.63	
	89.41				

S.n.	79.53 MQ
S.a.	9.88 MQ

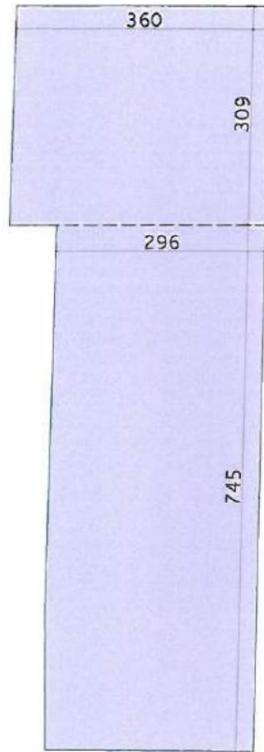
DESTINAZIONE	SUP. (mq)	R.A.I.			
		sup.finestra (mq)	>	1/8 sup. locale	
CAMERA 1	21.14	4.68	>	2.64	
CAMERA 2	17.14	5.22	>	2.14	
CUCINA CUSTODE	13.48	3.23	<	1.71	
CAMERA CUSTODE	13.45	0.63	>	1.64	prevista AERAZIONE FORZATA INTEGRAZIONE CON ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE
DISBRIGO -1	11.50	----	>	----	
WC 1	4.77	----	>	----	prevista AERAZIONE FORZATA
WC 2	4.65	1.44	>	0.48	prevista AERAZIONE FORZATA
WC CUSTODE	4.25	----	>	----	prevista AERAZIONE FORZATA
LOCALE ACCESSORIO	33.17	----	>	----	
DEPOSITO	27.59	----	>	----	
	151.14				

S.n.	78.88 MQ
S.a.	72.26 MQ



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100

CALCOLO SUPERFICI piano seminterrato



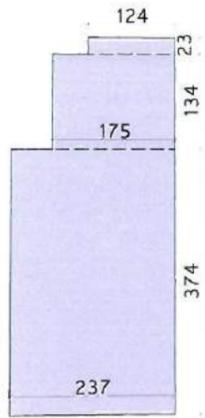
LOCALE ACCESSORIO

$$(3.6 * 3.09) + (4.75 * 2.96) = 33.17 \text{ MQ}$$



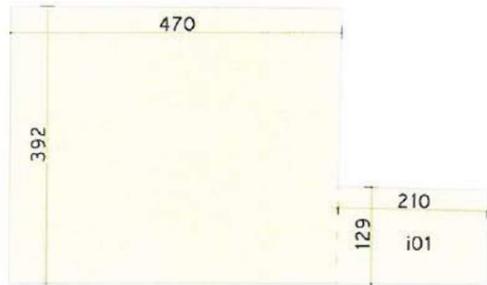
DEPOSITO

$$(4.20 * 2.92) + (3.47 * 4.42) = 27.59 \text{ MQ}$$



DISBRIGO-1

$$(1.24 * 0.23) + (1.34 * 1.75) + (2.37 * 3.74) = 11.50 \text{ MQ}$$



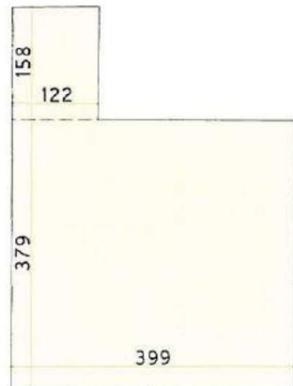
CAMERA 1

$$\begin{aligned} \text{C OSP1} &= 4.70 * 3.92 = 18.42 \text{ MQ} \\ \text{i01} &= 2.10 * 1.29 = 2.72 \text{ MQ} \\ &= 21.14 \text{ MQ} \end{aligned}$$



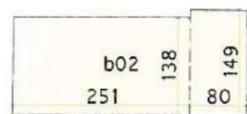
WC 1

$$2.04 * 2.34 = 4.77 \text{ MQ}$$



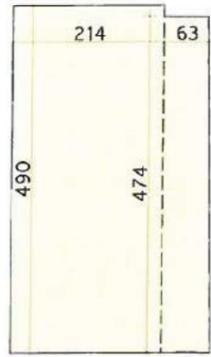
CAMERA 2

$$(3.99 * 3.79) + (1.58 * 1.22) = 17.14 \text{ MQ}$$



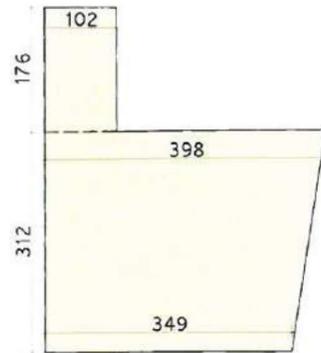
WC 2

$$\text{b02} = (2.51 * 1.38) + (0.8 * 1.49) = 4.65 \text{ MQ}$$



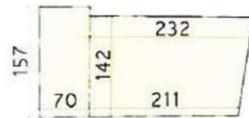
CUCINA CUSTODE

$$(4.90 * 2.14) + (0.63 * 4.74) = 13.48 \text{ MQ}$$



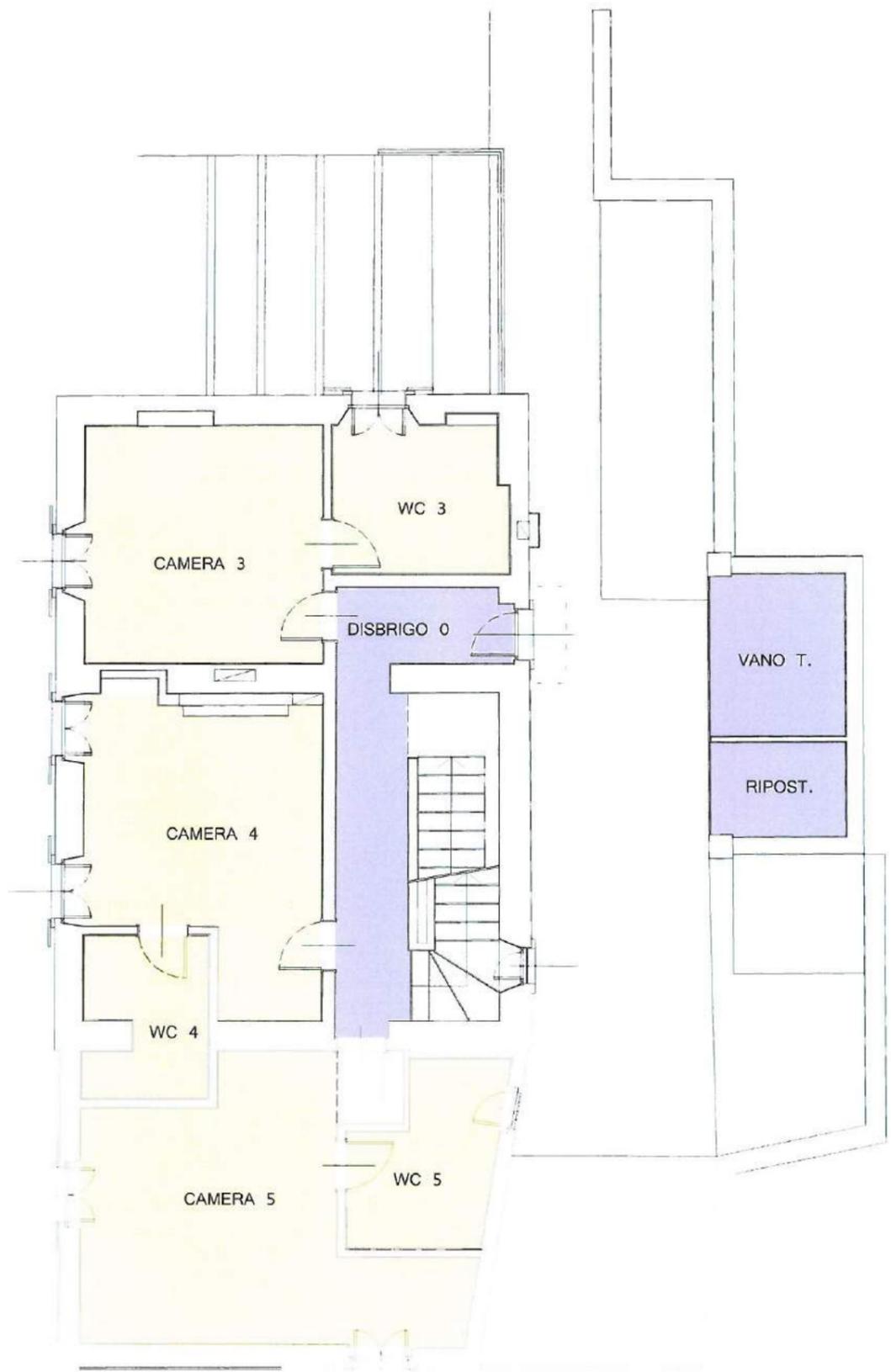
CAMERA CUSTODE

$$[(3.98 + 3.49) * 3.12 / 2] + (1.02 * 1.76) = 13.45 \text{ MQ}$$



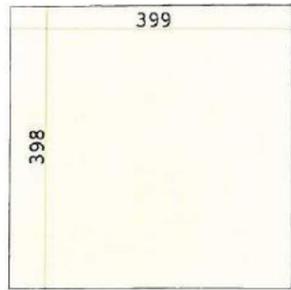
WC CUSTODE

$$\text{WC-1} = (1.57 * 0.7) + (2.32 + 2.11) * 1.42 / 2 = 4.25 \text{ MQ}$$

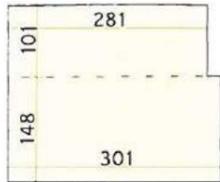


PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100

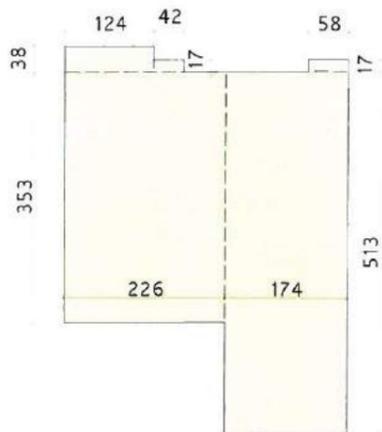
CALCOLO SUPERFICI piano terra



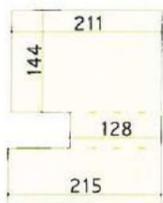
CAMERA 3
 $3.96 * 3.96 = 15.68 \text{ MQ}$



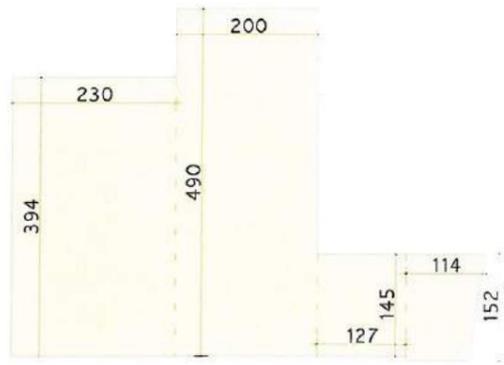
WC 3
 $(1.02 * 2.82) + (1.50 * 3.00) = 7.38 \text{ MQ}$



CAMERA 4
 $(0.38 * 1.24) + (0.42 * 0.17) + (0.58 * 0.17) + (3.53 * 2.26) + (1.74 * 5.13) = 17.54 \text{ MQ}$

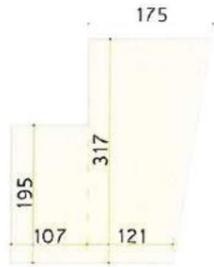


WC 4
 $(1.44 * 2.10) + (1.26 * 0.48) + (0.78 * 2.16) = 5.50 \text{ MQ}$



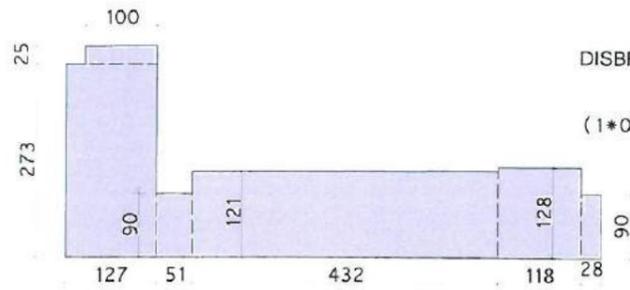
CAMERA 5

$$\begin{aligned}
 &(4.92 * 1.98) + \\
 &+ (2.28 * 3.96) + \\
 &+ (1.44 * 1.26) + \\
 &+ [(1.14 + 0.9) * 1.44 / 2] = 22.05 \text{ MQ}
 \end{aligned}$$



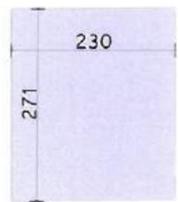
WC 5

$$(1.95 * 1.07) + [(1.75 + 1.21) * 3.17 / 2] = 6.78 \text{ MQ}$$



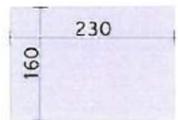
DISBRIGO 0

$$\begin{aligned}
 &(1 * 0.25) + (1.27 * 2.73) + (0.9 * 0.51) + \\
 &+ (1.21 * 4.32) + (1.28 * 1.18) + (0.9 * 0.28) = 11.17 \text{ MQ}
 \end{aligned}$$



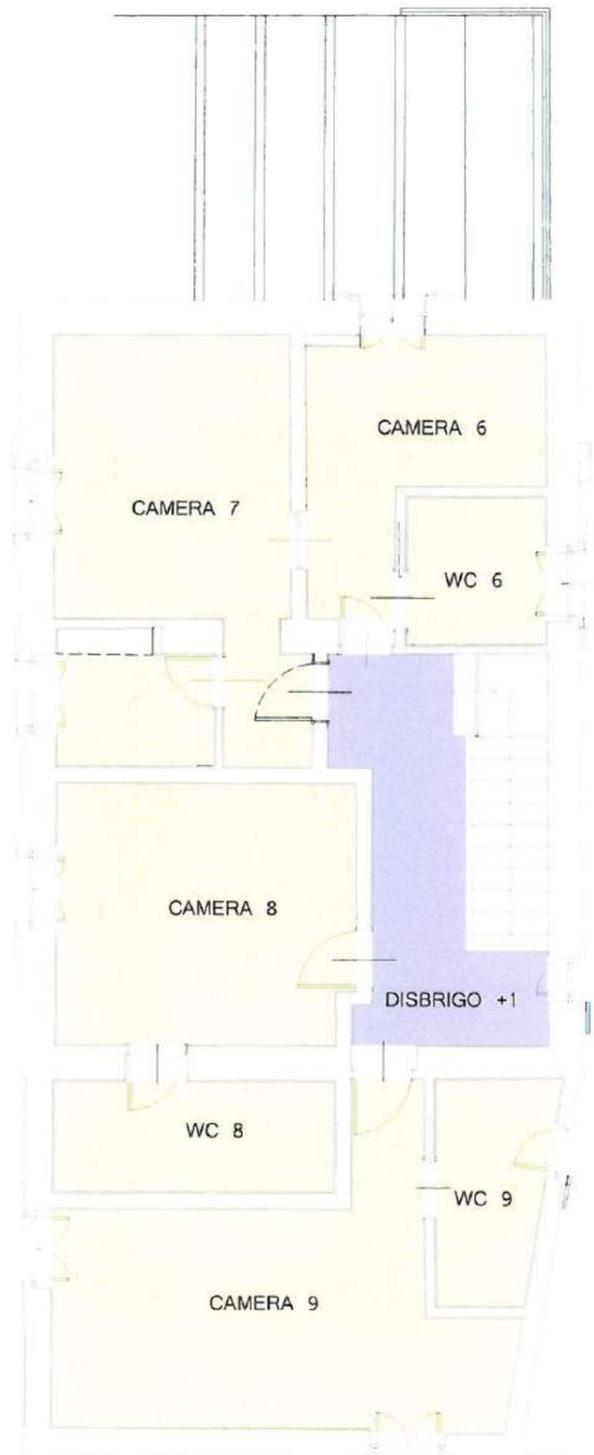
VANO TECNICO

$$2.28 * 2.70 = 6.16 \text{ MQ}$$



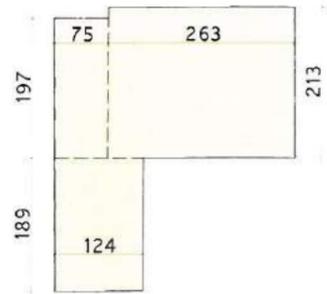
RIPOTIGLIO

$$1.62 * 2.28 = 3.69 \text{ MQ}$$



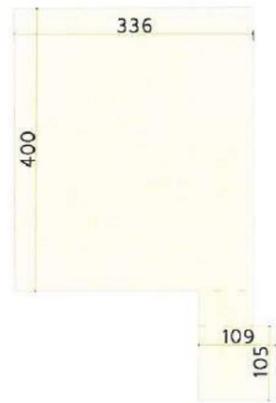
PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100

CALCOLO SUPERFICI piano primo



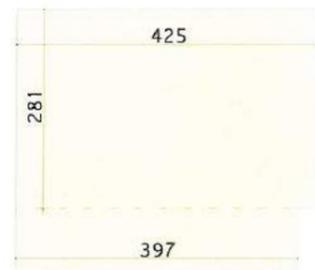
CAMERA 6

$$(0.75*1.97) + (2.63*2.13) + (1.89*1.24) = 9.42 \text{ MQ}$$



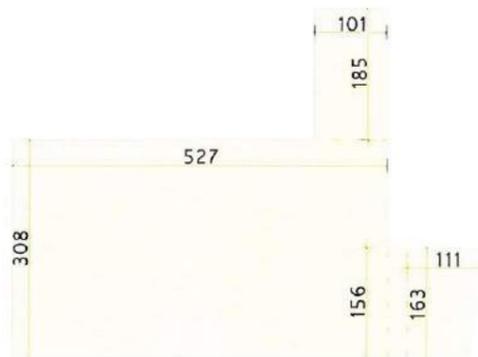
CAMERA 7

$$(3.36*4.02) + (0.78*0.48) + (1.08*1.08) = 15.05 \text{ MQ}$$



CAMERA 8

$$(4.26*2.82) + (0.90*3.96) = 15.57 \text{ MQ}$$

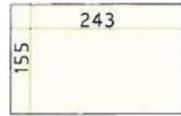


CAMERA 9

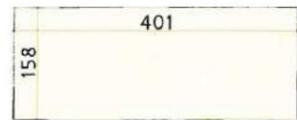
$$(1.02*1.86) + (5.28*3.06) + (1.56*0.30) + [(1.14+0.84)*1.62/2] = 20.21 \text{ MQ}$$



WC 6
 $(2.10 * 1.98) = 4.16 \text{ MQ}$



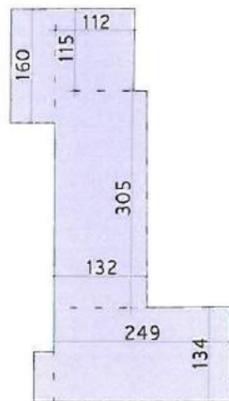
WC 7
 $(1.56 * 2.46) = 3.84 \text{ MQ}$



WC 8
 $(1.56 * 4.02) = 6.27 \text{ MQ}$



WC 9
 $(1.86 + 1.26) * 3.24 / 2 = 5.05 \text{ MQ}$



DISBRIGO +1
 $\text{DIS +1} = (1.62 * 0.66) +$
 $+ (1.14 * 1.14) +$
 $+ (1.32 * 3.06) +$
 $+ (2.46 * 1.32) +$
 $+ (0.72 * 0.30) = 9.88 \text{ MQ}$

VERIFICA SLP e Volume

Riepilogo SLP:

- PIANO SEMINTERRATO = 129.62 MQ
- PIANO TERRA = 127.40 MQ
- PIANO PRIMO = 127.07 MQ

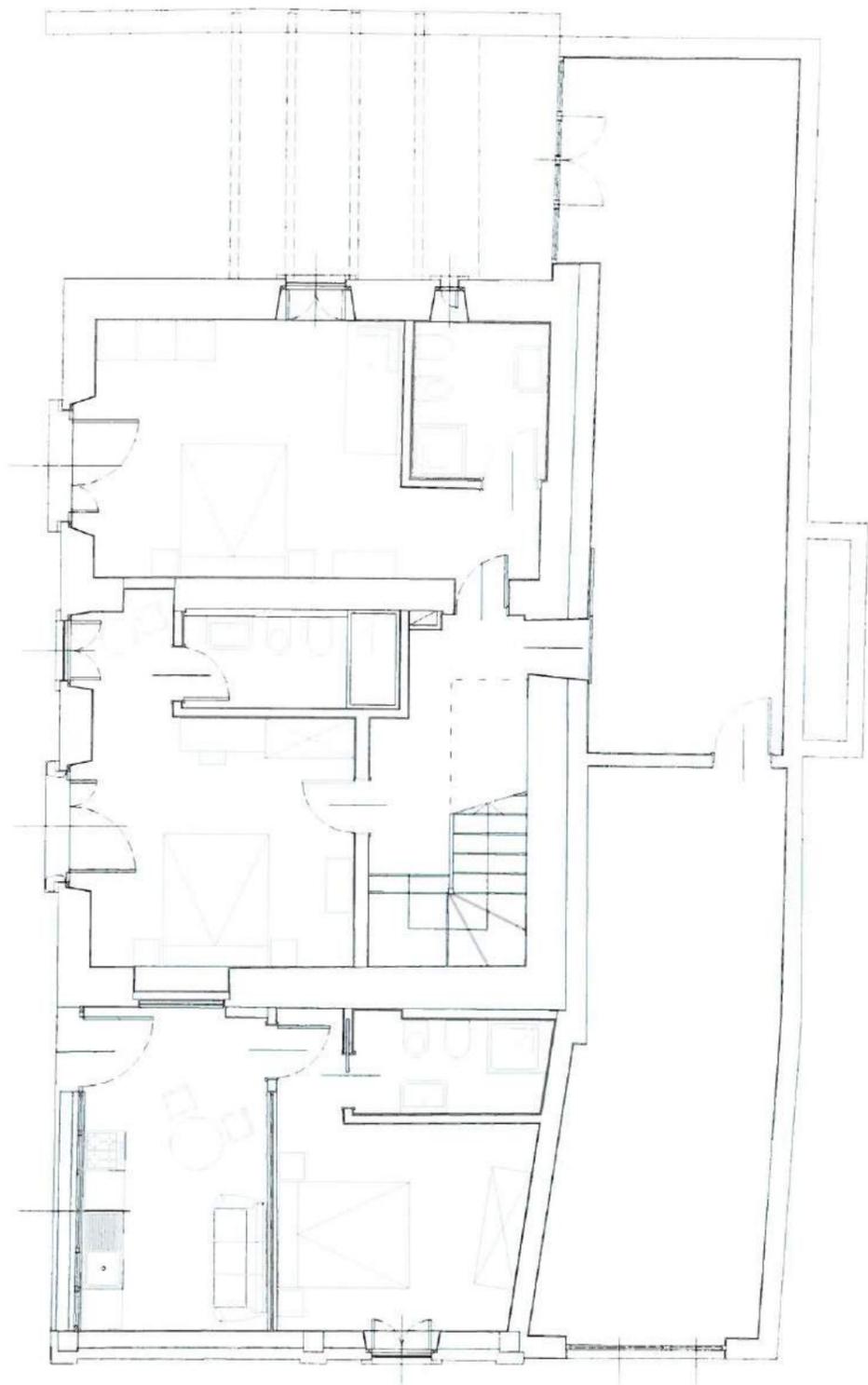
SLP TOTALE = 384.09 MQ

Calcolo Volume: ("h" virtuale 3m per piano)

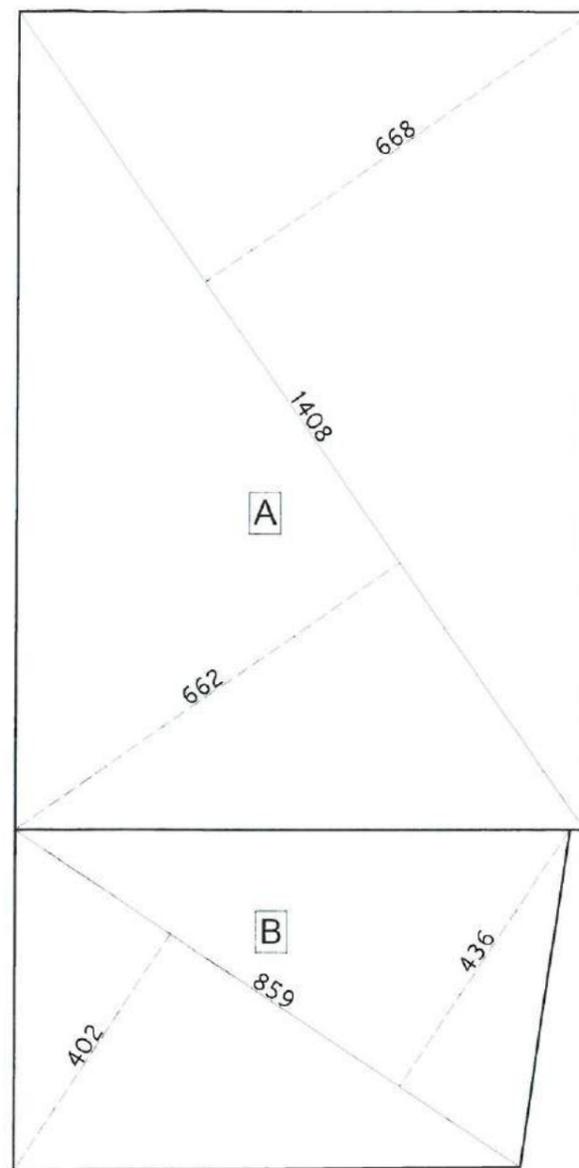
- PIANO SEMINTERRATO = 129.62 MQ x 3m = 388.86 mc
- PIANO TERRA = 127.40 MQ x 3m = 382.20 mc
- PIANO PRIMO = 127.07 MQ x 3m = 381.21 mc

VOL TOTALE = 1152.27 MQ

In allegato verifica analitica piano per piano.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100



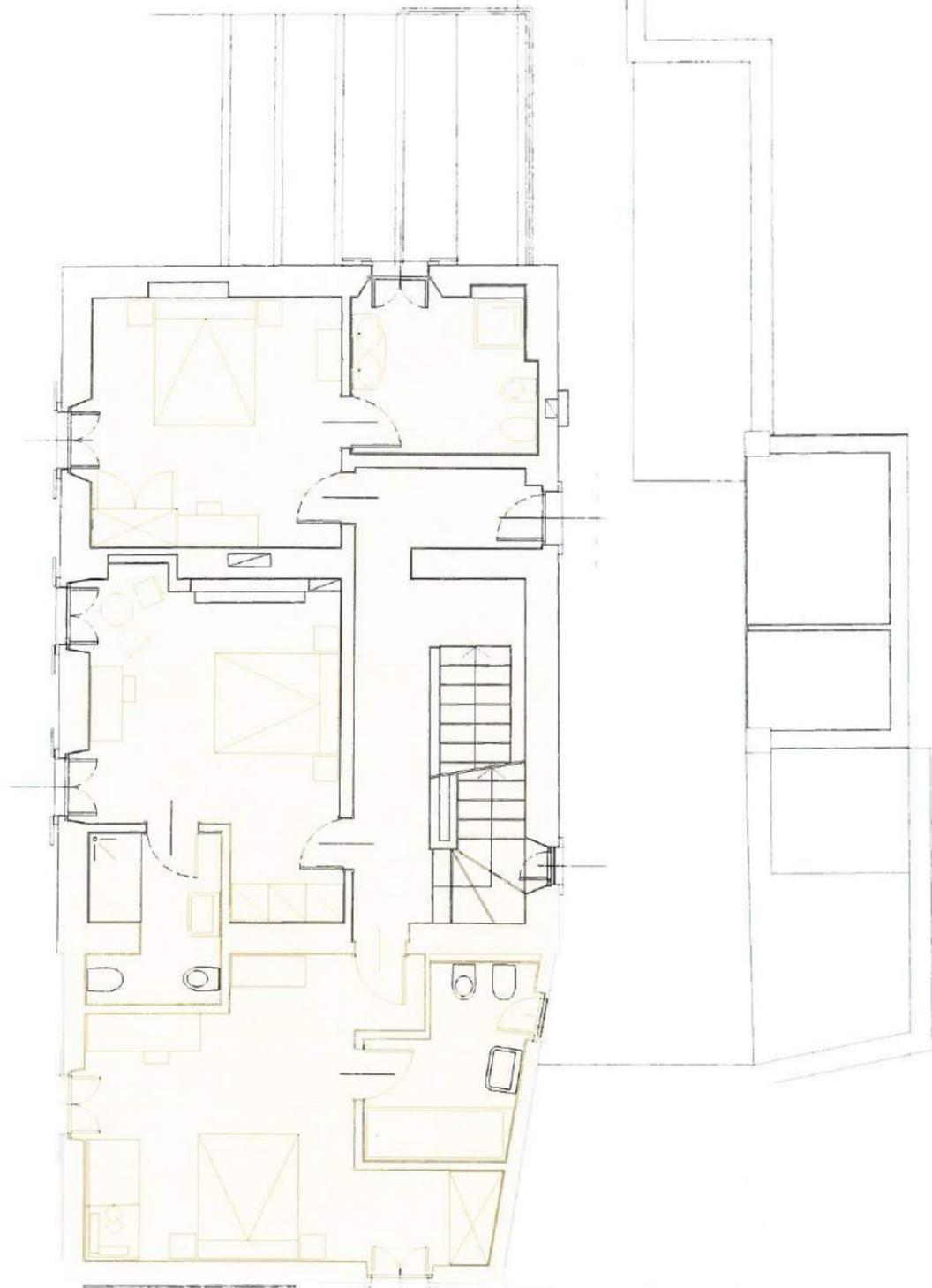
$$\text{SLP} = \text{SUP } \boxed{A} + \text{SUP } \boxed{B}$$

$$\text{SUP } \boxed{A} = (6.68+6.62) \times 14.08/2 = 93.63 \text{ MQ}$$

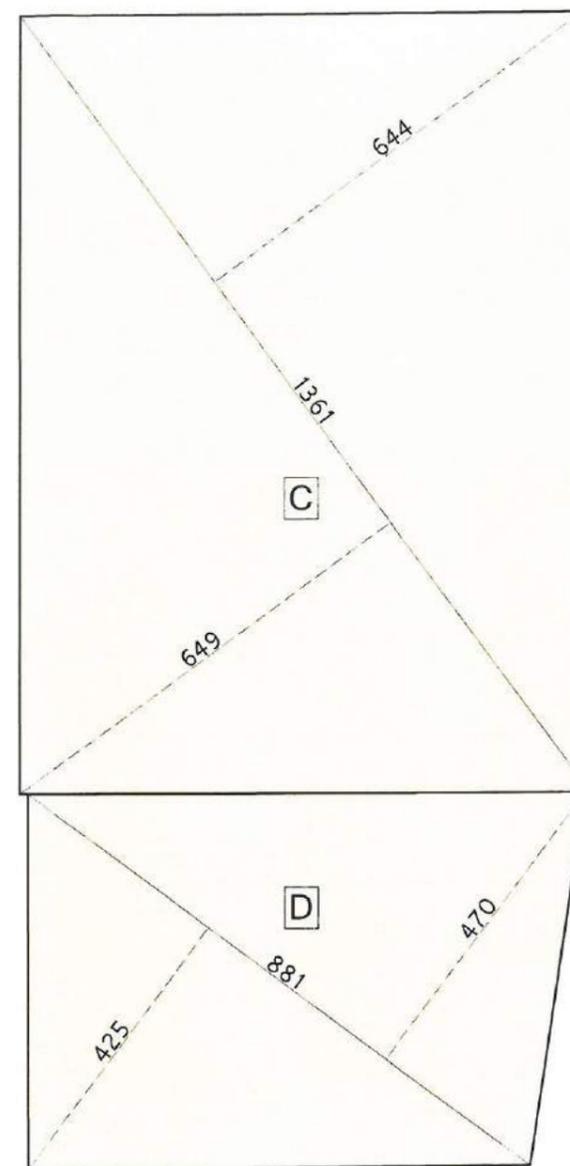
$$\text{SUP } \boxed{B} = (4.02+4.36) \times 8.59/2 = 35.99 \text{ MQ}$$

$$\text{SLP} = 93.63+35.99 = 129.62 \text{ MQ}$$

CALCOLO SLP
PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



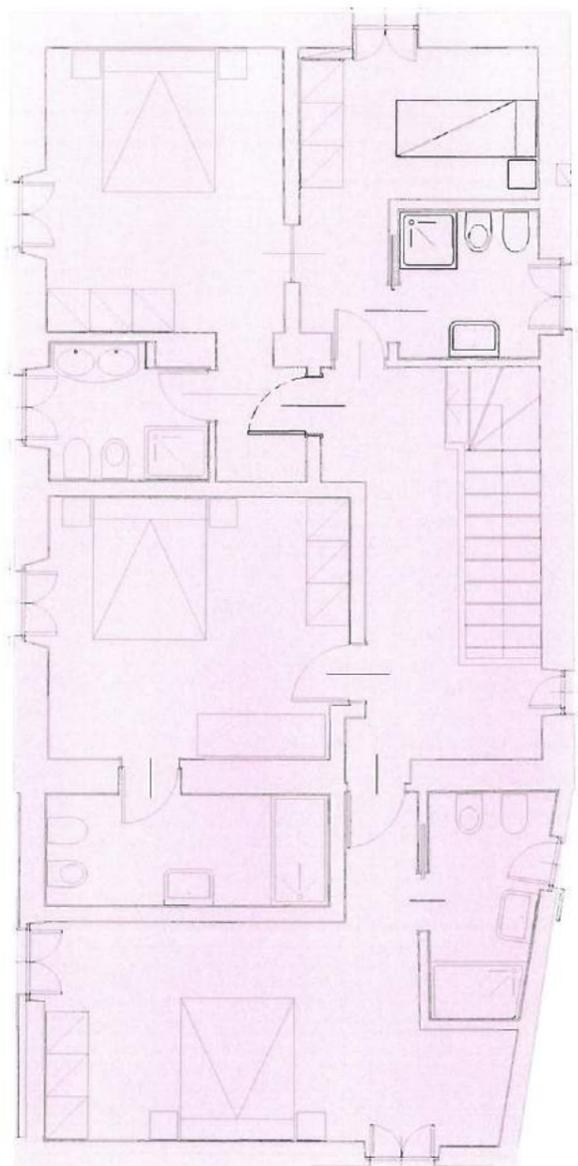
$$SLP = SUP \bar{C} + SUP \bar{D}$$

$$SUP \bar{C} = (6.44+6.49) \times 13.61/2 = 87.98 \text{ MQ}$$

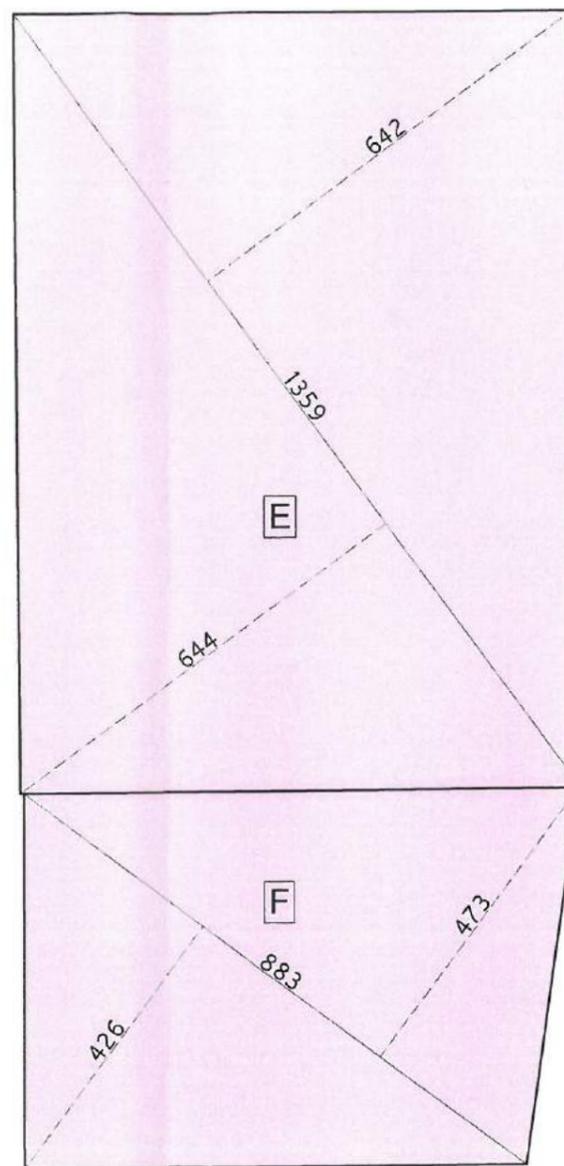
$$SUP \bar{D} = (4.25+4.70) \times 8.81/2 = 39.42 \text{ MQ}$$

$$SLP = 87.98+39.42 = 127.40 \text{ MQ}$$

CALCOLO SLP
PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



$$SLP = SUP \text{ E } + SUP \text{ F }$$

$$SUP \text{ E } = (6.44+6.42) \times 13.59 / 2 = 87.38 \text{ MQ}$$

$$SUP \text{ F } = (4.26+4.73) \times 8.83 / 2 = 39.69 \text{ MQ}$$

$$SLP = 87.38+39.69 = 127.07 \text{ MQ}$$

CALCOLO SLP
PIANO PRIMO