

Al Comune di Desenzano del Garda
Area Servizi al Territorio - Settore Urbanistica e Territorio

SUAP per ampliamento e sopralzo edificio esistente per la realizzazione di nuovo albergo e ampliamento ristorante esistente; edificio in Via Agello, 41 (località “Zattera”) – Desenzano del Garda, di proprietà Isael s.r.l.

In variante alle N.T.A. del P.G.T. con la procedura di cui all’art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. SUAP, artt. 4 e 97 L.R. 12/2005 e s.m.i.

1-realizzazione di nuovo “albergo (Ta)” (piano interrato, terra, primo) **conforme all’art. 35.2 delle N.T.A per destinazione d’uso e volumetria, ma in variante all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento dell’altezza** (corpo scale-servizi) **e dell’indice drenante** (insieme alla previsione relativa al ristorante);

2- mantenimento del “pubblico esercizio, ristorante Cf” (destinazione d’uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A) con sua **demolizione, ricostruzione e ampliamento** (piano terra), **in variante all’art. 35.2 delle N.T.A. per destinazione d’uso e all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento della volumetria ammessa e dell’indice drenante** (insieme alla previsione del nuovo albergo).

Istanza di Valutazione Ambientale Strategica del SUAP

(“Allegato 1r” della D.G.R. 9/761/2010, punto 6.1 bis)

a seguito del provvedimento dell’Autorità competente con il quale, a conclusione procedimento di preliminare verifica di assoggettabilità alla VAS, ha disposto di Assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica il SUAP in oggetto



Desenzano del Garda, 01 marzo 2021

Premesso che:

1- in data 10/04/2018 con prot. 16.565 (successivamente integrata 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) la Soc. Isael 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., con preliminare verifica di assoggettabilità alla VAS ai fini della sua esclusione (D.C.R. 351/2007 e D.G.R. 761/2010 allegato 1r), precisando che l'intervento costituisce variante al P.G.T. (SUAP in variante al P.G.T.),

2- con deliberazione della Giunta Comunale n. 286 del 26/09/2019 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al SUAP in oggetto, individuando *“l'Autorità Competente”* nella figura dell'Ing. Pietro Vavassori del Comune di Ospitaletto, *“l'Autorità Procedente”* nella figura del Dott. Flavio Casali, Dirigente SUAP Comune Desenzano del Garda, e il *“Responsabile del procedimento”* Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G, nonché gli Enti ed ai soggetti portatori di interesse;

3- il procedimento di verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS è stato avviato con avviso prot. n. 48.292 del 27/09/2019 comunicato agli Enti ed ai soggetti portatori di interesse individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 286 del 26/09/2019, poi svoltosi nelle successive conferenze dei servizi;

4- il procedimento di verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS che:

considerati tutti gli elementi evidenziati nei pareri espressi dagli Enti, in particolare modo quelli prodotti:

- **dalla Soprintendenza** Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, prot. n. 16.098 del 04/10/2019, pervenuto al protocollo del Comune n. 50.203 del 07/10/2019, nel quale vengono evidenziati aspetti del progetto potenzialmente impattanti sull'ambiente circostante contraddistinto da un forte carattere di naturalità;
- dalla **Provincia di Brescia** – Settore della Pianificazione Territoriale, prot. n. 143.521 del 25/10/2019, pervenuto al protocollo del Comune n. 54.512 del 28/10/2019, nel quale vengono richieste ulteriori valutazioni in merito alla REP e alla mitigazione ambientale;

si è concluso con il provvedimento dell'Autorità competente con il quale ha disposto di Assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica (con il metodo procedurale di cui all'“Allegato 1r” della D.G.R. 9/761/2010, punto 6.1 bis) il SUAP in oggetto individuando i seguenti argomenti che dovranno essere oggetto di particolare approfondimento del Rapporto Ambientale VAS secondo le criticità emerse nei pareri espressi nella conferenza dei servizi:

- compatibilità del progetto con l'ambiente circostante;
- valutazione, ai fini della sostenibilità energetica dell'intervento, il ricorso alla produzione e utilizzazione di energie da fonti rinnovabili (fotovoltaico, geotermico, ecc.);
- integrazione dell'indagine conoscitiva per l'area oggetto di SUAP rispetto alla REP;
- Predisposizione di un progetto di mitigazione ambientale;

5- è stata rielaborata la documentazione a corredo del progetto tenendo conto delle indicazioni e approfondimenti sopra elencati, al fine di procedere alla VAS;

tutto quanto sopra premesso

si chiede

nell'ambito della procedura di SUAP in variante al P.G.T per

1-la realizzazione di nuovo "albergo (Ta)" (piano interrato, terra, primo) conforme all'art. 35.2 delle N.T.A per destinazione d'uso e volumetria, ma in variante all'art. 35.5 delle N.T.A. per superamento dell'altezza (corpo scale-servizi) e dell'indice drenante (insieme alla previsione relativa al ristorante);

2-con mantenimento del "pubblico esercizio, ristorante Cf" (destinazione d'uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A) e demolizione, ricostruzione e ampliamento (piano terra), in variante all'art. 35.2 delle N.T.A. per destinazione d'uso e all'art. 35.5 delle N.T.A. per superamento della volumetria ammessa e dell'indice drenante (insieme alla previsione del nuovo albergo);

di effettuare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

tenendo conto

-che gli atti e le risultanze dell'istruttoria, le analisi preliminari ed ogni altra documentazione prodotta durante la verifica di assoggettabilità devono essere utilizzate nel procedimento di VAS (come previsto al punto 6.1 bis dell'"Allegato 1r" della D.G.R. 9/761/2010)

-che la Conferenza di verifica effettuata può essere considerata quale prima conferenza di valutazione (come previsto al punto 6.5 dell'"Allegato 1r" della D.G.R. 9/761/2010).

Desenzano del Garda, 01 marzo 2021

Soc. Isael s.r.l.

Peri Giovanni, legale rappresentante

.....