



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 286
Immediatamente Eseguitabile

Oggetto:

AVVIO DEL PROCEDIMENTO CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) PER L'APPROVAZIONE DEL S.U.A.P., IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE P.G.T. - AMPLIAMENTO E SOPRALZO DI EDIFICIO CON REALIZZAZIONE DI NUOVO ALBERGO E AMPLIAMENTO RISTORANTE - PROPONENTE SOCIETÀ ISRAEL SRL.

L'anno duemiladiciannove il giorno ventisei del mese di settembre alle ore 16.00 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Assente
CRISTINA DEGASPERI	Vice Sindaco	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Presente
FRANCESCA CERINI	Assessore	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
ANNALISA COLOMBO	Assessore	Presente

Presenti n. **5** Assenti n. **1**

Partecipa il Segretario Generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Vice Sindaco, CRISTINA DEGASPERI**, assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. **101605**

AVVIO DEL PROCEDIMENTO CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) PER L'APPROVAZIONE DEL S.U.A.P., IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE P.G.T. - AMPLIAMENTO E SOPRALZO DI EDIFICIO CON REALIZZAZIONE DI NUOVO ALBERGO E AMPLIAMENTO RISTORANTE - PROPONENTE SOCIETÀ ISAEI SRL

(Relatore: Vice Sindaco Cristina Degasperi)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

1- il Comune di Desenzano d/G. è dotato di **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)**, adottato con deliberazione del C.C. n. 75 del 18 Ottobre 2016 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 26/06/2017);

2- tra gli elaborati allegati al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è contenuto il “*Documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive SUAP*” DP02A del Documento di Piano;

3- con riferimento allo Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P., nel “*Documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive SUAP*” DP02A sono individuati i seguenti indirizzi e indicazioni:

– *all'art. 8 del Documento:*

viene delineato un quadro di riferimento per le verifiche di compatibilità urbanistica delle proposte di SUAP secondo quanto indicato dal DPR 160/2010, come atto ricognitivo per l'attivazione dello sportello unico per le attività produttive (SUAP);

– *all'art. 8.2 del Documento:*

viene elencata la documentazione da presentare dopo l'espressione del parere preventivo della Giunta di cui all'art. 9.2;

– *all'art. 9.1 del Documento:*

rimanendo sovrano il Consiglio comunale per il pronunciamento finale, è opportuno che questo organo, o quantomeno la Giunta comunale, forniscano indicazioni preliminari sulle casistiche di accettabilità di insediamento per localizzazione, tipologia ecc.;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

le attività insediabili con tale procedura, oltre a quelle tradizionalmente produttive ed artigianali, sono quelle turistiche ricettive, terziarie, commerciali. Per queste ultime il pronunciamento di indirizzo non può prescindere dal piano commerciale;

il responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi, sentito il parere preventivo della Giunta Comunale, a condizione che non si tratti di nuovo insediamento di natura commerciale di tipologia assimilabile alla media struttura di vendita;

– *all'art. 9.3 del Documento:*

schema procedurale e modalità per l'attivazione dei progetti inerenti attività produttive in genere o di servizi, in variante allo strumento urbanistico generale:

- presentazione della proposta sotto forma di progetto preliminare che individui le caratteristiche dell'intervento (dimensioni, destinazioni, ecc.) ed i contenuti della variante richiesta. La proposta preliminare dovrà essere supportata da una relazione che evidenzi la struttura produttiva, le necessità aziendali e le modalità di rispetto dei valori di criticità ambientali, paesistici, infrastrutturali;

- valutazione preliminare del Responsabile del Procedimento, con ricognizione e verifica nello strumento urbanistico generale della insufficienza di aree alternative per insediamenti produttivi, con trasmissione delle determinazioni alla G.C.;

4- ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07/09/2010 n. 160 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive e s.m.i. è data facoltà di richiedere al responsabile SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi e di intraprendere la procedura SUAP anche per opere che comportino la variazione dello strumento urbanistico;

5- in data 10/04/2018 con prot. 16565 la Soc. Israel srl (c.f. 02131100980) con sede a Sirmione (BS) in via Amendola n. 2, ha presentato richiesta per la realizzazione di nuova struttura alberghiera e ristorante mediante recupero della superficie lorda di pavimento e suo ampliamento in Viale Agello, 41 (località Zattera), avvalendosi della procedura prevista dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i., precisando che l'intervento costituisce variante al P.G.T.;

6- in ordine alla Relazione prevista dall'art. 9.3 sopra richiamato riguardante la predisposizione della valutazione preliminare da parte del Responsabile del Procedimento con ricognizione e verifica nello strumento urbanistico generale dell'insufficienza di aree alternative per insediamenti produttivi, si è ritenuto che tale ricognizione non fosse necessaria trattandosi di realizzazione di una nuova struttura alberghiera e di ampliamento di un ristorante già preesistente nell'edificio;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

7- il progetto presentato è corredato dalla seguente documentazione presentata al protocollo generale del Comune di Desenzano in data 10/04/2018 prot. n. 16.565 ed integrata successivamente in data 08/06/2018 prot. 26.244, in data 21/12/2018 prot. n. 57.367 ed in data 28/05/2019 prot. 27.349, depositata agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio:

1. Istanza avvio procedura SUAP e relativa VAS;
2. Relazione generale illustrativa;
3. Bozza atto unilaterale d'obbligo;
4. Relazione Paesaggistica;
5. Valutazione previsionale di impatto acustico – Indagine fonometrica;
6. Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
7. Relazione geologica in prospettiva sismica;
8. Allegato 6 Regione Lombardia Schema asseverazione (ex Allegato 15 D.G.R. IX 2616/2011) Dichiarazione sostitutiva atto notorietà;
9. Modulo 9 Regione Lombardia Dichiarazione/Asseverazione Geologo congruità contenuti relazione geologica ai requisiti DM 14/01/08 e/o D.G.R. IX 2616/2011;
10. Relazione di modellazione geotecnica;
 - Tavola 1: Pianta piano rialzato stato di fatto, estratti mappa e PGT;
 - Tavola 2: Pianta piano seminterrato, tetto, terrazza, stato di fatto;
 - Tavola 3: Prospetti e sezioni stato di fatto;
 - Tavola 4: Progetto pianta piano rialzato;
 - Tavola 5: Progetto piante piano seminterrato, primo, tetto e terrazza;
 - Tavola 6: Progetto sezioni e prospetti;
 - Tavola 7: Sovrapposto pianta piano rialzato;
 - Tavola 8: Sovrapposto piante piano seminterrato, primo, tetto e terrazza;
 - Tavola 9: Sovrapposto sezioni e prospetti;
 - Tavola 10: Foto e rendering;
 - Tavola 11: Calcolo superfici e volumi.

8- per quanto rilevabile dalla documentazione presentata e da un primo sommario esame, l'intervento proposto può essere ritenuto compatibile con le indicazioni contenute nel *“Documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive SUAP”* DP02A, sopra richiamato;

9- L'edificio in progetto nel quale viene prevista una nuova struttura alberghiera ed un ristorante attraverso un intervento di recupero della superficie lorda di pavimento e suo ampliamento si pone in variante rispetto alle previsioni del P.G.T. vigente.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

L'edificio ricade nel P.G.T. vigente in “Ambiti ad alta incidenza di verde privato” ed è normato dall'art. 35 delle NTA; nel dettaglio le previsioni di variante al P.G.T. attengono ai seguenti aspetti:

a) Struttura alberghiera - Ta in progetto:

La nuova struttura alberghiera rientra tra le destinazioni prevalenti ammesse di cui all'art. 35.2 N.T.A. ed il suo dimensionamento è conforme alle previsioni normative di cui all'art. 35.5 delle N.T.A. in merito all'indice fondiario previsto. Viene utilizzato l'indice fondiario di 0,3 mc/mq per ambiti a verde privato pertinenziali ad edifici recenti (post 1942) con ulteriore previsione di incremento del 10% degli indici per lotti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT previgente 28/09/2011; inoltre relativamente alla determinazione della superficie lorda di pavimento e del conseguente volume si fa riferimento:

- alle previsioni normative di cui all'art. 19.7 delle N.T.A. - *Superficie lorda di piano* che dettagliano nello specifico per la destinazione alberghiera gli elementi generanti S.l.p.;
- alle previsioni di cui all'art. 19.3 delle N.T.A. Volume per la determinazione della volumetria alberghiera.

La soluzione progettuale prevede relativamente alla porzione di edificio con destinazione alberghiera di localizzare la stessa ai seguenti piani: piano interrato - piano terra – piano primo – piano secondo, quest'ultimo interessato per il solo corpo scala con piccolo vano accessorio che permette l'accesso alla copertura a terrazza piana fruibile.

Detta soluzione **risulta in variante alle specifiche previsioni normative vigenti di cui all'art. 35.5 relativamente ai seguenti parametri:**

- “**Altezza**” laddove la previsione normativa ammette per gli edifici recenti edificati post 1942 l'altezza esistente o 2 piani fuori terra, mentre la soluzione progettuale prevede come sopra riportato, oltre ai due piani fuori terra, anche la realizzazione del corpo scale-servizi per accesso alla copertura piana fruibile;
- “**Indice drenante**” in quanto la soluzione progettuale complessiva (struttura alberghiera + ristorante) non rispetta la previsione normativa relativa all'indice drenante che risulta pari all'85% della superficie fondiaria attestandosi su una percentuale pari al 78,89%.

b) Pubblico esercizio - Cf:

Per quanto riguarda il pubblico esercizio – ristorante (Cf) previsto nella soluzione progettuale al piano terra, si prevede il recupero della superficie lorda di pavimento dell'edificio esistente già destinata a ristorante pari a mq. 129,30 con un suo ampliamento pari a mq. 173,41, superficie lorda di pavimento totale di progetto mq. 302,71.

Nello specifico in relazione alle previsioni normative del P.G.T. vigente la destinazione di ristorante, anche se preesistente, risulta tra le destinazioni complementari non ammesse di cui all'art. 35.2 delle N.T.A. - Destinazioni (Commerciale Pubblico esercizio Cf non ammesso);



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

premesse questo la norma prevede che su dette attività non compatibili urbanisticamente gli interventi ammessi siano quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 3 delle N.T.A. del P.G.T.).

Pertanto l'intervento che nell'insieme prevede la realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione edilizia del preesistente comporta, relativamente alla **destinazione di pubblico esercizio – ristorante**, un intervento urbanisticamente non compatibile, precisando inoltre che per lo stesso viene previsto un incremento di superficie lorda di pavimento rispetto all'esistente pari a mq. 173,41, portando la superficie lorda di pavimento complessiva del ristorante a mq. 302,71, richiesta in variante alle previsioni urbanistiche vigenti del P.G.T.

Inoltre anche per il ristorante viene richiesta la variante relativa all'“**Indice drenante**” in quanto la soluzione progettuale complessiva (struttura alberghiera + ristorante) non rispetta la previsione normativa relativa all'indice drenante che risulta pari all'85% della superficie fondiaria attestandosi su una percentuale pari al 78,89%.

Si specifica inoltre che non è soggetto a SUAP il pubblico esercizio (Cf) esistente ubicato al piano seminterrato della struttura, che risulta non interessato dall'intervento.

Nel dettaglio la proposta progettuale si attuerà mediante le seguenti opere:

- demolizione della porzione di edificio posta al piano terra con pertinente terrazza piana fruibile attualmente esistente dove ad oggi insiste il ristorante;
- realizzazione di nuovo edificio con struttura funzionale alle destinazioni albergo e ristorante, composto da una zona interrata con locali di pertinenza della struttura alberghiera realizzata in adiacenza al pubblico esercizio esistente non interessato dal SUAP, da un piano terra che ospita un ristorante e locali pertinenti alla struttura alberghiera, da un piano primo destinato a camere della struttura alberghiera e da un piano secondo con piccolo locale accessorio (servizi igienici) e corpo scala che permette l'accesso alla copertura a terrazza piana fruibile.

Si riportano i principali dati stereometrici:

a) Stato di fatto:

- Superficie lotto: mq 2.890
- Edificio esistente:

Descrizione	SLP (mq)	Porticati, logge (mq)	Terrazze, balconi (mq)	Accessori (mq)
-------------	----------	-----------------------	------------------------	----------------



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

P. Seminterrato pubblico esercizio (non interessato da SUAP)	201,46	0	0	53,71
P. Terra ristorante	129,30	0	142,90	0
P. Primo terrazza	0	0	126,97	0
TOTALE	330,76	0	269,87	53,71

b) Previsioni P.G.T. vigente:

Nel P.G.T. vigente l'area risulta normata dall'art. 35 che prevede:

Parametri	Indici PGT
Indice fondiario (per edifici post 1942)	– 0,3 mc/mq – Mantenimento valori preesistenti eccedenti l'indice – Incremento indice lotti saturi 10%
Destinazioni ammesse	– Albergo (Ta): Si – Pubblico esercizio, ristorante (Cf): No – Pubblico esercizio, bar ritrovo notturno (Cf): No
Indice drenante	85%
Altezza (per edifici post 1942)	Esistente o 2 piani fuori terra

Secondo i parametri e indici del PGT vigente si evidenzia che:

- la volumetria ammessa con indice 0,3 mc/mq risulta pari a mc 867,00 (mq 2.890 x 0,3 mc/mq);
- la SLP ammessa è mq 289,00 (mc 867,00/h 3,00);
- la volumetria esistente (ante adozione del PGT 28/09/2011) è pari a mc 992,28 (mq 330,76 x h 3,00);
- ai sensi dell'art. 35.5 NTA che consente, in caso di lotto saturo, di incrementare l'indice fondiario del 10%; verrà utilizzato tale indice con il coefficiente di 0,33 mc/mq (0,3 mc/mq + 10%), ottenendo quindi una volumetria pari a mc 953,70 (mq 2.890 x 0,33 mc/mq), corrispondente ad una SLP ammessa di mq 317,90 (mc 953,70/ h 3,00).

Per quanto riguarda il progetto, per il **locale ristorante**, come si è descritto in precedenza, si prevede la **demolizione, ricostruzione ed ampliamento della struttura esistente a piano terra**.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Descrizione superfici RISTORANTE – PROGETTO				
Descrizione	SLP (mq)	Porticati, logge (mq)	Terrazze, balconi (mq)	Accessori (mq)
P. Terra ristorante esistente	129,30	0	142,90	0
P. Terra ristorante ampliamento	+ 149,75	108,06	- 69,54	0
P. Terra Ristorante TOTALE	279,05	108,06	73,36	0

Per quanto riguarda il progetto della **struttura alberghiera**, questa si svilupperà con la **realizzazione di un nuovo edificio distribuito tra piano interrato, terra, primo e terrazza**.

Il piano interrato ospiterà i servizi quali fitness, beauty farm e sala riunioni, al piano terra è prevista la parte della hall, reception e la parte in ampliamento del ristorante, il primo piano ospiterà n. 9 camere mentre il piano terrazza sarà utilizzato come solarium e sarà accessibile tramite un vano scale comprendente scale, ascensore e locale di servizio.

Descrizione superfici NUOVO ALBERGO – PROGETTO				
Descrizione	SLP (mq)	Porticati , logge (mq)	Terrazze, balconi (mq)	Destinazioni complementari e accessorie + vani scala (mq)
P. interrato albergo	0	0	0	270,00
P. terra albergo	Hall reception 108,93 – vano scala 17,16 = 91,77	0	0	91,77 + vano scala 17,16 = 108,93
P. primo albergo	253,27 – corridoi piano camere 25,97 = 227,30	49,13	68,05	25,97 + vano scala 17,16 = 43,13
Terrazza albergo	13,97	0	311,99	Vano scala 22,56
Albergo TOTALE	Mq 241,27	49,13	380,04	444,62

La SLP è stata calcolata ai sensi della L.R. 7/2017 art. 2 comma 8, e dell'art. 19.7 delle NTA elaborato PR2A del PGT vigente.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Per il dettaglio della determinazione delle superfici computabili e di quelle escluse, si rimanda alla Relazione generale illustrativa depositata agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio comunale e di seguito riportata nei suoi passaggi significativi.

Applicando alle superfici di progetto la normativa sopra citata ne consegue che:

SLP intero edificio: $279,05 + 241,27 = 520,32$ mq

Superfici escluse totalmente dal computo SLP ai sensi dei seguenti articoli:

- art. 19.7 NTA punto 7:
terrazza ristorante mq 73,36 + balconi albergo mq 68,05 + terrazza albergo mq 311,99 = mq 453,40
- art. 19.7 NTA punto 13 (relativamente alla destinazione alberghiera):
vani scala mq 56,88 + corridoi alle camere mq 25,97 + logge mq 49,13 = mq 131,98
parti interrato con destinazioni complementari e accessorie = mq 270,00

Superfici escluse dal computo SLP entro il limite massimo del 30% della SLP ai sensi dei seguenti articoli:

- art. 19.7 NTA punto 8: portico ristorante mq 108,06
- art. 19.7 NTA punto 14: Hall, reception, servizi portico ristorante mq 91,77

Totale superfici escluse dal computo della SLP fino al 30% della SLP:

mq 108,06 + mq 91,77 = mq 199,83

Limite del 30% della SLP intero edificio non computabile: $30\% \text{ di } 520,32 \text{ mq} = 156,09 \text{ mq}$

Parte in eccesso computabile nella SLP: $\text{mq } 199,83 - 156,09 = \text{mq } 43,74$

Parte in eccesso così ripartita:

a carico del ristorante: $\text{mq } 108,06 : \text{mq } 199,83 = 54,07\% \times \text{mq } 43,74 = \text{mq } 23,66$

a carico dell'albergo: $\text{mq } 91,77 : \text{mq } 199,83 = 45,93\% \times \text{mq } 43,74 = \text{mq } 20,08$

Le superfici computabili quindi risultano essere:

- per il ristorante: $\text{mq } 279,05 + 23,66 = \text{mq } 302,71$
- per l'albergo: $\text{mq } 241,27 + \text{mq } 20,08 = \text{mq } 261,85$

Precisando che:

- **la SLP del ristorante di mq 302,71 è tutta in variante all'art. 35.2 delle NTA per destinazione d'uso e all'art. 35.5 delle NTA per superamento della volumetria ammessa;**



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- **la SLP dell'albergo** di mq 261,85 è **conforme** all'art. 35.2 delle NTA **per destinazione d'uso e volumetria** (essendo la slp di progetto < di 317,90 mq slp ammessa), **ma in variante** all'art. 35.5 delle NTA **per superamento dell'altezza** (la porzione del corpo scale-servizi).

Indice drenante da normativa: mq 2.890 (sup. lotto) x 85% = mq 2.456

Indice drenante da progetto in variante all'art. 35.5: mq 2.890 – mq 610 = mq 2.280

Mq 2.280 / mq 2.890 = **78,89%**

Altezza da normativa: esistente o 2 piani fuori terra

Altezza di progetto in variante all'art. 35.5: due piani fuori terra + corpo scala/ascensore e vano servizi = + **mt 3,00** oltre i due piani fuori terra.

Il progetto consiste quindi:

- nel mantenimento della destinazione d'uso esistente di “pubblico esercizio, **ristorante Cf**” e nel suo ampliamento per una SLP pari a mq 302,71, **in variante** all'art. 35.2 delle NTA **per destinazione d'uso** e all'art. 35.5 delle NTA per superamento della **volumetria ammessa e dell'indice drenante** (conteggiando la previsione progettuale del nuovo albergo);
- nella realizzazione di un **nuovo “albergo Ta”** per una SLP di mq 261,85 conforme all'art. 35.2 delle NTA per destinazione d'uso e volumetria, **ma in variante** all'art. 35.5 delle NTA **per superamento dell'altezza e dell'indice drenante** (conteggiando la previsione progettuale del ristorante).

La procedura SUAP viene quindi attivata con riferimento alle seguenti varianti al PGT contenute nel progetto presentato:

- **mantenimento della destinazione d'uso non ammessa (pubblico esercizio ristorante Cf) e suo ampliamento per una SLP totale di mq 302,71;**
- **diminuzione dell'indice drenante, dall'85% previsto dall'art. 35.5 delle NTA al 78,89% di progetto;**
- **aumento dell'altezza consentita dall'art. 35.5 delle NTA di mt 3,00 oltre i due piani di progetto, limitatamente al vano scale/servizi.**



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Dotazione parcheggi privati:

0,33 mq ogni mq di SLP

SLP esistente e di progetto = $201,46 + 302,71 + 261,85 = 766,02$ mq

$766,02 \times 0,33 = 252,78$ mq

Parcheggi di progetto (al netto spazi di manovra) 260 mq > 252,78 mq.

CONSIDERATO CHE per questo progetto si prevede la corresponsione del contributo di costruzione, degli standard urbanistici e standard di qualità aggiuntiva, come di seguito quantificato:

– **Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:**

SLP ristorante 302,71 mq

SLP albergo 261,85 mq

Totale SLP 564,56 mq

Valore attuale contributo oneri urbanizzazione primaria: alberghiera €/mq di SLP
27,55

71,98 commerciale €/mq di SLP

Ristorante: $302,71 \times 71,98 = € 21.789,06$

Albergo: $261,85 \times 27,55 = € 7.213,96$

Valore attuale contributo oneri urbanizzazione secondaria: alberghiera €/mq di SLP
23,01

45,40 commerciale €/mq di SLP

Ristorante: $302,71 \times 45,40 = € 13.743,03$

Albergo: $261,85 \times 23,01 = € 6.025,16$

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria: **€ 48.771,21**

– **Contributo per costo costruzione:**

10% del costo documentato di costruzione calcolato sulla superficie ragguagliata secondo gli indirizzi forniti dall'Allegato C del D.P.R. n. 138/1998.

Stima della superficie ragguagliata:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

sup. lorda comprensiva di muri:

ristorante PT	mq 279,05
albergo PT comprese scale	mq 108,06
albergo P1 compresi corridoi	mq 253,27
albergo P. terrazza	<u>mq 13,97</u>
Totale	mq 654,35 x parametro 1,00 = mq 654,35

albergo P Int mq 270,00 x parametro 0,70 = mq 189,00

portici/logge PT ristorante	mq 108,06
portici/logge P1 albergo	<u>mq 49,13</u>
Totale	mq 157,19 x parametro 0,35 = mq 55,01

balconi/terraz. PT ristorante	mq 73,36
balconi/terraz P1 albergo	<u>mq 68,05</u>
Totale	mq 141,41 x parametro 0,25 = mq 35,35

Terrazza con estensione
rilevante: mq 311,99 x parametro 0,10 = mq 31,20

Totale mq 964,91

Applicando un costo unitario stimato pari ad €/mq 900,00 ne risulta un costo complessivo dell'opera di € 868.419,00, il cui 10% (contributo sul costo di costruzione) corrisponde ad € **86.841,90.**

– Standard urbanistici:

Il Piano dei Servizi, all'art. 9.2.D dell'elaborato PS01A, prevede che relativamente agli "Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato", per la destinazione turistica, direzionale, commerciale, la dotazione degli standard sia pari al 100% della SLP (la quota di SLP in variante al PGT) corrispondente quindi a mq 302,71, di cui il 50% destinata a parcheggi pubblici, monetizzabili per il 10%.

Viene proposta la monetizzazione totale degli standard, per i seguenti motivi:

- l'esigua consistenza dell'importo monetizzabile (10% di 302,71 mq di SLP = 30,27 mq);
- l'eventuale collocazione dei parcheggi in prossimità dell'incrocio su Viale Agello;
- l'area già dotata di parcheggi.

Il valore della monetizzazione proposto è di €/mq 250,00, valore stimato dedotto da quelli di riferimento indicati nel Piano dei Servizi che variano da €/mq 150,00 a €/mq 300,00.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Ne deriva quindi una monetizzazione per standard urbanistici di € **75.677,50** (mq 302,71 x €/mq 250,00).

– **Standard di qualità aggiuntiva:**

Il Documento di Piano, elaborato DP02A cap. 8.1, stabilisce che per i SUAP detto standard sia pari al 15% dell'incremento di valore conseguente alla trasformazione proposta.

Considerando le opere in variante richieste (incremento di valore dato dalla realizzazione del pubblico esercizio "Cf" e corpo servizi emergente dal piano copertura) per un totale di 349,18 mq, si ottiene, stimando in €/mq 900,00 il valore del costo di costruzione:

mq 349,18 x € 900,00 x 15% = € 47.139,30.

RITENUTO quindi di prevedere per la realizzazione dell'intervento proposto:

Oneri urbanizzazione primaria:	€ 29.003,02
Oneri urbanizzazione secondaria:	€ 19.768,19
Costo costruzione:	€ 86.841,90
Monetizzazione standard:	€ 75.677,50
Monetizzazione standard di qualità aggiuntiva:	<u>€ 47.139,30</u>
Totale	€ 258.429,91

CONSIDERATO CHE per quanto riguarda l'importo del contributo di costruzione, questo verrà definito e corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire, utilizzando il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del rilascio e applicando la percentuale del 10% sul computo metrico.

DATO ATTO che la procedura prevede la preventiva Verifica di assoggettabilità alla VAS, come indicato negli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13/3/2007 n. VIII/0351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007 e s.m.i., n. VIII/10971 del 30/12/2009 e s.m.i., n. 9/761 del 10/11/2010, nonché la circolare regionale applicativa della predetta deliberazione di cui al Decreto dirigenziale della Struttura regionale Strumenti per il Governo del Territorio n. 13071 del 14/12/2010 e D.G.R. IX/3836 del 25/07/2012;

VISTI il D. Lgs. 3/4/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., il D. Lgs. 16/1/2008 n. 4, nonché il D. Lgs. 29/6/2010 n. 128 e s.m.i. e la Legge 11/08/2014 n. 116 e viste le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

CONSIDERATO che per esperire la procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS sia necessario individuare “*l'Autorità Competente*”, posto che “*l'Autorità Procedente*” coincide con l'Amministrazione Comunale di Desenzano d/G. rappresentata dal Dirigente SUAP Dott. Flavio Casali ed il “*Responsabile del Procedimento*” è individuato nel Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio Geom. Luigi Rossi;

RITENENDO, in forza della collaborazione già stabilita sia in occasione dell'approvazione del previgente PGT che della sua variante e dunque professionalità con approfondita conoscenza delle tematiche ambientali riguardanti il territorio del Comune di Desenzano del Garda, di **individuare per lo svolgimento della funzione di “*Autorità Competente*”** nel procedimento di VAS l'Ing. Pietro Vavassori, ora in servizio presso il Comune di Ospitaletto, che ha espresso il proprio nullaosta in data 12/07/2018 con lettera prot. 14.915 (Ns prot. n. 32.072 del 12/07/2018).

RITENENDO altresì di stabilire in € 1.500,00 il compenso per la suddetta prestazione, importo che dovrà essere corrisposto dalla Soc. Isael srl al Comune di Desenzano del Garda, che a sua volta provvederà al termine dell'espletamento dell'incarico al versamento di tale somma al Comune di Ospitaletto.

RAVVISATA l'esigenza di accertare i possibili impatti significativi del progetto sull'ambiente, si rende necessario avviare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, in modo che l’*“Autorità Competente”* possa vagliare l'opportunità di assoggettare o meno il SUAP al procedimento VAS, basandosi su considerazioni e pareri emersi in sede di Conferenza di Verifica;

RICHIAMATE le indicazioni contenute nel modello metodologico procedurale 1r relativo ai SUAP, punti 3.5, 3.6 approvato con D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761, in base alle quali “*l'Autorità Procedente*” (l'Amministrazione Comunale), d'intesa con “*l'Autorità Competente*” per la VAS:

- individua i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alla Conferenza di Verifica;
- individua i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- definisce le modalità di convocazione della conferenza di verifica e le modalità di informazione e di pubblicizzazione delle informazioni, punto 5.3;

RITENUTO a tale proposito:

- a. di invitare, oltre ai soggetti da consultare obbligatoriamente, gli altri enti/autorità e soggetti con specifiche competenze, funzionalmente interessati, di seguito elencati:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Soggetti competenti in materia ambientale:

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia;
- A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Brescia;
- Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia – Equipe Territoriale 3 (Garda);

Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile – Milano;
- Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima – Milano;
- Ufficio Territoriale Regionale Brescia;
- Regione Veneto;
- Provincia di Brescia - Settore della Pianificazione Territoriale;
- Provincia di Brescia – Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile;
- Provincia di Verona;
- Comune di Sirmione;
- Comune di Pozzolengo;
- Comune di Lonato del Garda;
- Comune di Padenghe del Garda;
- Comune di Peschiera del Garda

altri Enti/Autorità con specifiche competenze, funzionalmente interessati:

- Garda Uno S.p.a. – Padenghe sul Garda;
- Acque Bresciane srl – Rovato;
- Autorità di Bacino Laghi Garda e Idro – Salò;
- Enel Distribuzione spa;
- Telecom Italia;
- Italgas;
- Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) del Garda;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco;

altri soggetti:

- Comune di Ospitaletto nella persona dell'Ing. Pietro Vavassori (in qualità di Autorità Competente V.A.S.);
- Soc. Isael srl (in qualità di richiedente);
- Ing. Elisa Di Dio (in qualità di estensore del Rapporto Preliminare);



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Arch. Giancarlo Menegato (in qualità di Progettista);
- b. di stabilire le seguenti modalità operative:
- convocazione della Conferenza di Verifica, da parte dell'“*Autorità Procedente*” tramite nota notificata tramite PEC;
 - informazione e pubblicizzazione delle informazioni sul sito web regionale Sivas, dove prescritto dalla normativa, e sul sito web del Comune di Desenzano d/G. www.comune.desenzano.brescia.it;
- c. di indire una assemblea pubblica di informazione/partecipazione, possibilmente nello stesso giorno di effettuazione della Conferenza di Valutazione, aperta a tutti i soggetti pubblici, a tutte le associazioni varie di cittadini, ambientaliste, di categoria, nonché a tutti i soggetti portatori di interesse;
- d. di pubblicare sul sito internet del Comune www.comune.desenzano.brescia.it e sul sito regionale SIVAS il materiale informativo relativo al SUAP e affissione di avviso di convocazione dell'assemblea pubblica nei luoghi rituali di affissione degli avvisi di convocazione del Consiglio comunale;

RICHIAMATI:

- la Legge regionale 11/3/2005 n. 12 e s.m.i. per il Governo del territorio, in particolare l'art. 4, ed i relativi criteri attuativi e l'art. 97 – Sportello Unico per le Attività Produttive;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive e s.m.i.;
- gli indirizzi generali per la VAS, approvati con D.C.R. 13/3/2007, n. VIII/0351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007 e successive modifiche e integrazioni, n. 10971 del 30/12/2009 e sue modifiche e integrazioni di cui l'ultima D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761, nonché la circolare regionale applicativa della predetta deliberazione di cui al Decreto dirigenziale della Struttura regionale Strumenti per il Governo del territorio n. 13071 del 14/12/2010, Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012 – n. 3836;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- il D. Lgs. 3/4/2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i., il D. Lgs. 16/1/2008 n. 4, nonché il D. Lgs. 29/6/2010 n. 128 e s.m.i. e la Legge 11/08/2014 n. 116 e viste le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;
- le indicazioni contenute nel modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS relativa al SUAP (allegato 1r alla D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761 e sua circolare applicativa);

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte del dirigente dell'Area Servizi alla Persona – dott. Flavio Casali,
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari - dott.ssa Loretta Bettari;

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, così come modificato dalla legge n. 213/12;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il capo III del Titolo II dello Statuto Comunale;

VISTA la Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge;

DELIBERA

1- in funzione delle premesse che qui si intendono interamente richiamate, di dare atto che, per quanto rilevabile dalla documentazione presentata e depositata agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e da un suo primo esame, l'intervento di ampliamento e sopralzo di edificio esistente con realizzazione di nuovo albergo e ampliamento ristorante esistente ubicato in Viale Agello, 41 (località Zattera), proposto dalla Soc. Israel srl, può essere ritenuto compatibile con le indicazioni contenute nel *“Documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive SUAP”*



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

DP02A del Documento di Piano del PGT vigente, per cui si ritiene possa essere avviata, da parte degli uffici, la procedura prevista dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i. (convocazione Conferenza di Servizi, pubblicazione del verbale conclusivo, trasmissione al Consiglio comunale);

- 2- di dare atto che il parere di compatibilità di cui sopra non deve intendersi impegnativo per l'Amministrazione comunale in quanto la competenza ad approvare il progetto presentato è attribuita al Consiglio Comunale che si esprime come previsto dalla procedura di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i.;
- 3- di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del SUAP indicato in oggetto, per le motivazioni descritte nelle premesse;
- 4- di **individuare**, in ottemperanza ai disposti contenuti nelle indicazioni regionali esplicitate al punto 5 della Circolare Regionale n. 13071 del 14/12/2010 applicativa della D.G.R. 9/761/2010:

4.1 quale “**Autorità Procedente**” nel procedimento di VAS nell’ambito dell’attivazione di SUAP per opere che comportano la variazione dello strumento urbanistico vigente, ai sensi dell’art. 4 della L.R.12/2005 e s.m.i., il Dirigente SUAP del Comune di Desenzano del Garda – Dott. Flavio Casali;

4.2 quale “**Autorità Competente**” nel procedimento di VAS l’Ing. Pietro Vavassori, che ha maturato un’approfondita conoscenza delle tematiche ambientali riguardanti il territorio del Comune di Desenzano del Garda, ora in servizio presso il Comune di Ospitaletto il quale ha espresso il proprio nullaosta in data 12/07/2018 con lettera prot. 14.915 (Ns prot. n. 32.072 del 12/07/2018). Si indica inoltre l’importo di € 1.500,00 per la prestazione, posto a carico del soggetto richiedente il SUAP, Soc. Isael srl, da corrispondere al Comune di Desenzano che provvederà a versarlo al Comune di Ospitaletto dopo l'espletamento dell'incarico;

4.3 quale “**Responsabile del Procedimento**” il Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio di questo comune, Geom. Luigi Rossi;

- 5- di assumere le modalità di svolgimento del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., descritte nelle premesse, ai sensi dell’allegato 1r alla D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- 6- che il progetto presentato è corredato dalla documentazione presentata al protocollo generale del Comune di Desenzano in data 10/04/2018 prot. n. 16.565 e integrata successivamente in data 08/06/2018 prot. 26.244, in data 21/12/2018 prot. n. 57.367 ed in data 28/05/2019 prot. 27.349, depositata agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritta dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità;
- 7- di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art.134, ultimo comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n.267 e dell'art. 46, comma 2, dello Statuto Comunale, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Atto: GIUNTA COMUNALE

R.U.P. FLAVIO CASALI

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

Il VICE SINDACO
Cristina Degasperi

Il SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 286 del 26/09/2019 sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. n. 267/2000.