

Brescia, li 23 gennaio 2018

Comune di Lonato del Garda

Alla c.a. del Responsabile Dott. Michele Spazzini

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Oggetto: Accoglimento delle osservazioni contenute nel Parere Motivato sul Progetto SUAP per la realizzazione di una struttura alberghiera in Località Lido di Lonato, presentato dalla Società URBANI srl e GOBO Società agricola srl (Determinazione Dirigenziale n. 153 del 07/11/2016)

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni contenute nel Parere Motivato, si è provveduto alla modifica dell'impianto planimetrico degli edifici, con conseguente modifica dei dati stereometrici relativi al progetto SUAP.

PARAMETRI EDILIZI PREVISTI NEL PARERE MOTIVATO

Superficie Territoriale ST complessiva di progetto:	m ²	95.750,00
di cui: ST comparto a sud di <i>via Catullo</i>	m ²	92.290,00
ST comparto a Lago	m ²	3.460,00
Superficie lorda di pavimento SLP di progetto (fuori terra):	m ²	6.500,00
Superficie lorda di pavimento slp di progetto (ipogea):	m ²	2.500,00
Volume di progetto (fuori terra):	m ³	20.000,00
Volume di progetto (ipogeo):	m ³	7.500,00
Superficie Coperta SC di progetto (fuori terra):	m ²	1.625,00
Superficie Coperta SC di progetto (ipogea):	m ²	1.400,00
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) :		9,8%
Rapporto di Copertura RC :		0,033 mq/mq
<u>Standard da reperire (50% SLP)</u>	m ²	4.500,00
Standard reperiti	m ²	13.890,00
Dotazione parcheggi pertinenziali (LR 122/89 – 1 mq/10 mc)		
Superficie da reperire	m ²	2.750,00
Superficie reperita di progetto (n. 146 parcheggi)	m ²	6.596,00
di cui: n. 50 interrati (m ² 1.684,00), n. 6 per disabili (m ² 87,00), n. 90 fuori terra (m ² 4.825,00)		
Superficie drenante (art. 3.2.3 Capitolo 2 Titolo III – RLI)		
Superficie da reperire	m ²	13.843,50
Superficie reperita (in Zona 6)	m ²	16.150,00

PARAMETRI EDILIZI PREVISTI nel SUAP

(modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni):

Superficie Territoriale ST complessiva di progetto:	m ²	95.750,00
di cui: ST comparto a sud di <i>via Catullo</i>	m ²	92.290,00
ST comparto a Lago	m ²	3.460,00
Superficie lorda di pavimento SLP complessiva (fuori terra):	m ²	6.644,78
Superficie lorda di pavimento SLP complessiva (ipogea):	m ²	1.842,73
Superficie lorda di pavimento SLP (fuori terra) - <i>art. 2, comma 8, LR 7/2017:</i>	m ²	4.092,80
Superficie lorda di pavimento SLP (ipogea) - <i>art. 2, comma 8, LR 7/2017:</i>	m ²	1.260,55
Volume di progetto (fuori terra) - <i>art. 2, comma 8, LR 7/2017:</i>	m ³	12.576,69
Volume di progetto (ipogeo) - <i>art. 2, comma 8, LR 7/2017:</i>	m ³	4.337,89
Superficie Coperta SC di progetto (fuori terra):	m ²	1.809,81
Superficie Coperta SC di progetto (ipogea):	m ²	920,36
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT):		9,2%
Rapporto di Copertura RC:		0,03 mq/mq
<u>Standard da reperire (50% SLP)</u>	m ²	4.243,76
Standard reperiti	m ²	13.895,00
Dotazione parcheggi pertinenziali (LR 122/89 – 1 mq/10 mc)		
Superficie da reperire (m ³ 16.914,58 / 10)	m ²	1.691,46
Superficie reperita di progetto (n. 146 parcheggi)	m ²	4.160,46
di cui: n. 48 interrati (m ² 1.387,01), n. 8 interrati per disabili (m ² 198,45), n. 90 fuori terra (m ² 2.575,00)		
(parcheggi reperiti: n. 146 per n. 127 camere)		
Superficie drenante (art. 3.2.3 Capitolo 2 Titolo III – RLI)		
Superficie da reperire	m ²	13.843,50
Superficie reperita (in Zona 6)	m ²	15.950,00

In relazione alle tematiche prese in esame, di seguito si espongono le soluzioni adottate nel SUAP:

1 – ACQUE

Il progetto di SUAP prevede l'allaccio al collettore fognario intercomunale secondo le modalità previste dalla prima ipotesi formulata dall'ente Gestore in occasione dell'espressione del parere preventivo al progetto stesso, come indicato nelle relative tavole allegate al SUAP, ovvero mediante scarico nella vasca di accumulo del pompaggio esistente lungo la fascia costiera antistante il nuovo insediamento, previo sottopasso via Remato.

E' prevista la separazione delle acque scure dalle acque chiare, queste ultime verranno convogliate in due vasche di accumulo, così come per la rete di distribuzione dell'acqua che andrà anch'essa suddivisa in due reti, una per l'irrigazione e impianto duale per i servizi igienici, l'altra dalla rete dell'acquedotto comunale per il normale consumo umano.

Il proponente riconosce un contributo alla società GARDAUNO spa per l'allacciamento del comparto alla rete fognaria comunale e intercomunale pari ad € 1.000 per ogni utenza equivalente stimata in 79 u.e.

2 – ARIA

La strada di accesso al comparto terminerà in corrispondenza dell'ingresso alla struttura alberghiera, non

verrà realizzata la bretella di intersezione tra via Remato e via Catullo, così come non verrà realizzata la rotatoria su via Remato.

3 – COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Per quanto riguarda la nota prot. n. 26280 del 30/09/2016 del Comune di Desenzano del Garda, il progetto SUAP non prevede più la bretella di collegamento tra via Catullo e via Remato, quindi, di riflesso, si accolgono le osservazioni del Comune di Desenzano del Garda.

4 – CONDOMINIO BRISTOL EXCLUSIVE

Per quanto riguarda l'osservazione del condominio Bristol Exclusive, in relazione al consumo di suolo si rinvia alla L.R. n. 16/2017 (modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31), comma 1, lettera d), che consente al Comune di apportare varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005.

5 – PROVINCIA DI BRESCIA

Per quanto riguarda l'osservazione della Provincia di Brescia, in relazione al consumo di suolo si rinvia alla L.R. n. 16/2017 (modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31), comma 1, lettera d), che consente al Comune di apportare varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005.

6 – ARPA LOMBARDIA

Per quanto riguarda l'osservazione dell'ARPA Lombardia, nell'**allegato A**, alla presente, è stata individuata la presa a lago Vò per la captazione di acqua destinata al consumo umano.

In relazione all'alto grado di vulnerabilità della falda, sono stati presi accorgimenti come sotto descritto e come illustrato nella tavola T14 SU r03 - planimetria urbanizzazioni - struttura di contenimento della falda acquifera - sezione stradale.

La soluzione per la protezione delle acque di falda consiste in livellare il terreno con la creazione di colonne di ghiaia, e procedere all'impermeabilizzazione con guaina tipo Preprufe e Bituthene System. Si ottiene così una vasca impermeabile a protezione delle fondazioni e delle pareti perimetrali interrata.

Il magrone di sottofondazione in conglomerato cementizio viene realizzato con un dosaggio di 150 kg/mc di cemento R325. L'adozione del sistema tipo Preprufe garantisce non solo la resistenza all'acqua e all'umidità da risalita, ma anche la tenuta al gas radon.

Il sistema pre-getto tipo Preprufe è basato su una membrana composta da un robusto film di polietilene ad alta densità (HDPE), impermeabile ad acqua, vapore e gas accoppiato a una speciale matrice multilaminare. Questa, presente su un lato della membrana, sviluppa una fortissima capacità di adesione quando sollecitata dalla pressione del calcestruzzo fresco durante la fase di getto e successivo indurimento: il forte legame, di tipo meccanico, avviene quando il calcestruzzo, ancora nella sua fase liquida, s'incassa progressivamente nella matrice morbida e deformabile accoppiata al film di HDPE.

Si allega immagine esplicativa della "vasca" impermeabile. (**allegato B**)

7 – CONSIGLIERE COMUNALE ROSSELLA MAGAZZA

Per quanto riguarda l'osservazione del Consigliere comunale Rossella Magazza, in relazione al consumo di suolo si rinvia alla L.R. n. 16/2017 (modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31), comma 1, lettera d), che consente al Comune di apportare varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005.

8 – ARCHITETTO CARLO ALBERTO AGNINI

Per quanto riguarda l'osservazione del Comune dell'arch. Carlo Alberto Agnini, la nuova viabilità di collegamento tra via Catullo e via Remato non viene più realizzata, nel progetto SUAP è ora un semplice

accesso alla struttura alberghiera.

9 – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELLA LOMBARDIA (MILANO)

Per quanto riguarda l'osservazione della Soprintendenza Archeologia della Lombardia, è stata eseguita l'indagine archeologica, di cui si allega relazione.

10 – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO (BRESCIA)

Per quanto riguarda l'osservazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la mitigazione vengono mantenute le essenze presenti sul territorio, ampliando a sud-est la formazione di vasta fascia di mitigazione dell'intervento edilizio percepibile dalle percorrenze di via Remato.

Sono previsti quattro filari di ulivi per la mitigazione degli edifici esistenti lungo la Gardesana e un'area di 8.000 m² totalmente piantumata a ulivi a confine con il comune di Padenghe del Garda.

Inoltre è previsto un filare alberato lungo il confine con il comune di Desenzano del Garda.

Per maggiori dettagli si veda la tavola T18 SU r00 - Progetto del verde di mitigazione

11 – ATS BRESCIA

Per quanto riguarda l'osservazione dell'ATS di Brescia relativamente ai locali posti al piano interrato e per i quali è prevista la presenza di personale, si allega alla presente la Relazione tecnica preventiva all'istanza di autorizzazione in deroga all'art. 65 del D. Lgs. n. 81/2008 dell'ATS di Brescia e lo schema delle soluzioni previste per la protezione dall'esposizione a Gas Radon (**allegato C**).

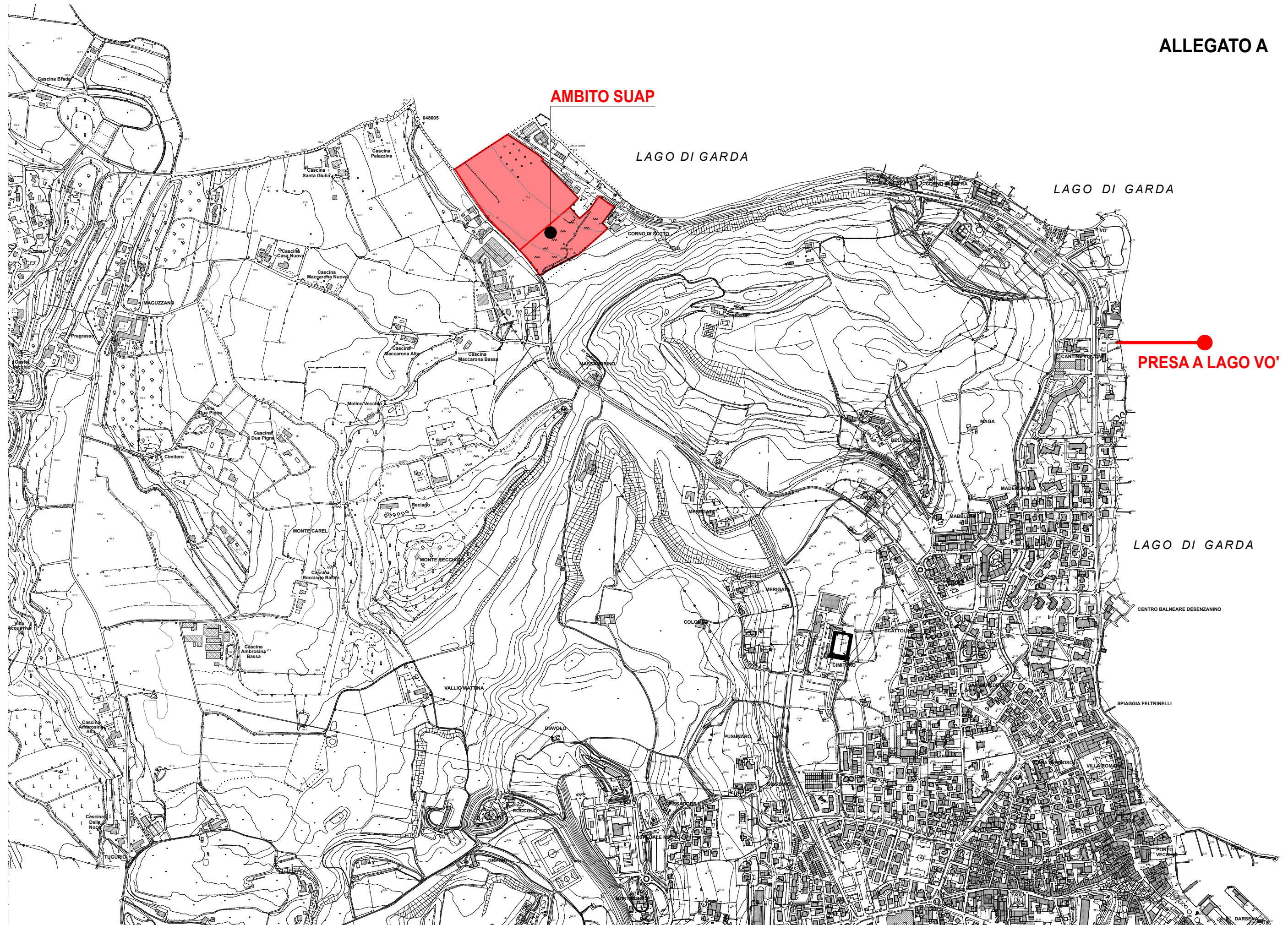
La specifica autorizzazione per l'utilizzo dei locali interrati/o seminterrati verrà richiesta prima del loro utilizzo per l'attività prevista dal progetto.

Per quanto riguarda la piscina si è provveduto ad aggiornare il progetto in merito ai requisiti organizzativi, conformemente ai disposti della D.G.R. n. 8/2552 (si vedano le tavole T08SUr03 – pianta piano terra, T09SUr03 – pianta piano primo e l'allegato A10SUr00 - Relazione sulle caratteristiche della piscina turistico-ricettiva).

I requisiti strutturali verranno affrontati in sede di autorizzazione sismica per quanto riguarda la struttura.

Si precisa che gli schemi con l'individuazione della S.L.P. ai sensi dell'art. 2, comma 8 della L.R. 7/2017 sono riportati nella tavola T16 SU r00 mentre gli schemi con l'individuazione della S.L.P. complessiva sono riportati nella tavola T17 SU r00.

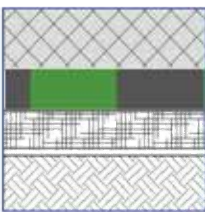
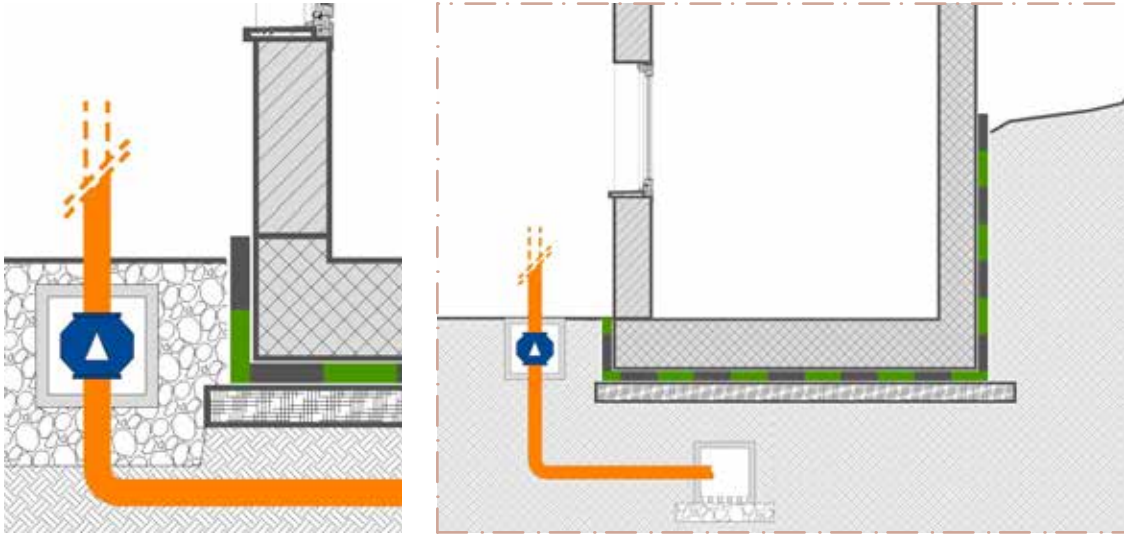
Il tecnico incaricato
Arch. Massimo Marai



esempio di “vasca” impermeabile

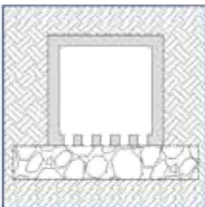


RAPPRESENTAZIONI SCHEMATICHE DELLE TECNICHE ADOTTATE DI PROGETTO PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON



MEMBRANA IMPERMEABILIZZANTE ANTIRADON

Posa di una membrana impermeabile antiradon stesa sopra lo strato di magrone liscio, livellato e privo di asperità e massetto impiantistico superiore (o altro strato di completamento). La stessa risalirà anche verticalmente sull'esterno delle pareti controterra in caso di ambienti interrati, per ovvie ragioni di umidità e anche per protezione di infiltrazioni di radon da questa superficie..



POZZETTO

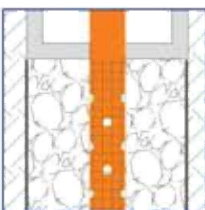
Pozzetto (in calcestruzzo, plastica, polietilene, ecc.) di dimensioni circa (50 x 50 x 50) centimetri aperto nella parte inferiore e posato su uno strato di ghiaia grossa di 10-12 centimetri di spessore. Il pozzetto andrà posizionato al di sotto dell'edificio per l'attivazione di un sistema di depressione/pressurizzazione laddove si verifichi in seguito la presenza di radon.



POZZETTO PERIMETRALE CON VENTILATORE

Pozzetto (in calcestruzzo, plastica, polietilene, ecc.) di dimensioni circa 50 x 50 x 50 centimetri e comunque idoneo ad alloggiare il ventilatore di progetto.

La tubazione in pvc potrà essere canalizzata su qualsiasi faccia del pozzetto in funzione del percorso previsto. Il coperchio del pozzetto nella parte superiore consentirà la messa in opera dell'impianto e la sua manutenzione. Andrà predisposto l'allacciamento elettrico.



TUBAZIONE IN PVC

Tubazione in PVC di diametro normalmente 100-120 millimetri, all'estremità superiore collegata al ventilatore e destinata ad aspirare il radon nel terreno.

E' aperta all'estremità inferiore e presenta una serie di bucaure del diametro di 25-30 millimetri sul perimetro. E' avvolta e protetta da un tessuto-non-tessuto per evitare che il materiale di riempimento dello scavo, ghiaia di grossa pezzatura, penetri nella tubazione.