

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 avvio procedura SUAP con preliminare verifica di assoggettabilità alla VAS
(D.C.R. 351/2007 e D.G.R. 761/2010 allegato 1r)**



Premesso che:

1-in data 04/11/2015 con prot. 40537 è stata presentata dal Sig. Peri Giovanni, nato a Desenzano del Garda (BS) il 29/09/1951, c.f. PRE GNN 51P29 D284D, residente a Sirmione (BS) in via Amendola 2, nella sua qualità di legale rappresentante della **Soc. Isael s.r.l.**, c.f. 02131100980, con sede a Sirmione, in Via Amendola 2, una soluzione progettuale per la ristrutturazione e ampliamento dell'edificio di proprietà sito in Via Agello 41, indicato al NCT con il foglio 27 mappale 170, in *"variante allo strumento urbanistico ai sensi del capo IV, articolo 8 del D.P.R. 07/09/2010 n° 160"* (SUAP), che prevedeva:

- l'ampliamento e il sopralzo dell'edificio esistente per la realizzazione di un nuovo albergo mediante, appunto, l'ampliamento del piano terra, l'aggiunta di un nuovo piano primo e di un piccolo volume a servizi sopra la terrazza di copertura del piano primo, nonché la formazione di locali nell'interrato complementari e accessori all'attività alberghiera;

- il mantenimento del ristorante e suo ampliamento al piano terra;

mentre non sono previsti interventi edilizi e quindi viene mantenuta la consistenza e destinazione d'uso dei locali seminterrati a disco-bar esistenti (in pratica non interessati al nuovo intervento edilizio).

2- E' seguita la risposta a firma del dirigente dell'Area servizi al territorio prot. 13820/6/3 del 17 marzo 2016 con la quale comunicava che:

- la soluzione progettuale è stata sottoposta ad un preventivo parere da parte della Giunta comunale (parere del 03/03/2016) che si è così espressa: *"Parere favorevole a condizione della eliminazione del volume posto al 3° piano fuori terra"*;

- al fine di attivare la procedura prevista per il SUAP è necessario integrare la pratica con la seguente documentazione:

- aggiornamento della soluzione progettuale in ottemperanza al parere espresso dalla Giunta comunale;
- specifica relazione tecnica corredata da grafici dimostrativi nella quale vengano evidenziate le opere oggetto di intervento con particolare riferimento a quelle richieste in deroga rispetto alle previsioni del P.G.T. vigente;
- documentazione preliminare e necessaria relativa alla procedura di V.A.S. di cui all'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 10/11/2010 n° 9/761 al fine della verifica di assoggettabilità alla esclusione della V.A.S.
- ulteriore documentazione tecnica, integrativa e di approfondimento, come indicato nell'elaborato DP1A "Relazione tecnica di supporto con indicazioni procedurali" di cui alla Delibera di C.C. 61 del 13/07/2009.

3-Era in quel momento vigente il P.G.T. approvato definitivamente con delibera del C.C. n. 123 del 19, 20 e 21 dicembre 2012, efficace dal 26 giugno 2013.

4-In data 24 marzo 2017 è poi stata approvata la variante generale al P.G.T. con delibera del C.C. n. 13, efficace dal 28 giugno 2017.

5-In data 6 settembre 2017 con prot. 37168 è stata presentata dal Sig. Peri Giovanni, sempre nella sua qualità di legale rappresentante della **Soc. Isael s.r.l.**, c.f. 02131100980, con sede a Sirmione, in Via Amendola 2, la richiesta di riesame del progetto a suo tempo presentato per l'attivazione della procedura SUAP, in particolare per quanto attiene la possibilità di accesso al piano terrazza (3° piano fuori terra) come rappresentata dai grafici di progetto già in possesso del Comune (quelli depositati il 04/11/2015).

6- E' seguita la risposta a firma del dirigente dell'Area servizi al territorio prot. 49685/6/3 del 30/11/2017 con la quale comunica che:

-la soluzione progettuale del 04/11/2015 con prot. 40537 oggetto di riesame è stata sottoposta ad un preventivo parere da parte della Giunta comunale (parere del 24/10/2017) che ha ritenuto ammissibile l'intervento con la seguente condizione: *"al fine di non limitare ulteriormente la percezione e godibilità del paesaggio verso il lago sulla terrazza/solarium non potranno essere installate coperture di alcun tipo e nemmeno elementi di arredo fissi, con esclusione del previsto manufatto indicato in progetto tavola "5" nel quale vengono localizzati l'arrivo del vano scala e del vano ascensore e la realizzazione di tre servizi igienici"*;

-in ultimo si precisa al fine di attivare la procedura prevista per il SUAP che è necessario integrare la documentazione agli atti con l'ulteriore documentazione ed elaborati sotto elencati, ribadendo la nota di richiesta del 17/03/2016 prot. 13820:

- specifica relazione tecnica corredata da grafici dimostrativi nella quale vengano evidenziate le opere oggetto di intervento con particolare riferimento a quelle richieste in deroga rispetto alle previsioni del P.G.T. vigente;
- documentazione preliminare e necessaria relativa alla procedura di V.A.S. di cui all'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 10/11/2010 n° 9/761 al fine della verifica di assoggettabilità alla esclusione della V.A.S.;
- ulteriore documentazione tecnica come indicato nell'elaborato DP1A "Relazione tecnica di supporto con indicazioni procedurali" di cui alla Delibera di C.C. 61 del 13/07/2009.

7-E' stata predisposta la documentazione integrativa tenendo conto delle indicazioni sopra richiamate e di quanto indicato nel documento DP02A *"Documento d'inquadramento per la Programmazione Integrata d'Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive SUAP"* del Documento di Piano della Variante al P.G.T. vigente.

Tutto quanto sopra premesso

si chiede

di avviare la procedura di SUAP, 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), per l'approvazione del progetto indicato in oggetto in variante alle N.T.A. del P.G.T. (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.), consistente:

1-nella 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-nel 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);

Desenzano del Garda, 00 marzo 2018

Soc. Isael s.r.l.

Peri Giovanni, legale rappresentante

.....