

# CASA VACANZE

SUAP IN VARIANTE AL PdR

LOCALITÀ SCARPERA, COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (Bs)

---

## committente

Società PIXNER JOACHIM

Vicolo Monte Luco, 13

39011 Lana (Bz)

---

## progetto



LUSSIGNOLI ASSOCIATI  
Società di ingegneria s.r.l.

direttore tecnico  
arch. Luciano Lussignoli  
coordinatore del progetto  
arch. Luciano Lussignoli  
progettista  
arch. Luciano Lussignoli

*via Corsica 118 - 25125 Brescia*  
*tel. 030 2428139 - fax 030 2478672*

*studio@la-associati.com*  
*la-associati@pec.it*  
*www.la-associati.com*  
*CF/P.IVA 02931660985*  
*REA BS490852*

arch. Fabrizio Bonomi  
geom. Claudio Favalli  
arch. Francesco Mazzeo

collaboratori:  
arch. Stefania Buila, arch. Lisa Busi,  
arch. Stefano Forlani, arch. Violetta  
Lussignoli, ing. Matteo Rambaldini,  
arch. Valentina Zecchi

---

SUAP IN VARIANTE

ELABORATI GENERALI

RELAZIONE GENERALE

EG.EG-001

progetto n°	esecutore	data	modifica n°	data modifica	archiviazione
538	LSS VTT	02/2020	R02	14/02/2020	538.SUAP-V.EG.EG.001.R02



## INDICE

1	PREMESSA .....	4
2	LO STATO DI FATTO.....	4
3	FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA .....	9
3.1	l'area di intervento e le previsioni urbanistiche .....	9
3.2	La variante urbanistica al pdr .....	11
3.3	Le modifiche agli elaborati di piano .....	12
4	IL PROGETTO .....	13
4.1	Verifica di quanto eseguito .....	13
4.2	Il Progetto .....	16
4.3	Verifica dei parametri urbanistico-edilizi .....	17
4.3.1	Superficie fondiaria e slp .....	17
4.3.2	I parcheggi pertinenziali .....	18
4.3.3	Rapporto di copertura e verde profondo.....	18
4.4	Superamento delle barriere architettoniche.....	18
	ALLEGATO 1: DISPOSITIVI ANTICADUTA .....	20
	ALLEGATO 2: VERIFICA ACCESSIBILITÀ E VISITABILITÀ.....	21
	allegato 2.1: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ART. 1 COMMA 4 L. 13/89.....	22
	ALLEGATO 3: VERIFICA INDICE DI PERMEABILITÀ.....	23



## **1       PREMESSA**

L' Azienda Agricola Fior Del Lago Di Marta Cominelli ha ottenuto il permesso di costruire 232/2008 per la costruzione di un portico agricolo in località Scarpera. Successivamente nel quadro del programma di sviluppo aziendale in data 29/12/2009, prot. 16798 l'azienda presenta ed ottiene l'approvazione di una variante con la quale il portico agricolo originario viene trasformato in agriturismo per complessivi 7 alloggi.

I lavori iniziati il 9 maggio 2012 sono stati interrotti a causa di sopravvenuti impedimenti non prevedibili in precedenza.

Entrambi i provvedimenti erano stati preceduti da autorizzazione paesaggistica secondo le procedure al tempo in vigore.

Nonostante le proroghe introdotte dalla L. 9/13/2013 n. 98 non è stato possibile portare a termine i lavori autorizzati prima della decadenza degli atti autorizzativi.

Oggi si sono presentate le condizioni affinché un imprenditore del settore turistico-ricettivo riprenda i lavori per completarli introducendo modeste modifiche al progetto originario a condizione che sia possibile modificare la destinazione d'uso da agriturismo a case per vacanze aspetto che richiede una variante al Piano delle Regole.

Da ciò discende il motivo per cui la società Pixner Joachim presenta SUAP in variante al PdR vigente.

## **2       LO STATO DI FATTO**

Le opere eseguite, sulla scorta degli atti autorizzativi richiamati in premessa, hanno dato origine ad un fabbricato che, rispecchiando il progetto autorizzato, è ormai definito nelle principali caratteristiche morfologiche.

Sono state infatti realizzate le opere relative alla costruzione:

- della maglia strutturale in cemento armato;
- della soletta intermedia dei corpi A e C (figg. 4-5);
- della copertura con struttura in legno a vista, isolamento e manto in coppi; (figg. 2-3)
- dei tamponamenti esterni in laterizio, al rustico nelle parti da intonacare e rivestiti in pietra sul lato esterno ove previsto dal progetto; (fig. 6)
- del muro di sostegno a monte dell'edificio. (fig. 7)

L'edificio esistente segue l'andamento naturale del terreno ed è essenzialmente costituito da un organismo unitario articolato in tre blocchi edilizi collegati fra loro dalla copertura: dall'ingresso del lotto un corpo a due piani è collegato tramite un portico al blocco centrale lungo circa 27 m fronte lago a cui si attesta un elemento edilizio a due piani impostato ad una quota più elevata secondo lo sviluppo del pendio collinare. L'edificio, che rispecchia quanto approvato, presenta modeste variazioni esecutive di cui si dirà più avanti. Quanto è stato realizzato fino ad oggi è rappresentato nelle tavv. EG.EG-004 e ARSF.SF-001 e nella documentazione fotografica che segue.



Figura 2 - Indicazione riprese fotografiche



Figura 2 - Ripresa 1: Copertura in legno





*Figura 3 - Ripresa 3: Copertura manto in coppi*



*Figura 4 - Ripresa 4: Soletta intermedia corpo A*





*Figura 5 - Ripresa 5: Soletta intermedia corpo C*

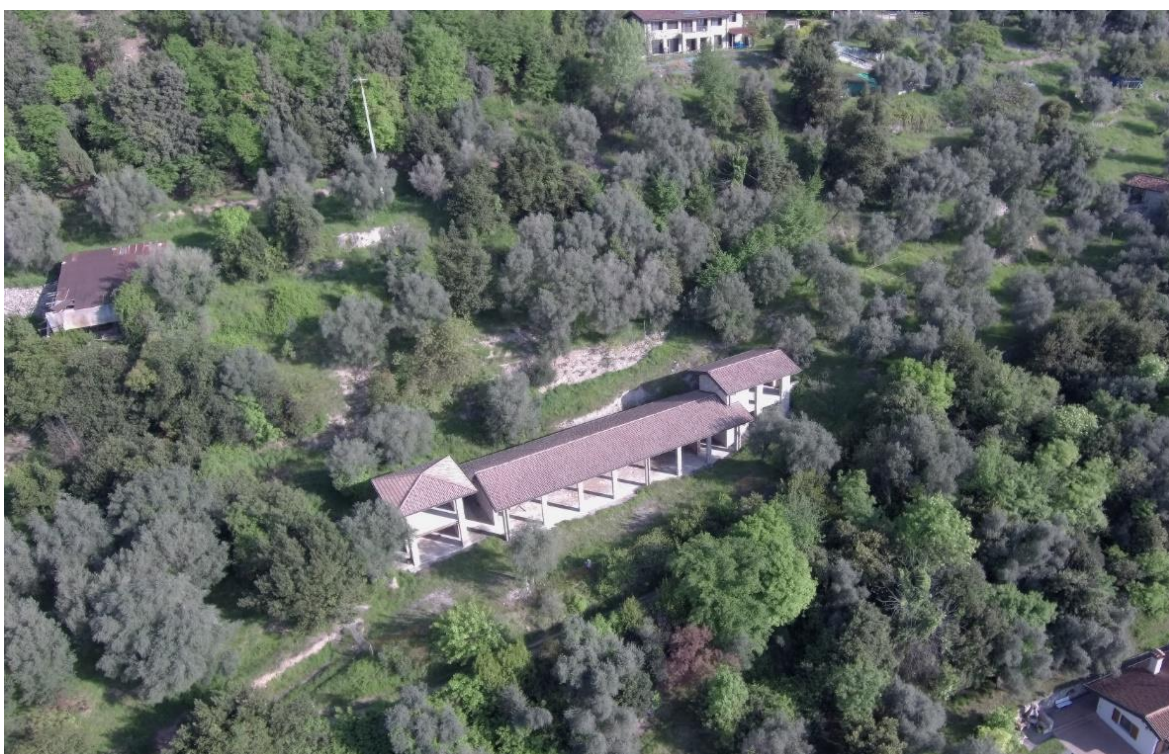


*Figura 6 - Ripresa 6: Facciate rivestite in pietra*





*Figura 7 - Ripresa 2: Muro di sostegno lato nord*



*Figura 8 - Vista a volo d'uccello dell'edificio esistente*



### 3 FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

#### 3.1 L'AREA DI INTERVENTO E LE PREVISIONI URBANISTICHE

L'area oggetto del SUAP è situata nel Comune di Toscolano Maderno (BS) in località Scarpera, distinta catastalmente al NCT al foglio 22 mapp. 11783 e parte del mappale 11784, accessibili da via Sassello, lungo le pendici delle Prealpi che scendono fino al campo da golf.



Figura 9 - Ortofoto

Il Comune di Toscolano Maderno (BS) è dotato di P.G.T. approvato con delibera di C.C. del 06/11/2018 n. 48 ed in seguito a pubblicazione sul BURL dal 27/12/2018.

La procedura di SUAP in variante al PGT ha per oggetto la “trasformazione di un portico agricolo destinato ad agriturismo in case e appartamenti per vacanza” di un immobile esistente raggiungibile da via Sassello. Il PdR vigente classifica l’edificio “edificio agricolo” art. 32.A.5 delle NTA, mentre l’area d’intervento è situata in “Ambito esterno al centro consolidato” ed è disciplinata dall’art. 32.B “Zona agricola paesaggistica” delle Norme Tecniche di Attuazione.



Per gli “edifici agricoli”, nel caso della destinazione residenziale, gli interventi sono regolati dai seguenti indici di densità fondiaria:

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq per un max di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Sono inoltre ammessi ampliamenti una tantum alle seguenti condizioni:

- a) fino a mq 80 della SLP delle singole unità immobiliari accatastate, qualora di SLP inferiore;
- b) del 10 % della SLP per adeguamenti alle esigenze famigliari o di carattere igienico/sanitario e comunque fino ad un massimo di mq 120 di SLP;
- c) alle seguenti condizioni:
  - i. Gli ampliamenti potranno essere consentiti unicamente in contiguità dell’organismo edilizio esistente, nel rispetto dell’ambiente in cui si colloca l’edificio da ampliare; per giustificata motivazione è ammesso lo spostamento dell’intero edificio all’interno dell’area di pertinenza purché in blocco unitario;
  - ii. Nei lotti di pertinenza delle costruzioni potranno essere realizzate strutture sportive all’aperto, purché realizzate con materiali che garantiscano la totale permeabilità del suolo occupato da dette strutture. Sono ammesse anche piscine di limitate dimensioni.

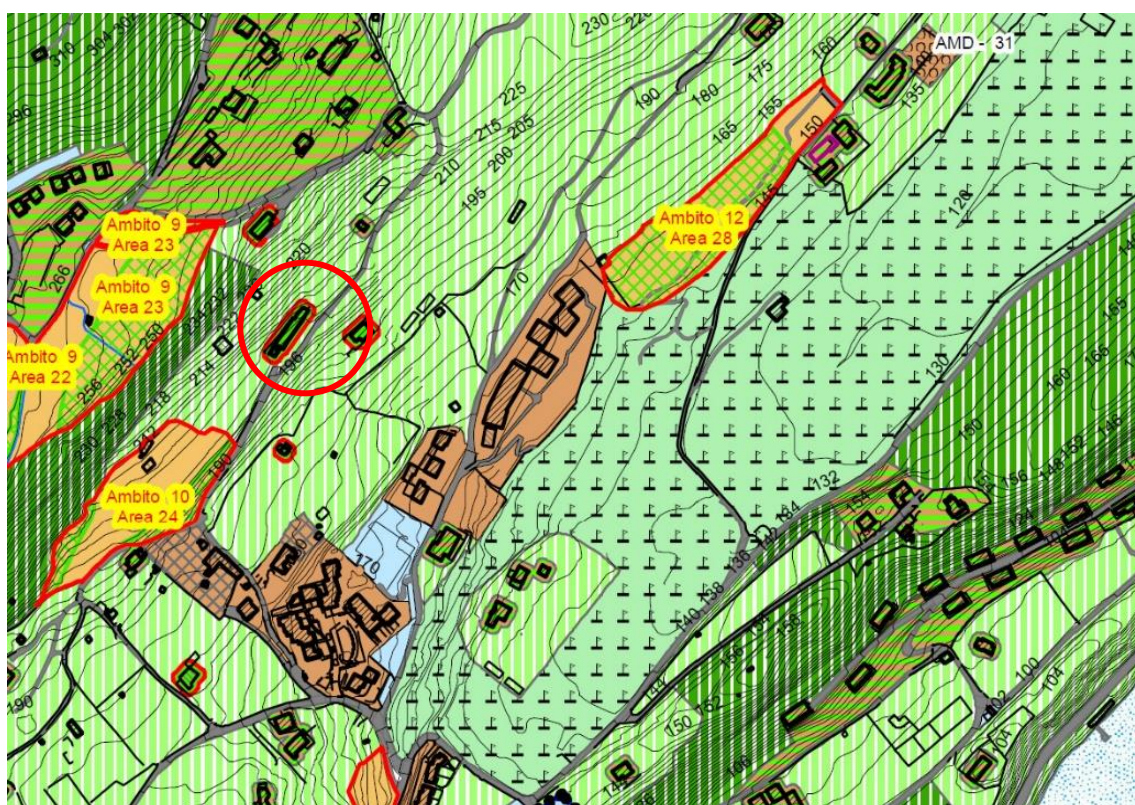





Figura 10 - Estratto PGT vigente Tav. 3.2.a “Classificazione degli ambiti del territorio comunale”

**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



**PLANIMETRIA**

Stato di fatto

scala 1:200

Figura 11 - Ambito da classificare "Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)"

PLANIMETRIA \_\_\_\_\_  
Stato di fatto  
scala 1:200

PLANIMETRIA  
Stato di fatto

PLANIMETRIA  
Stato di fatto

PLANIMETRIA  
Stato di fatto



### 3.3 LE MODIFICHE AGLI ELABORATI DI PIANO

L'approvazione del SUAP proposto comporta la riclassificazione dell'area di intervento. Si procede pertanto nel seguente modo:

- PdR; modifica alla tav. 3.2.b.4 "Classificazione degli ambiti del territorio comunale" introducendo un perimetro nero e la campitura delle zone "Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)".

Di seguito si riportano gli estratti del PdR vigente e di quello variato.

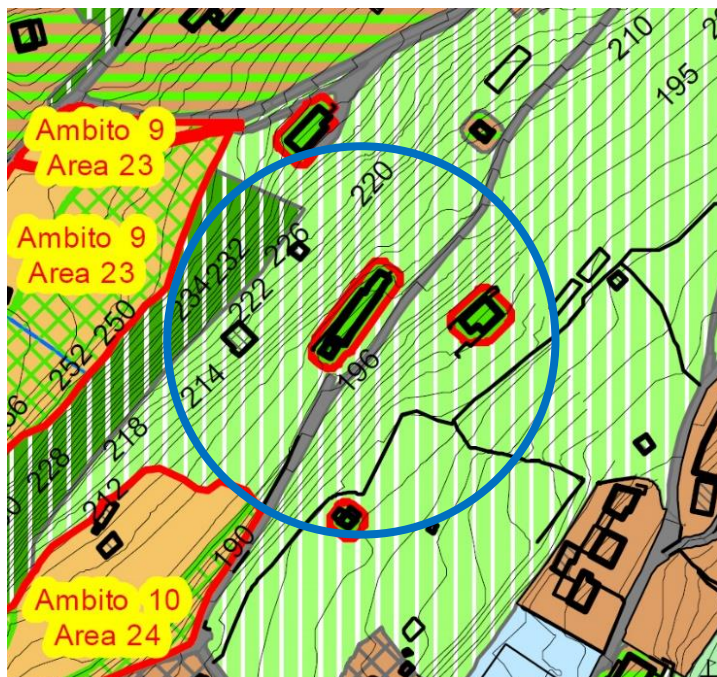


Figura 12 - Estratto Tav. 3.2.b.4 "Classificazione degli ambiti del territorio comunale" PdR Vigente

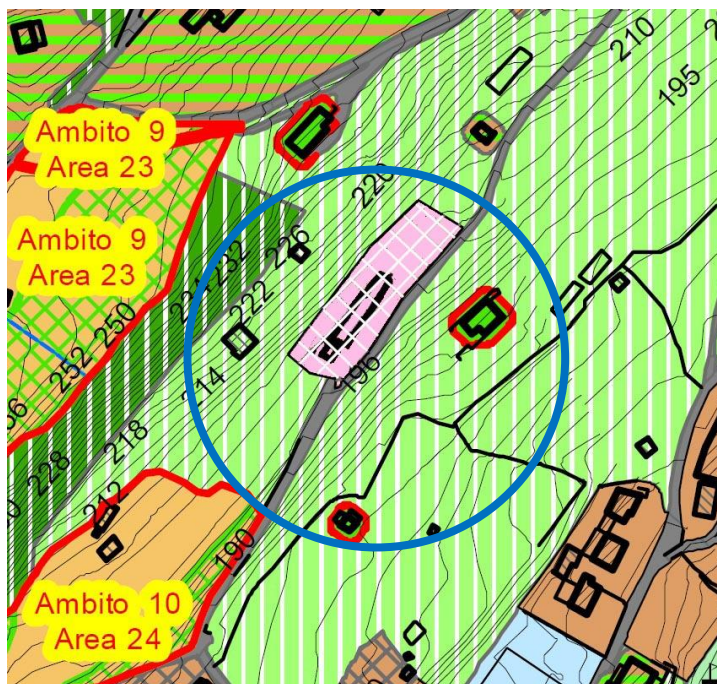


Figura 13 - Estratto Tav. 3.2.b.4 "Classificazione degli ambiti del territorio comunale" PdR Variato

Inoltre è necessario integrare l'art. 21.B delle NTA al fine di contenere l'edificabilità ammessa a quanto previsto dal progetto. Di conseguenza all'art. 21.B delle NTA viene aggiunto il co. 4 come di seguito indicato:

*“4. Nell'area indicata con la lettera A nel PdR è assegnata una SIp definita di mq 500.*

*Oltre ai posti auto pertinenziali previsti dalle presenti NTA devono essere individuati 4 posti auto ad uso diverso non di diretta pertinenza degli appartamenti.*

*Per quanto non espressamente indicato si rimanda alle presenti NTA”.*



Figura 14 - Individuazione corpi di fabbrica

## 4 IL PROGETTO

### 4.1 VERIFICA DI QUANTO ESEGUITO

Prima di procedere alla redazione del progetto, che parte da quanto fino ad oggi realizzato, è stata verificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato con PdC n. 232/2008 e successiva variante.

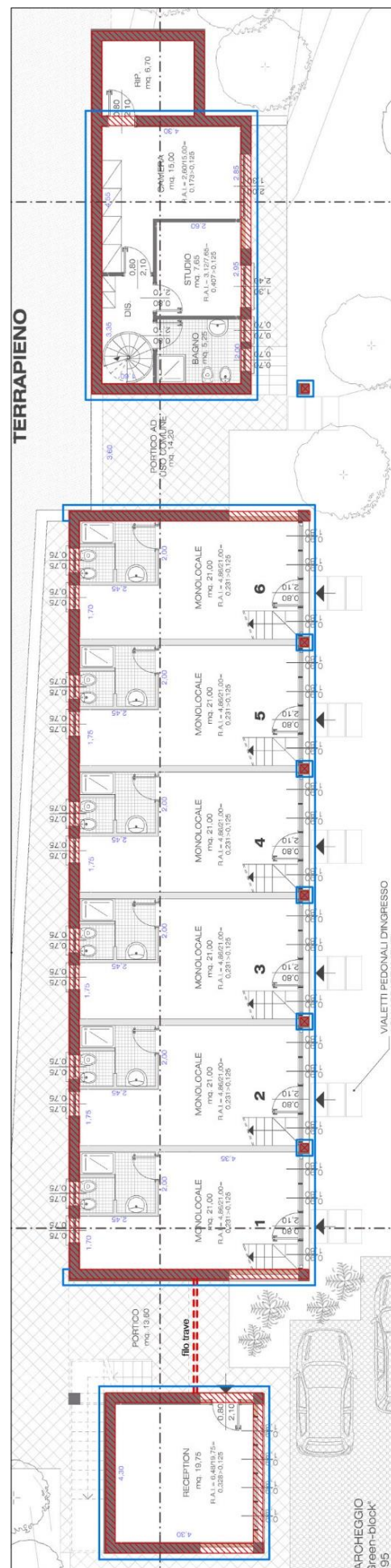


Figura 15 - Confronto autorizzato/realizzato piano terra



Tenuto conto che l'edificio è al rustico e che pertanto le quote degli orizzontamenti aumenteranno per la posa degli impianti e dei pavimenti e che le quote esterne del terreno sono quelle di un cantiere e non quelle definitive, la situazione riscontrata è la seguente. Il confronto fra le piante del piano terra di quanto autorizzato e di quanto realizzato, sinteticamente rappresentato nella Fig. 15, non ha evidenziato particolari elementi di criticità. Infatti la sovrapposizione fra progetto dell'autorizzazione paesaggistica preso a riferimento (Tav. ARPA.SA-001) e lo stato di fatto rilevato, documenta che le murature perimetrali realizzate rimangono all'interno delle murature previste nel PdC n. 232/2008. Unica apparente discrepanza riguarda i rivestimenti in pietra già eseguiti che si aggiungono alle murature esistenti mentre nelle piante del Pdc 232/2008 non sono disegnati.

Si tratta senza dubbio di un errore grafico di rappresentazione. Infatti i prospetti approvati (PdC 232/2008) riportano gli stessi rivestimenti in pietra eseguiti che non potevano essere ricompresi in un muro schematicamente rappresentato con uno spessore di cm 35.

Altre differenze minime si riscontrano nello spessore complessivo della muratura di tamponamento che nello stato di fatto è di spessore inferiore rispetto a quella del progetto approvato in quanto ancora priva degli strati di finitura interna.

Si è poi proceduto confrontando le sezioni facendo sempre riferimento a quelle autorizzate.

#### Corpo A: Sezione C-C (fig. 16)

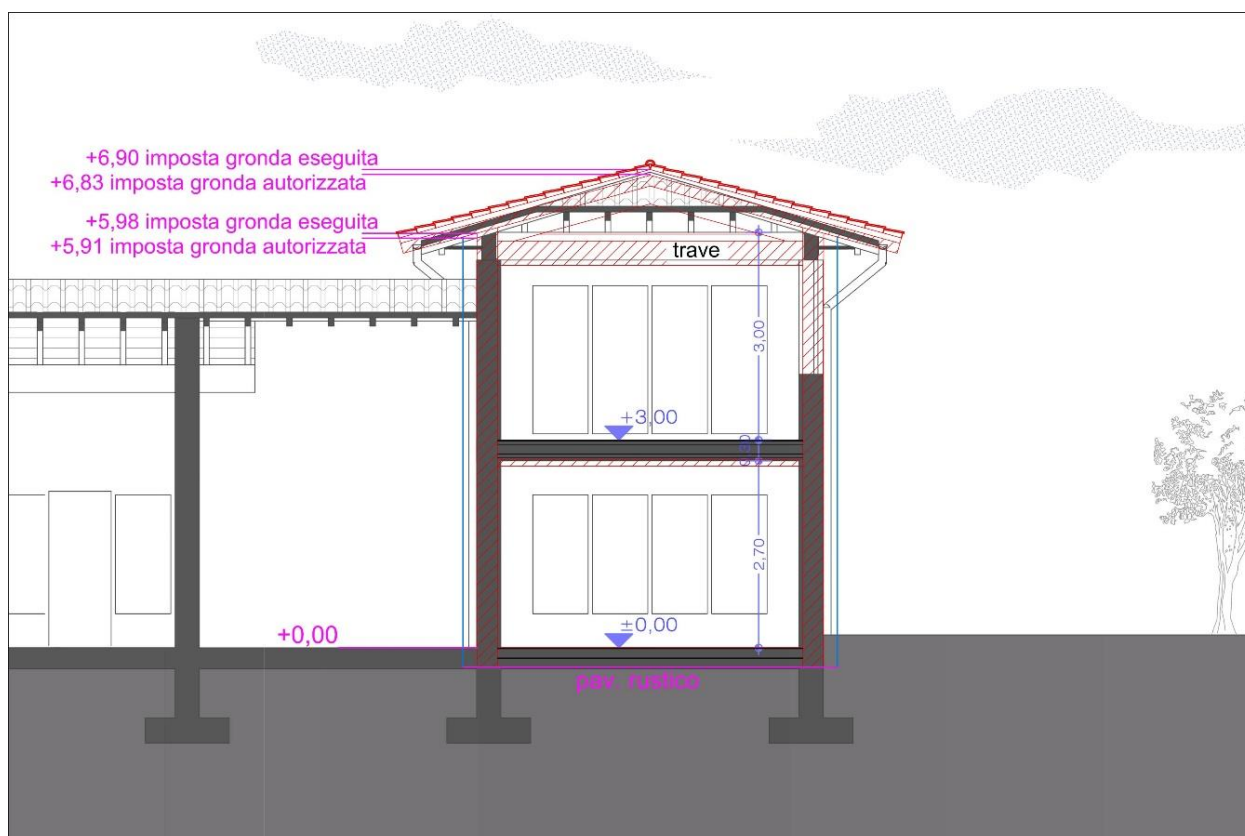


Figura 16 - Corpo A, Sezione C-C

I PdC autorizzati prevedevano un tetto del tipo a padiglione con l'orditura del tetto impostata a m 5,91 rispetto alla quota 0,00; i rilievi effettuati sull'esistente restituiscono invece un'altezza di m 5,98 con un incremento di m 0,07 che è però inferiore al 2%<sup>1</sup> di m 5,91. Stesso confronto è stato applicato al colmo.

La quota di estradosso autorizzata è di m 6,83, mentre quella realizzata è di m 6,90. Anche in questo caso la differenza di m 0,07 è inferiore al 2% di m 6,90 e conseguentemente non rappresenta una difformità dal progetto autorizzato.

#### Corpo B, Sezione A-A (fig. 17)

I PdC autorizzati prevedevano un tetto a padiglione con l'orditura del tetto impostata a m 4,00 rispetto alla quota 0,00; i rilievi effettuati sull'esistente restituiscono invece un'altezza di m 4,03 con un incremento di m 0,03 che è però inferiore al 2% della misura autorizzata e conseguentemente non rappresenta una difformità dal progetto.

Anche il colmo presenta una quota di estradosso autorizzata di m 5,27, mentre quella realizzata è di m 5,36. Anche in questo caso la differenza di m 0,09 è inferiore al 2% di m 5,27.

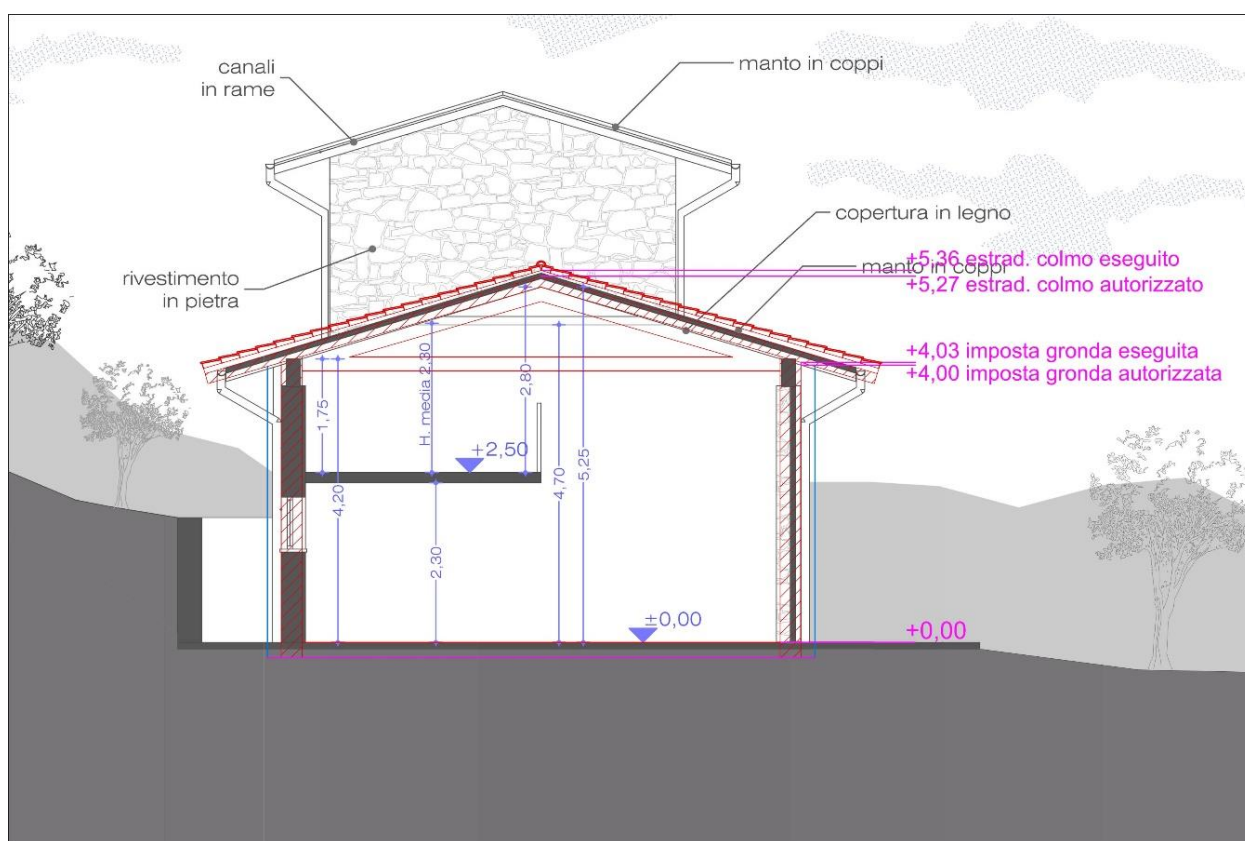


Figura 17 - Corpo B, Sezione A-A

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 "non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.



### Corpo C, Sezione B-B (fig. 18)

I PdC autorizzati prevedevano un tetto a due falde con l'orditura del tetto impostata a m 5,91 rispetto alla quota 0,00. I rilievi effettuati sull'esistente restituiscono invece un'altezza di m 5,98 con un incremento di m 0,07, anche in questo caso, inferiore al 2% di 5,91 e conseguentemente non rappresenta una difformità dal progetto autorizzato. Anche il colmo presenta una quota di estradosso autorizzata di m 6,83, mentre quella realizzata è di m 6,90. Anche in questo caso la differenza di m 0,07 è inferiore al 2% di m 6,83.

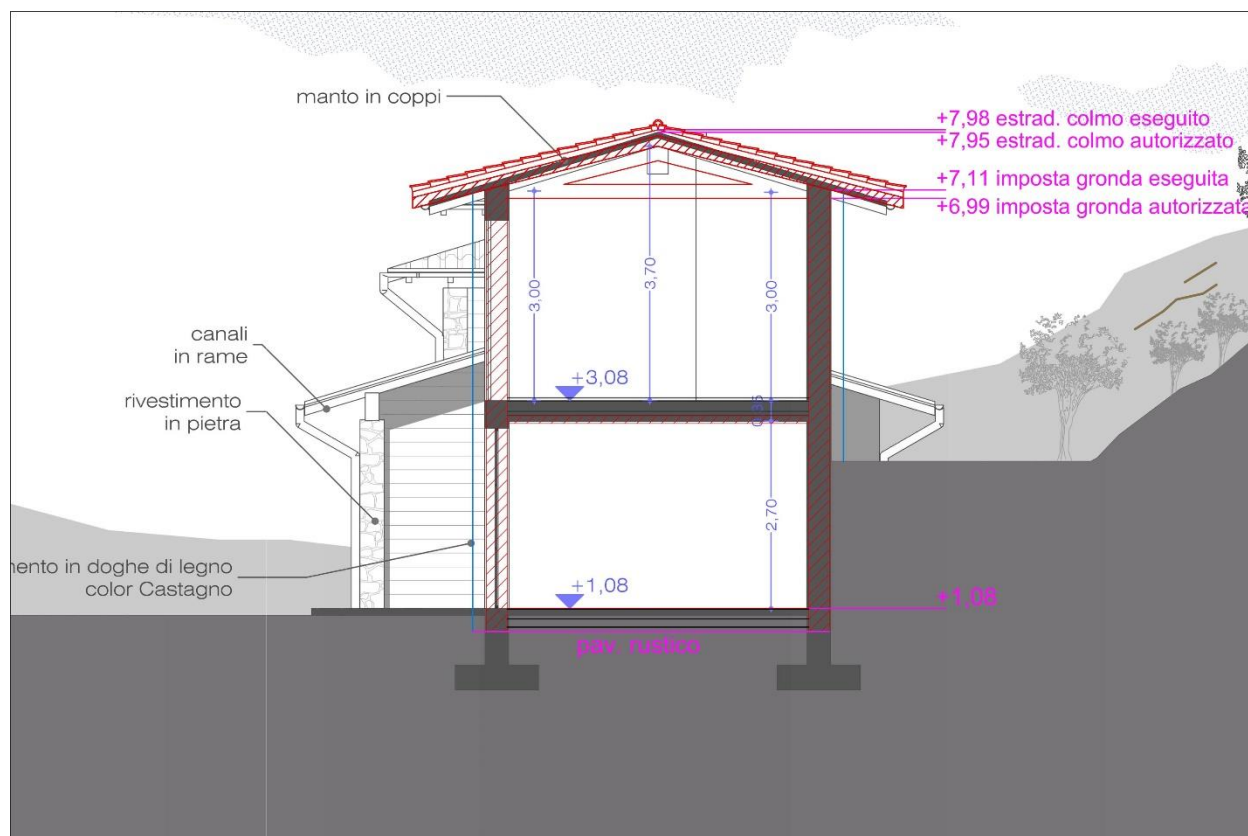


Figura 18 - Corpo C, Sezione B-B

Non essendo ultimati i lavori, le indagini condotte non hanno evidenziato altri aspetti che possano essere considerati difformità anche parziali rispetto a quanto autorizzato.

## 4.2 IL PROGETTO

Il progetto e il confronto fra esistente e opere da eseguire è stato redatto prendendo a riferimento lo stato di fatto indicato nella tav. ARSF.SF-001.

Pur mantenendo le strutture già realizzate, il progetto, per alcuni ambienti, modifica in parte la distribuzione interna al fine di realizzare sette case vacanza, una reception, spazi comuni, la centrale termica, un deposito e 11 posti auto scoperti. In lato nord l'impianto ricettivo si completa con una piscina e i relativi locali tecnici annessi sfruttando la morfologia del luogo.

Il nuovo progetto prevede di differenziare l'offerta dei tagli abitativi modificando la precedente previsione di sette unità (sei monolocali con soppalco e un trilocale) realizzando cinque monolocali con soppalco, un trilocale con soppalco e un trilocale senza soppalco. La nuova superficie abitabile necessaria al completamento del progetto abitativo viene recuperata chiudendo il portico a Nord-Est dell'interno complesso.

Gli interventi edilizi perseguono l'obiettivo di preservare il più possibile gli spazi aperti, costituiti essenzialmente da terrazzamenti con olivi con particolare attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che contraddistinguono l'area.

Lo sviluppo planimetrico e l'altezza degli edifici esistenti sono confermati in quanto ritenuti commisurati alla scala di relazione con gli elementi del territorio circostante.

Le opere di sistemazione che accompagnano l'andamento del terreno, la definizione di muri di sostegno a vista rivestiti in pietra, l'utilizzo di colori naturali e della vegetazione oltre all'inserimento di alcuni locali (vani tecnici) sfruttando le balze del terreno, concorrono al migliore inserimento dell'edificio nel contesto in cui si trova.

L'accessibilità veicolare al lotto da via Sassello si limita all'area d'ingresso liberando così lo spazio aperto da usi inopportuni.

Il completamento di quanto già realizzato prevede l'impiego di serramenti in legno, intonaco civile e legno per i paramenti esterni, pietra per le pavimentazioni pedonali e prato armato per i parcheggi.

Il progetto prevede la separazione delle acque bianche dalle acque nere.

Nel primo caso, effettuata l'analisi per determinare il coefficiente di permeabilità, le acque meteoriche saranno smaltite per infiltrazione nel terreno, mentre le acque nere saranno convogliate alla fognatura comunale posta in via Sassello.

A completamento delle opere sarà installato un sistema di protezione dalle cadute dall'alto riportato nell'Allegato 1.

Riassumendo, le principali variazioni rispetto a quanto autorizzato in precedenza sono:

1. parcheggi e sistemazioni esterne;
2. vano tecnico per la centrale termica e impianti in genere;
3. un locale deposito;
4. chiusura del portico passante per destinarlo a slp residenziale trasformando un monolocale in trilocale con soppalco (alloggio 6);
5. un secondo bagno al piano terra dell'alloggio 7;
6. un cavedio tecnico (scannafosso) per la ventilazione dei muri contro terra dell'alloggio 7;

### **4.3 VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Il progetto di completamento e adeguamento dell'edificio esistente è stato redatto in ottemperanza delle norme previste per gli "Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)", nuova destinazione urbanistica prevista al termine della procedura SUAP, come modificate dalla variante stessa.

Come si è già detto si tratta di completare un edificio del quale sono già definiti i principali caratteri edilizi e ambientali (cfr. par. 2).

#### **4.3.1 SUPERFICIE FONDIARIA E SLP**

L'area individuata quale pertinenza dell'intervento è classificata "Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)" è di mq 2.500 come da dimostrazione grafica (Tav. EG.EG-004), alla quale, è stata assegnata una Slp massima ammissibile di mq 500.

Il progetto prevede la realizzazione di una Slp pari a mq 472,88. (fig. 19)

#### 4.3.2 I PARCHEGGI PERTINENZIALI

L'art. 6 delle NTA prevede che nel caso di attività turistiche sia garantito 1 posto auto ogni 3 posti letto.

Il progetto prevede 5 monolocali con 2 posti letto ognuno e 2 trilocali con 3 posti letto ognuno per complessivi 16 posti letto.

Il fabbisogno di posti auto risulta pertanto di 5,33 che risulta soddisfatto dalla dotazione prevista di complessivi 11 posti auto (6+5 destinati al personale della struttura).

#### 4.3.3 RAPPORTO DI COPERTURA E VERDE PROFONDO

Le norme non danno indicazioni per il rapporto di copertura nel caso degli "Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)", mentre prescrive che una percentuale del lotto non inferiore al 50% debba essere filtrante, nel caso in esame equivale a mq 1.250. Il progetto prevede una superficie a verde permeabile di mq 1.948,29 superiore a quanto richiesto.

#### 4.4 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

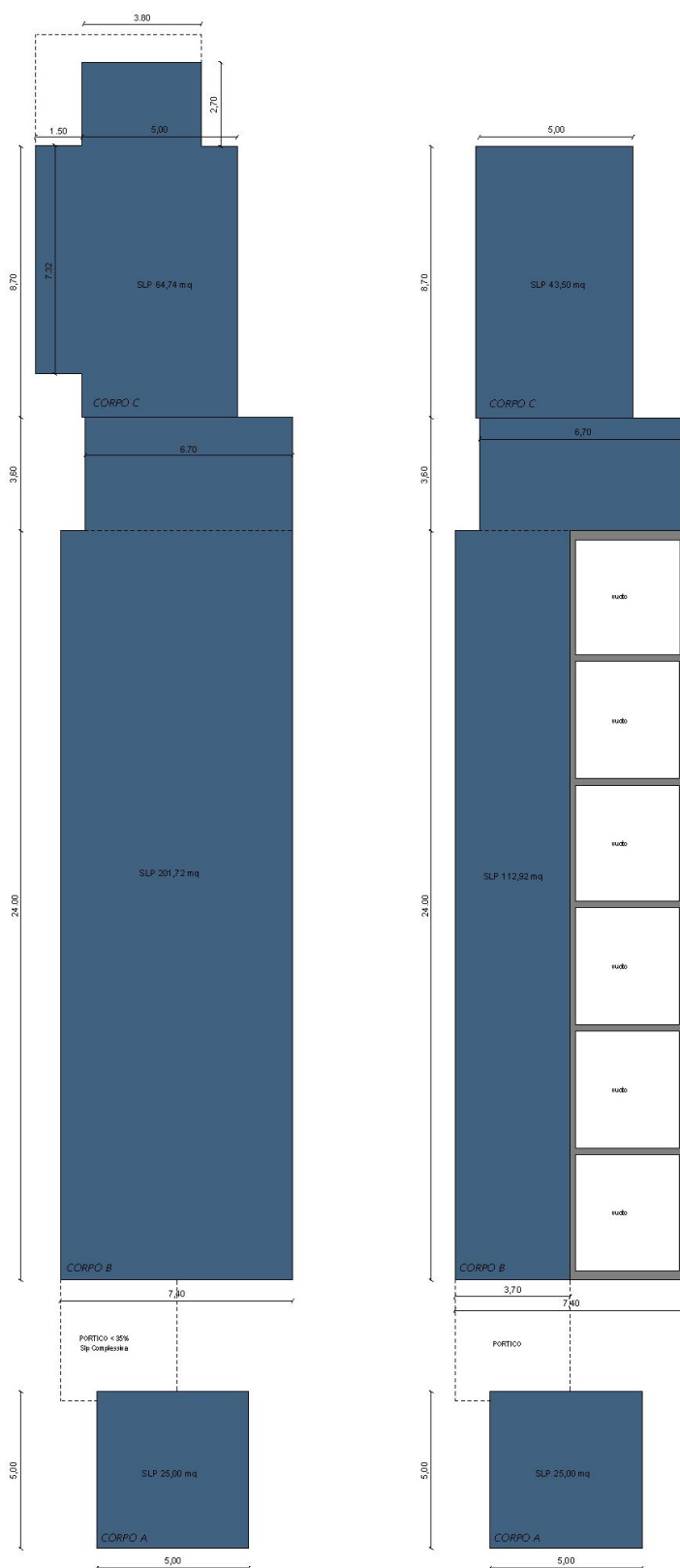
La progettazione dell'edificio è stata condotta nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche vigenti:

- L. 13/89
- L.r. 6/89
- D.M. n. 236 del 14.06.1989

Tutte le unità abitative sono visitabili mentre una unità la nr. 6 è accessibile.

#### Art. 4 Spazi pedonali

L'articolo rimanda esplicitamente agli articoli 4.2.1, 4.2.2, 8.2.1 e 8.2.2 del DPR 236.



PIANTA PIANO TERRA

SLP TOTALE (25,00+201,72+64,74+25,00+112,92+43,50) mq = 472,88 mq

PIANTA PIANO PRIMO

Figura 19 - Calcolo Slp

I percorsi pedonali hanno tutti larghezza superiore a 1,40 ml e consentono l'inversione del senso di marcia da parte di persona su sedie a ruote secondo le specifiche tecniche di cui all'art. 8.0.2 del D.M. 236.

#### Art. 7 Scale e Rampe

Su entrambi i muri laterali delle rampe sono installati i corrimani.

La pendenza di rampe non supera l'8%.

#### Art. 15 Unità ambientali e loro componenti

L'articolo rimanda esplicitamente agli articoli 4.1 e 8.1 del D.M. 236.

La luce netta delle porte di accesso agli ambienti è pari a 0,90 ml, così come quelle di accesso ai locali di servizio. L'altezza delle maniglie delle porte è pari a 0,90 ml e gli spazi antistanti e retrostanti le porte rispettano le soluzioni tecniche di cui all'art. 8.1.1 del D.M. 236.

Le pavimentazioni presentano dislivelli massimi tra esterno ed interno pari ad 2,5 cm.

Gli infissi esterni hanno i dispositivi di apertura a 115 cm di altezza dal pavimento.

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e di condizionamento, i pulsanti di allarme, il citofono saranno posti ad un'altezza compresa tra 0,90 ml e 1,40 ml.

I servizi igienici sono dotati di unità specifica a norma per i disabili dotata di tutte le attrezzature necessarie e realizzata secondo le specifiche tecniche dell'art. 8.1.6 del DPR 236.

I corridoi e i percorsi orizzontali, di larghezza variabile, hanno una larghezza minima (a porte aperte a 90 gradi) non inferiore a 1,20 ml e rispettano le soluzioni tecniche di cui all'art. 9.1.1 del DPR 236.

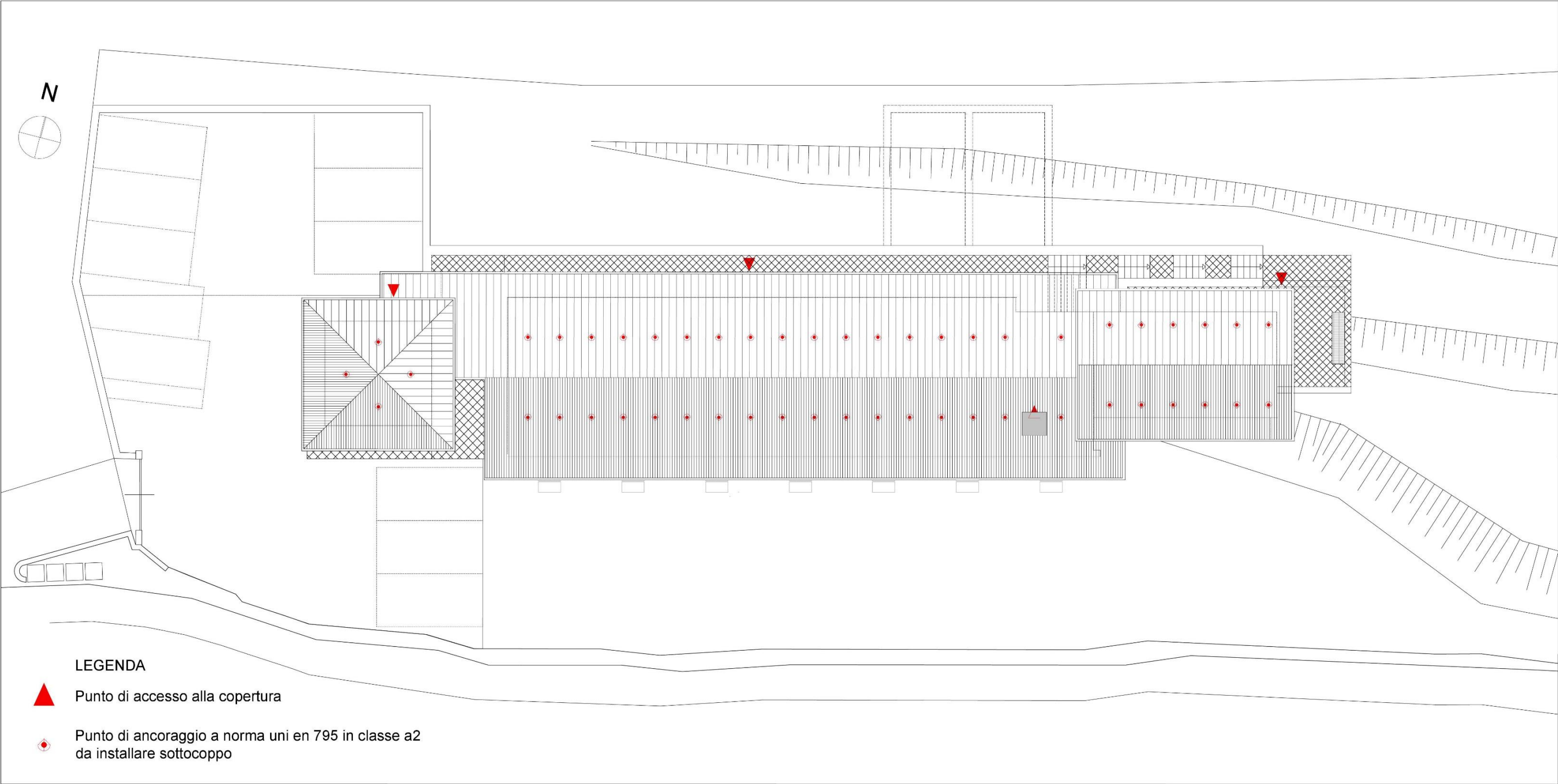
#### Art. 17 Segnaletica

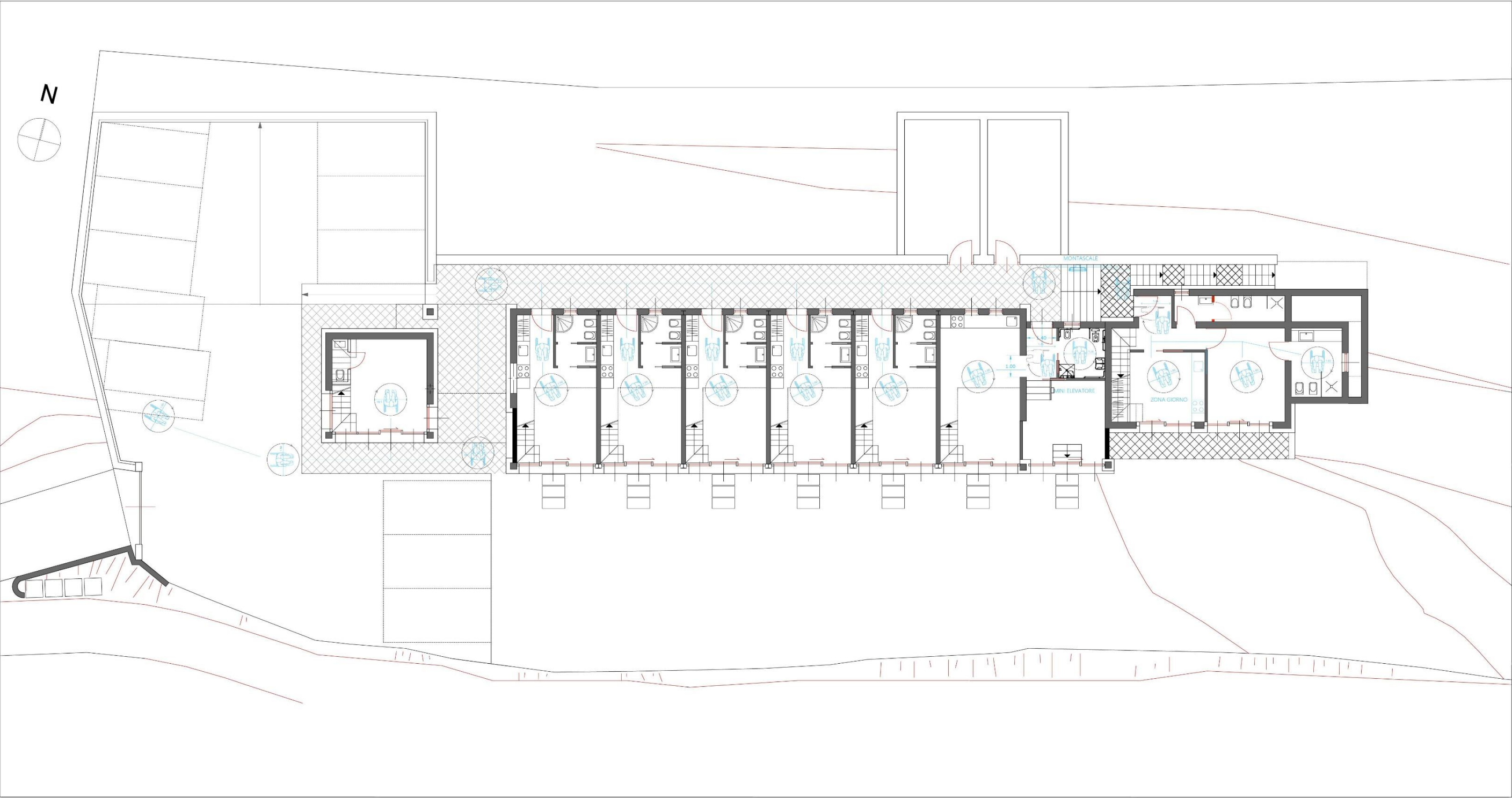
L'articolo rimanda esplicitamente all'articolo 4.3 del DPR236.

L'edificio sarà dotato, prima dell'inizio dell'attività, delle strutture segnaletiche previste dal suddetto articolo.

Gli schemi grafici sono riportati nell'Allegato 2.







**ALLEGATO 2.1: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ART. 1 COMMA 4 L. 13/89**

Oggetto: SUAP IN VARIANTE AL PdR PER LA REALIZZAZIONE DI "CASA VACANZE"

Sito in: Toscolano Maderno (BS) – Località Scarpera

Committente: Società PIXNER JOACHIM

Località Scarpera

Toscolano Maderno (BS)

Progettista: Dott. Arch. Luciano Lussignoli

via Corsica n. 118

25125 Brescia

P.I./C.F. 02931660985

n. 670 Ordine degli Architetti di Brescia

Il sottoscritto progettista, in merito ai lavori di cui al Permesso di Costruire e ai dati in epigrafe

**DICHIARA**

sotto la propria responsabilità che il progetto risponde alle prescrizioni contenute nelle normative vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89 e D.M. 236/89).

Il Progettista

Arch. Luciano Lussignoli



