

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

COMMESSA N.

213.20.01

SUAP in variante al PDC P.E. n. 555/2020
e all'AP 8754 del 26/02/2021
relativi alla struttura alberghiera
"Palazzo del Garda"
in via Grigolli n.10

PROGETTISTI:



Studio associato
**LODA MEDDA
& PARTNERS**

Arch. Stefano Loda

Arch. Veronica Medda

p.i._c.f. 03351010982
via del Santuario, 5
25017 Lonato d/G (BS)
Tel 0309919135
Fax 0309134857
info@lodamedda.it

COLLABORATORI:

Arch. MICHELA TODESCO

COMMITTENTI:

TOMGIO srl
via Roma n.68
Grezzana (VR)

ALLEGATO N.

02

RELAZIONE TECNICA

SCALA:

DATA:

29/06/2021

FASE:

SUAP

REVISIONE:

RELAZIONE TECNICA

relativa a richiesta di SUAP in variante

Oggetto: SUAP in variante al PDC P.E. 555/2020 e all'AP 8754 del 26/02/2021 relativi a struttura alberghiera "Palazzo del Garda", in via Grigolli 10, Desenzano del Garda.

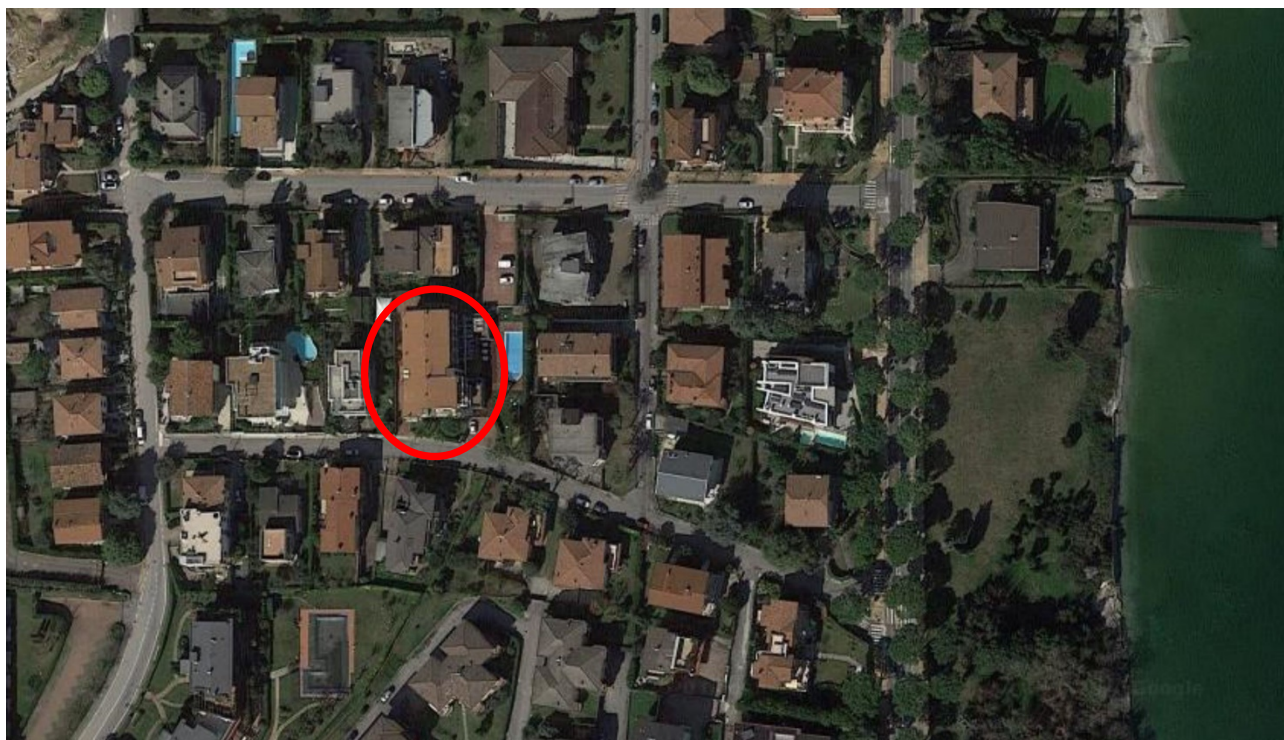
Richiedente: *soc. TOMGIO srl*

1 – Descrizione ed identificazione della proprietà oggetto di intervento

L'immobile è una struttura a destinazione alberghiera sviluppato su quattro piani fuori terra, situato in via Grigolli nr. 10 (traversa del lungolago Cesare Battisti) ed è identificato catastalmente al Foglio 2 mapp. 112. L'accesso del fabbricato avviene sia da via Desenzanino che da via Grigolli.

Il fabbricato si caratterizza per la presenza di elementi tipologici caratteristici con l'architettura del luogo: tetto a doppia falda, terrazzi con parapetti metallici e in muratura, superfici intonacate, finestra con ante in legno.

Il lotto in cui si inserisce il fabbricato si caratterizza per avere sul lato a est una piscina, mentre la restante parte del lotto è utilizzata come parcheggio e area di manovra, mentre alcune porzioni sono mantenute a verde. Sui fronti nord e sud sono collocate due scale di emergenza metalliche.



Estratto ortofoto

2 – Destinazione urbanistica e situazione urbanistica

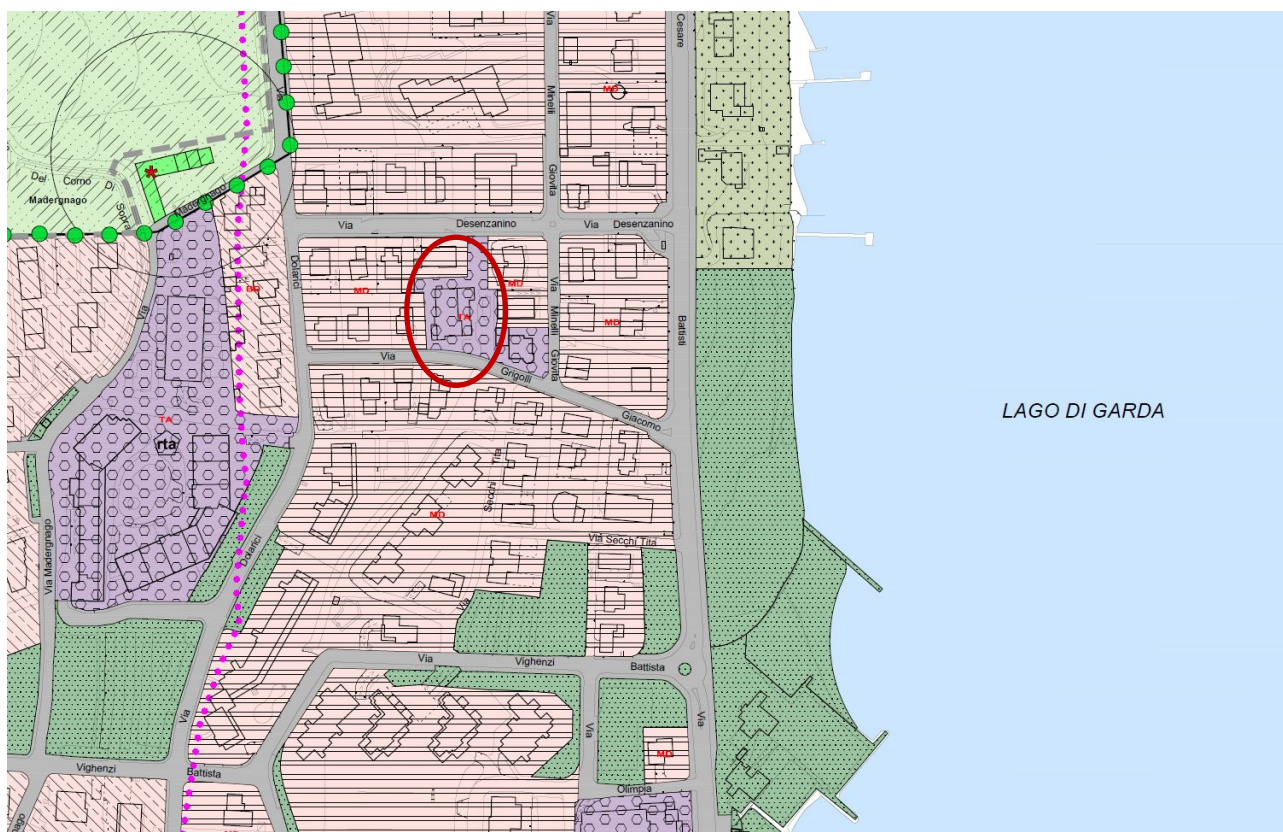
• Piano delle Regole: *_Ambito per attività prod. turistico-ricettive -alberghiere*

L'immobile, data la sua destinazione è inserito in un ambito destinato prevalentemente alle attività di tipo turistico ricettivo gestite da aziende di tipo alberghiero, contraddistinte da fabbricati di tipologia edilizia varia e collocati in zona di valore paesistico.

Utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq (con incremento dei lotti saturi del 10%)

Rapporto di copertura: 60% (con incremento per i lotti saturi del 10%)

Indice drenante: 20%



AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

	Ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -		Edificio ad uso commerciale-terziario in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -
	Ambiti per attività produttive commerciali-terziarie - art. 36 ter -		Edificio ad uso alberghiero in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 -
	Distributori di carburanti - art. 43 -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive alberghiere - art. 36 quater - 
	Residenze turistico Alberghiere - art. 36 quater -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive all'aria aperta - art. 36 quinquies -

AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

Piano delle Regole _ Tav. PR2_q2 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (PGT)

3 – Riferimenti normativi

Il progetto consiste nella realizzazione di un ampliamento al fabbricato esistente mediante l'utilizzo della SLP residua.

Il calcolo della SLP viene effettuato in osservanza dei seguenti riferimenti normativi:

- Art. 19.7 NTA Piano delle Regole PGT adottato in data 24/03/2017 CC. Nr. 13 (con esclusione dal calcolo dei locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici, le logge; per un max di 30% della SLP tot: Hall di ingresso, reception, servizi cucine, dispense, magazzini);

Relativamente alle distanze dal confine si fa riferimento all'art. 36 quater.6 delle NTA del PR che prevedono il rispetto della distanza di $H/2$ mai < mt. 5,00 dai confini ed il rispetto della distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestate con altri edifici.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'articolo 36quater.12.1 delle N.T.A. che prevedono l'applicazione del parametro minimo di 0,33 mq ogni mq di SLP.

4 – Previsione di Progetto

Il presente progetto è una variante al Permesso di Costruire P.E. n. 555/2020, prot. 25269 del 13/06/2020 riguardante l'ampliamento del fabbricato in oggetto e ad una successiva Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con decreto n. 8749 del 19/02/2021 riguardante invece interventi di sistemazione delle facciate esterne.

La variante in oggetto, già presentata come richiesta di autorizzazione paesaggistica, rilasciata con decreto n. 8754 del 26/02/2021, prevede un ulteriore ampliamento rispetto a quanto già autorizzato.

I dati tecnici significativi dell'intervento sono i seguenti:

- Superficie totale lotto: 1.805,7 mq
- Slp max realizzabile: $1805,7 \times 0,8 \text{ mq/mq} = 1444 \text{ mq}$
- Slp esistente: 1.200,99 mq
- SLP ampliamento come da progetto autorizzato prot. 25169 del 13/06/2020: 92,61 mq
- SLP ampliamento variante in oggetto: 31,62 mq
- SLP post ampliamento: 1.325,22 mq

	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo	Piano Terzo	TOTALE
SLP esistente mq	355,62	297,37	278,42	269,58	1200,99
SLP ampliamento da progetto autorizzato mq	32,84	32,84	26,93	0,00	92,61
SLP ampliamento variante mq	0,00	0,00	5,91	25,71	31,62
SLP tot. post ampliamento	388,46	330,21	311,26	295,29	1325,22

- Superficie coperta max prevista da normativa	mq 1.083,42 (60% 1.805,70 mq)
- Superficie coperta esistente	544,21 mq < 1.083,42 mq
- Superficie coperta di progetto	577,05 mq < 1.083,42 mq
- Superficie drenante prevista da normativa	mq 361,14 (20% 1805,70 mq)
- Superficie drenante di progetto	449,50 mq > 361,14 mq
- Superficie a parcheggio da normativa	mq 427,39 (0,33 mq/mq)
- Superficie a parcheggio da progetto	582,40 mq > 427,39 mq

Il progetto autorizzato PDC con P.E. 555/2020 con prot. 25269 del 13/06/2020 riguarda un ampliamento proposto sul fronte sud del fabbricato, con un volume trapezoidale che in continuità con il fabbricato esistente si allinea all'andamento della strada mantenendo la fascia di rispetto stradale. Tale ampliamento verrà realizzato al piano terra, primo e secondo, mentre al piano terzo è proposta una terrazza con accesso mediante una scala dal piano sottostante. A tale terrazza sarà possibile accedere anche mediante la porta finestra al terzo piano esistente con affaccio sul prospetto sud.

In tutti i piani il nuovo volume sarà destinato alla realizzazione di nuove camere: al piano terra l'ingresso avverrà dall'esterno; ai piani superiori si accederà invece mediante il corridoio di distribuzione esistente: le camere saranno dotate di zona ingresso, wc e un terrazzo.

Le finiture esterne di questa nuova porzione di fabbricato riprenderanno quelle esistenti sugli altri prospetti, ovvero terrazzi con parapetti metallici, finitura con intonaco, scuri in legno; al piano terzo invece verrà invece realizzata una terrazza con parapetto in cristallo.

Il nuovo ampliamento sarà realizzato con struttura portante autonoma rispetto alla restante parte del fabbricato, tuttavia unito ad esso mediante la presenza di appositi elementi con la funzione di *giunto*.

La realizzazione di questa nuova porzione di volume comporta l'eliminazione della scala di emergenza presente sul fronte sud, tale elemento sarà quindi riproposto sul fronte nord: dal corridoio di distribuzione delle camere del piano primo e attraversando la terrazza sul fronte est si potrà accedere alla scala. Tale elemento sarà realizzato in metallo su disegno simile a quello già esistente su questo fronte.

L'autorizzazione Paesistica decreto n. 8749 del 19/02/2021 riguarda invece interventi mirati alla sistemazione e al riordino delle facciate, tra i quali: tinteggiatura delle facciate per uniformare il colore delle facciate rispetto al colore esistente rispetto alla facciata fronte lago, ovvero RAL1015, più dettagliatamente riferito alla cartella colori NCS S-0502-Y; sostituzione delle ringhiere esistenti dei terrazzini con parapetti in vetro trasparente extrachiaro ancorato mediante sistema di fissaggio al frontale dei terrazzi con formazione di nuova lattoneria; e rimozione della pavimentazione esistente dei terrazzi con formazione di nuova caldana e posa di nuova pavimentazione;

Il progetto di variante rispetto ai progetti autorizzati prevede un ulteriore ampliamento del fabbricato, alzando di un piano l'ampliamento previsto con il PDC con P.E. 555/2020, realizzando un ulteriore stanza con affaccio diretto verso il paesaggio lacuale. L'ampliamento si comporrà quindi di quattro piani fuori terra come il fabbricato esistente. Come anticipato la presente variante è già stata oggetto di richiesta paesaggistica con il rilascio della relativa autorizzazione con decreto n. 8754 del 26/02/2021.

In copertura è proposta una terrazza con accesso mediante una scala dal piano sottostante. Tale terrazza riguarderà anche il rifacimento e la sostituzione di una porzione di copertura esistente sul fabbricato esistente. Tale spazio sarà caratterizzato da una balaustra in cristallo che consentirà la visuale panoramica circostante senza tuttavia creare elementi di discontinuità visibili dall'esterno.

Rispetto a quanto autorizzato la variante prevede inoltre la realizzazione di aperture sul fronte sud dell'ampliamento in modo da garantire una superficie finestrata anche ai bagni di nuova realizzazione. Sono altresì previste minime modifiche interne sempre nella zona dell'ampliamento.

Come per quanto già autorizzato in precedenza, in tutti i piani il nuovo volume sarà destinato alla realizzazione di nuove camere: al piano terra l'ingresso avverrà dall'esterno con uno spazio esterno verde di pertinenza esclusivo; ai piani superiori si accederà invece mediante il corridoio di distribuzione esistente: le camere saranno dotate di zona ingresso, wc e un terrazzo.

Le finiture esterne di questa nuova porzione di fabbricato riprenderanno quelle esistenti sugli altri prospetti, ovvero terrazzi con parapetti metallici, finitura con intonaco, scuri in legno; al piano terzo invece verrà invece realizzata una terrazza con parapetto in cristallo. Tutta la porzione di fabbricato in ampliamento sarà dotata di isolamento a cappotto realizzato con materiale ecocompatibile.

Il nuovo ampliamento sarà realizzato con struttura portante autonoma rispetto alla restante parte del fabbricato, tuttavia unito ad esso mediante la presenza di appositi elementi con la funzione di *giunto*.

Inoltre, l'intervento di variante si pone obiettivi di risparmio energetico; al fine di massimizzare il contenimento energetico del fabbricato sulla falda della copertura rivolta verso sud-ovest verranno installati dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. In particolare, si prevederà un impianto fotovoltaico con pannelli monocristallini integrati nella copertura esistente per una potenza pari a 20 KW.

Sempre sulla medesima falda verranno installati 4 pannelli solari per l'acqua calda per una superficie totale di 20 mq, tali da poter soddisfare il fabbisogno di acqua calda sanitaria per l'intera struttura.

Tutti i pannelli saranno installati nella falda non visibile dal lago, in modo da poter preservare le visuali panoramiche dalla vista di questi elementi tecnici.

5 – Scarichi

Il fabbricato risulta già regolarmente dotato di rete fognaria interna separata tra bianche e nere.

L'ampliamento autorizzato con PDC 555/2020 comporta la realizzazione di 3 nuovi wc, e il progetto di variante prevede la realizzazione di un ulteriore wc; i bagni verranno collegati mediante una nuova colonna di scarico alla rete già esistente all'interno della proprietà. Non sono richieste modifiche per l'allaccio al collettore comunale.

Il terrazzo al quarto piano invece sarà dotato di scarico per raccolta acque piovane che sarà collegato mediante pluviale alla rete delle acque bianche. Non sono richieste modifiche per l'allaccio al collettore comunale.

6 – Rapporti areo-illuminanti e di ventilazione

In tutti i nuovi locali sarà garantito il rapporto areo-illuminante previsto dalle norme igienico sanitarie con un rapporto sempre inferiore a 1/8.

7 – Aree esterne

Per quanto riguarda la sistemazione esterna e in particolare la vegetazione la presente variante non prevede alcuna modifica rispetto al PDC precedentemente presentato con il quale è già stata autorizzata la rimozione di una magnolia posizionata originariamente molto prossima al sedime del nuovo



ampliamento. Rimangono invariate anche le altre previsioni per gli spazi esterni e la vegetazione comprendenti la piantumazione di una palma e la modifica del parcheggio esterno di pertinenza esistente su via Grigolli per poter dare maggior spazio intorno all'ampliamento ricavando un unico stallo destinato ad utenti diversamente abili.

Arch. Loda Stefano

Lonato del Garda, 29/06/2021