

Dott. Arch. GIANCARLO MENEGATO (MNG GCR 55S28 G959W)

Via Monte Baldo n. 65 – Desenzano del Garda – tel. 392 2564285

PEC menegato.giancarlo@archiworldpec.it – Email giancalomengato@hotmail.it

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).

1

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

(redatta con riferimento al 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)



Desenzano del Garda, 18 aprile 2019

La Relazione generale illustrativa sviluppa le seguenti tematiche:

- 1-Premessa
- 2- Area e fabbricato interessati all'intervento, stato di fatto
- 3- Attuale destinazione nel P.G.T. vigente
- 4- Descrizione del progetto e della variante al PGT
 - 4.1- La demolizione, ricostruzione e ampliamento del ristorante esistente
 - 4.2- Il nuovo albergo
 - 4.3- Riassunto delle Slp computabili e di quelle escluse da computo
 - 4.4- Dati relativi all'indice drenante
 - 4.5- Riferimento all'altezza
 - 4.6- Sintesi delle varianti contemplate nel SUAP
 - 4.7- Dotazione parcheggi privati
 - 4.8- Previsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
 - 4.9- Previsione del contributo relativo al costo di costruzione
 - 4.10- Previsione standard e loro monetizzazione
 - 4.11- Previsione standard di qualità aggiuntiva
 - 4.12-Previsone del totale dei costi per oneri urbanizzazione primaria, secondaria, costo costruzione, monetizzazione standard, standard di qualità aggiuntiva
 - 4.13-Abbattimento barriere architettoniche
 - 4.14-Gli scarichi
- 5-Analisi preliminari conoscitive del contesto territoriale di riferimento e verifica compatibilità con i "Criteri per la procedibilità dell'iter in variante al PGT"
- 6-Analisi di cui al 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
 - 6.1-Quadro conoscitivo del territorio comunale
 - 6.1.a-Dimensionamento (schematico) del piano a seguito della proposta di SUAP
 - 6.2-Sistema della mobilità (Verifica di Compatibilità) scala 1:5.000 (Mobilità, sosta, reti trasporto pubblico) Verifica degli effetti e di adeguatezza delle previsioni del progetto da "Sportello Unico" (allegato alla relazione sul traffico)
 - 6.3-Sistema dei beni culturali e del paesaggio (Verifica di Compatibilità)
 - 6.3.a- paesaggio fisico naturale
 - 6.3.b- paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale
 - 6.3.c- componenti del paesaggio storico culturale e del paesaggio urbano
 - 6.3.d- rilevanza paesistica, componenti identificativo, percettive e valorizzative del paesaggio e componenti di criticità e degrado del paesaggio
 - 6.3.e- attribuzione delle classi di sensibilità paesistica (ad una porzione di territorio estesa ad un contesto adeguato)
 - 6.3.f- verifica di compatibilità delle previsioni di trasformazione del SUAP: simulazioni o indicazioni di morfologie o sedimi compatibili di piano
 - 6.4- Altri aspetti del Quadro conoscitivo del territorio
Relativamente alle condizioni ambientali e naturalistiche (boschi, stagni, paludi, con individuazione degli eventuali endemismi e/o SIC).
 - 6.5- Altri aspetti del Quadro conoscitivo del territorio
Relativamente ai rischi (assetto geologico, idrogeologico e sismico, fabbriche a rischio d'incidente rilevante zonizzazione acustica - zonizzazione elettromagnetica)
 - 6.6- Quadro conoscitivo del territorio
Relativamente alla individuazione e verifica di adeguatezza delle reti di sottoservizi si riporta estratto del PUGSS dalla quale si rileva che la zona è normalmente dotata delle reti dei sottoservizi.
- 7- Documento Previsionale di Impatto acustico
- 8- Relazione geologica, di Modellazione Geotecnica e Modellazione Sismica

1- Premessa

In data 04/11/2015 è stata presentata dalla Soc. Isael s.r.l., c.f. 02131100980, con sede in Sirmione, in Via Amendola 2, rappresentata dal legale rappresentante 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, la soluzione progettuale registrata al prot. 40537 relativa all'intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio di V.le Agello in *"variante allo strumento urbanistico ai sensi del capo IV, articolo 8 del D.P.R. 07/09/2010 n° 160"*, che prevede:

- 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).

E' seguita la risposta a firma del dirigente dell'Area servizi al territorio prot. 13820/6/3 del 17 marzo 2016 con la quale comunica 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 come indicato nell'elaborato DP1A "Relazione tecnica di supporto con indicazioni procedurali" di cui alla Delibera di C.C. 61 del 13/07/2009.

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.

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.

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).

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.

4

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.

E' stata quindi predisposta l'istanza di avvio della 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.).

2- Area e fabbricato interessati all'intervento, stato di fatto

L'area è situata in Via Agello n° 41 e su di essa insiste un immobile costituito da un piano fuori terra rispetto alla strada principale Via Agello, dalla quale ha accesso a sud, e da un piano seminterrato con un fronte aperto verso il lago a nord.

Confina a nord, in parte con l'area demaniale in gestione al Comune di Desenzano del Garda (censita nel Piano dei Servizi nella Tav. PS2a.2-PP alla scheda PP-a-101 nel Sistema del Parcheggio Pubblici), mappale 347

del foglio 28 (utilizzata a parcheggio per alaggio barche nel vicino porto della Zattera) e in parte con lo specchio del lago di Garda (che in questa zona è caratterizzato dalla presenza di un “canneto”); a sud con la strada comunale Via Agello; a est con l’edificio della trattoria “La Zattera” (mappale 44 del foglio 27) e a ovest con la proprietà privata (mappale 42 del foglio 27).

La proprietà è così catastalmente individuata:

al catasto terreni

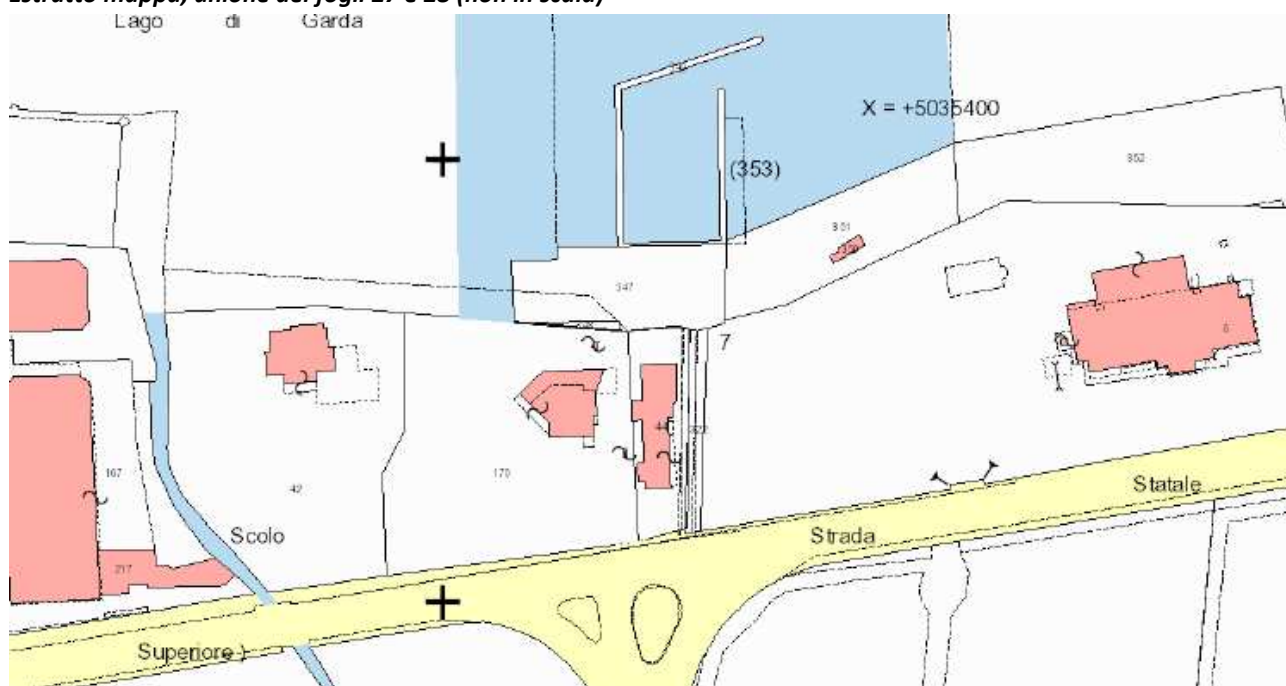
-fg. 27 mapp. 170 di mq **2.890**

al catasto urbano:

-fg. 27 mapp. 170 sub 1, categ. C/1, classe 6, consistenza mq 233, catastale mq 757, Rendita € 8.892,72

-fg. 27 mapp. 170 sub 2, categ. area urbana, consistenza mq 470

Estratto mappa, unione dei fogli 27 e 28 (non in scala)



5

Nell’edificio esistente trovano ubicazione due diverse attività.

AL piano seminterrato, che si presenta con un fronte aperto verso il lago a nord, viene svolta un’attività compresa nella destinazione classificata nel PGT di “**pubblico esercizio**, bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf)” che impegna una superficie coperta di mq 201,46 per l’attività + altri mq 53,71 per accessori, per un totale di mq 255,17.

Al Piano terra, rispetto alla strada principale Via Agello, dalla quale ha accesso a sud, viene svolta l’attività di cui sopra compresa nella destinazione di “**pubblico esercizio**, ristorante (Cf)” che impegna una superficie coperta di mq 129,30 per l’attività + altri mq 142,90 per ampia terrazza.

Una scala accessibile dalla corte esterna permette di raggiungere la terrazza di copertura, 126,97 mq di SLP, che rappresenta un’ottima opportunità e attrattiva per chi vuol godersi il magnifico panorama rappresentato dal lago di Garda e dall’ambiente che lo circonda.

Dette attività, quindi dette destinazione d'uso, e le relative SLP e volumi, derivano dai seguenti principali titoli edilizi:

- concessione edilizia in sanatoria 235 del 19/09/1990 per ampliamento e sistemazione edificio (1° condono edilizio del 1985);
- permesso di costruire 11262 del 19/10/2004 di rinnovo permesso di costruire 8954 del 27/12/1999 ristrutturazione edificio;
- D.I.A. 13573 del 13/10/2008 per modifiche interne;
- D.I.A. 17569 del 19/06/2014 e 17638 del 04/07/2014 per manutenzione straordinaria.

Quindi si tratta di destinazione d'uso esistenti:

-legittima, la prima, in conformità all'art. 25.2 NTA "Destinazioni esistenti", che viene mantenuta nello stato di fatto e pertanto **non interessata al SUAP** in oggetto ai sensi dell'art. 3 commi 3 e 4 delle NTA;

-legittima, la seconda, in conformità all'art. 25.2 NTA "Destinazioni esistenti", della quale è però prevista la completa demolizione, ricostruzione e ampliamento nel contesto del nuovo fabbricato nel quale è prevista anche la destinazione alberghiera e pertanto interessata al SUAP in oggetto in quanto soggetta a intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 commi 3 e 4 delle NTA

ART. 25.2 – DESTINAZIONI ESISTENTI

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; **per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o permesso di costruire convenzionato o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.**

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Le presenti norme (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale facente parte del Piano delle Regole.

Le modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, contenute nel seguente apparato normativo è valido anche per il Piano dei Servizi e per gli ambiti di trasformazione indicati nel Documento di Piano.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili esclusivamente sugli immobili legittimamente costruiti o condonati.

Per i casi di edifici con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni dell'ambito in cui ricadono sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il PGT identifica inoltre con apposita simbologia nelle tav. PR1 centro sud (scala 1:5000) e nelle tavv. PR2 quadr. 7, PR2 quadr. 12, PR2 quadr. 15 (scala 1:2000), all'interno degli "Ambiti produttivi, industriali, artigianali esistenti e di completamento" – art. 36 bis NTA del Piano delle Regole – gli immobili esistenti aventi destinazione terziaria/commerciale e alberghiera (Ta) per i quali viene ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto; anche per questi edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di trasformazione di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni compatibili ed ammesse secondo le prescrizioni dell'ambito in cui ricadono.

Le indicazioni contenute nel Piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

In caso di contrasto tra elaborati grafici di differente scala, prevalgono quelli di maggior dettaglio.

Le indicazioni degli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli, in quanto hanno il solo fine di inquadramento ricognitivo.

Riassuntivamente i dati rilevanti dello stato di fatto, ai fini urbanistici, sono i seguenti:

a- area del lotto : mq 2.890

b- superfici esistenti (legittime come sopra specificato) come da tabella seguente

descrizione superfici edificio esistente				
descrizione	SLP (mq)	porticati, logge (mq)	terrazze, balconi (mq)	accessori (mq)
P. seminterrato: pubbl. es.-bar.. (*)	201,46	0,00	0,00	53,71
P. terra: ristorante	129,30	0,00	142,90	0,00
P. primo: terrazza	---	---	126,97	---
totale	330,76	0,00	269,87	53,71

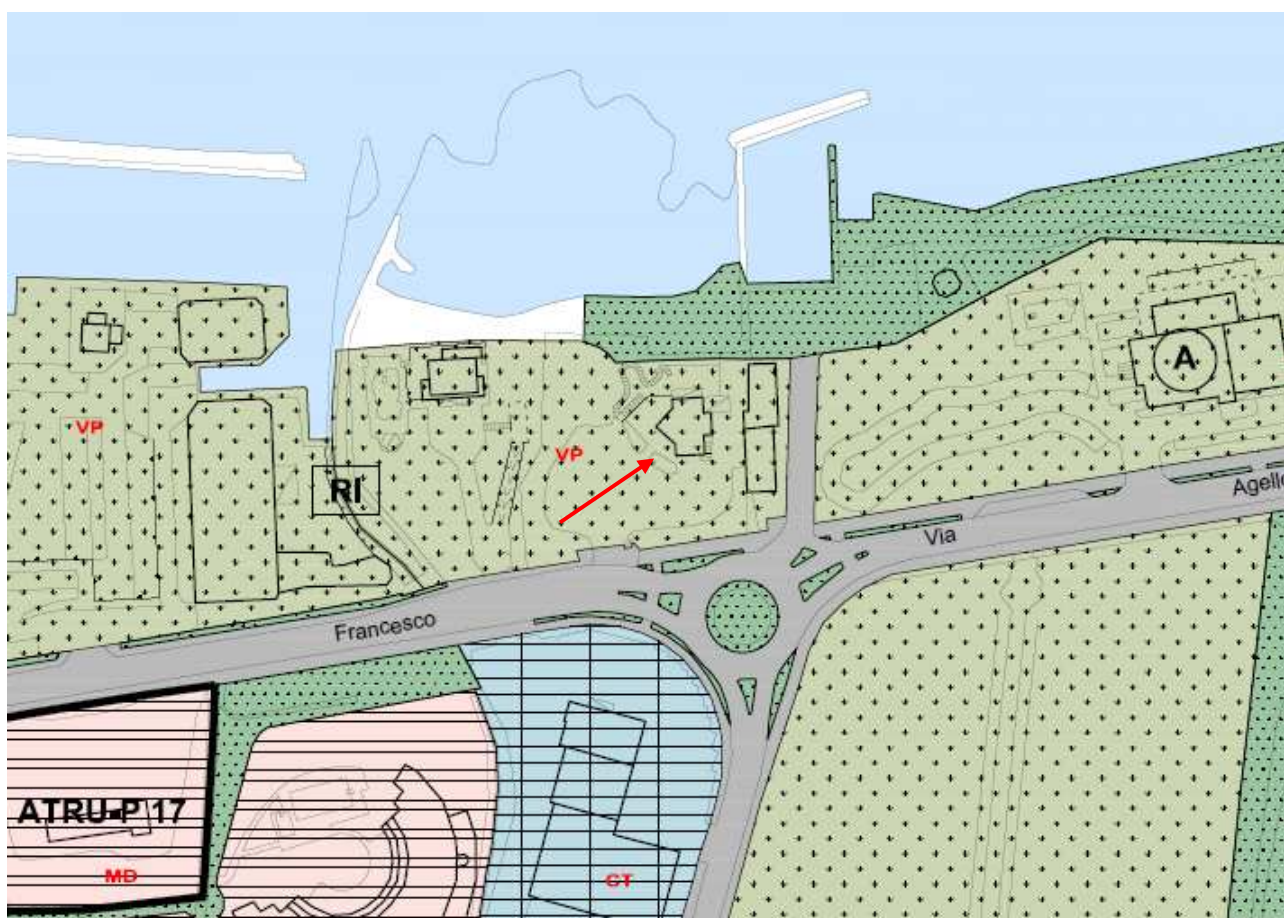
(*) attività compresa nella destinazione classificata nel PGT di "pubblico esercizio, bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf)", **non interessata al SUAP**

3- Attuale destinazione nel P.G.T. vigente

Il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio comunale n° 123 assunta in data dal 19 al 21 dicembre 2012 efficace dal 26/06/2013, giorno di deposito sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito del P.G.T. a cui è seguita la variante generale al P.G.T. approvata con delibera del C.C. n. 13 in data 24 marzo 2017, efficace dal 28 giugno 2017.

L'area è inserita, nel P.G.T. vigente anche a seguito della variante generale approvata, negli "Ambiti ad alta incidenza di verde privato" disciplinati dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano della Regole, ed è situata all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

Individuazione aree di proprietà nel PGT vigente e variante adottata il 18/10/2016 e approvata definitivamente con delibera C.C n° 13 del 24/03/2017.



Le principali previsioni contenute nell'art. 35.5 delle N.T.A. si possono così riassumere:

Parametri	Indici di PGT
- Indice fondiario (per edifici post 1942)	a- 0,3 mc/mq b- mantenimento valori preesistenti eccedenti l'indice c- incremento dell'indice nei lotti saturi: 10% (*)
- Destinazioni ammesse	- albergo (Ta): SI - pubblico esercizio , ristorante (Cf): NO - pubblico esercizio , bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf): NO
- Indice drenante	85%
- Altezza (per edifici post 1942)	esistente o 2 piani fuori terra

(*) L'utilizzo della facoltà di incrementare gli indici nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011), è subordinata all'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto presenti nell'esistente.

Con riferimento ai parametri e indici sopra riportati si evidenzia:

- che la **volumetria ammessa** con l'indice di 0,3 mc/mq è pari a **mc 867,00** (mq 2.890 x 0,3 mc/mq)
- che corrisponde ad una **SLP ammessa di mq 289,00** (mc 867,00: H virtuale 3,00 mt)
- che la **volumetria esistente** (ante adozione del PGT 28/09/2011) è pari a **mc 992,28** (mq 330,76x H 3,00 mt)
- con la conseguenza che ci si trova nella condizione di **lotto saturo** di cui all'art. 35.5 delle NTA
- con la facoltà, quindi (prevista sempre all'art. 35.5. delle NTA), **di incrementare l'indice del 10%**, che nel progetto si intende adottare in quanto è prevista l'eliminazione dei materiali attuali per l'adozione di soluzioni congrue con il contesto
- per cui, nel caso specifico l'indice diventerebbe **0,33 mc/mq** (0,3 + 10%)
- che, dato che l'area ha superficie di mq 2.890, comporta che **la volumetria ammessa è pari a mc 953,70** (mq 2.890 x 0,33 mc/mq)
- che corrisponde ad una **SLP ammessa di mq 317,90** (mc 953,70: H virtuale 3,00 mt)

4- Descrizione del progetto e della variante al PGT

Il progetto prevede un duplice obiettivo attraverso i seguenti interventi **oggetto del SUAP**:

- 1°-la **demolizione, ricostruzione e ampliamento** del “**pubblico esercizio, ristorante Cf**” esistente (destinazione d'uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A.), **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);
- 2°- la **realizzazione di nuovo “albergo (Ta)”** 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);

mentre non è interessato al SUAP la parte posta al piano seminterrato nella quale viene svolta una attività compresa nella destinazione classificata nel PGT di il “pubblico esercizio, bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf)” che, costruita legittimamente, viene mantenuta legittimamente nel suo stato di fatto, destinazione d'uso e relativa Slp e volumetria comprese (art. 3 commi 3 e 4 delle N.T.A.), ancorchè in contratto con l'art. 35 delle NTA (e ciò fino a che sia interessato ad interventi edilizi diversi dalla manutenzione ordinaria, nel qual caso dovrà adeguarsi alla normativa in quel momento vigente).

L'intervento edilizio previsto si articola secondo la seguente previsione progettuale:

-demolizione del ristorante esistente al piano terra

-realizzazione di nuovo edificio con struttura funzionale alle due destinazioni (albergo e ristorante) composto da un piano interrato adiacente alla struttura esistente non interessata al SUAP, da un piano terra e da un piano primo con copertura piana a terrazza alla quale si accede con un corpo scala e ascensore più alcuni servizi

-mentre nessun intervento edilizio è previsto sulla parte posta al piano seminterrato nella quale viene svolta una attività compresa nella destinazione classificata nel PGT di “pubblico esercizio, bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf)” esistente nel seminterrato;

4.1- La demolizione, ricostruzione e ampliamento del ristorante esistente

Il ristorante si sviluppa, nel contesto del nuovo edificio previsto, al piano terra, nella stessa parte verso lago della preesistente posizione, ovviamente con redistribuzione degli spazi ed ampliato nelle dimensioni.

Rispetto alla situazione preesistente è previsto un ampliamento della SLP nei seguenti termini:

descrizione superfici del ristorante posto al piano terra				
descrizione	SLP (mq)	porticati, logge (mq)	terrazze, balconi (mq)	accessori (mq)
P. terra: ristorante preesistente	129,30	0,00	142,90	0,00
P. terra: ristorante ampliamento	+ 149,75	+108,06	- 69,54	0,00
P. terra: ristorante, totale	279,05	108,06	73,36	0,00

La **destinazione** di “**pubblico esercizio, ristorante Cf**” è in **contrasto con l’art. 35.2** delle NTA in quanto non ammessa; è inoltre **in contrasto con l’art. 35.5 per superamento della volumetria ammessa** per la seguente quantità:

-volumetria **ammessa** con l’indice di 0,33 mc/mq: mc 953,70 (= a **SLP mq 317,90**)

-SLP dell’**“albergo (Ta)”**: **mq 261,85** (vedi descrizione al punto 4.3), conforme agli artt. 35.2 e 35.5 delle NTA (vedi successivo punto 4.2)

-**SLP ammessa, rimanente**: mq 317,90 – mq 261,85= **mq 56,05**

-SLP del “**pubblico esercizio, ristorante Cf**” prevista: mq **302,71** (vedi descrizione al punto 4.3), **tutta in variante al PGT (per destinazione e SLP-volumetria)**

(l’attività in essere, compresa nella destinazione classificata nel PGT “**pubblico esercizio, bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf)**” nel seminterrato, viene mantenuta legittimamente nello stato di fatto esistente ai sensi dell’art. 3 commi 3 e 4 delle N.T.A. sopra riportate, escluso dal SUAP, e rimane in contratto con il PGT per volumetria esistente, mq 201,46 slp x h 3,00= mc 604,38, e per destinazione)

4.2- Il nuovo albergo

Con il progetto si intende sviluppare un’attività di tipo ricettivo/alberghiero, per la quale la zona del Garda in generale e il sito in questione per la sua specifica peculiarità, sono vocate e che rappresenta, in un periodo in cui ancora la crisi economica determina difficoltà per la tenuta dell’occupazione, una opportunità di implementazione della redditività nelle gestioni (soprattutto se integrate) e un conseguente incremento di posti di lavoro, nonché un indotto nel sistema economico locale.

L’albergo si sviluppa, nel contesto del nuovo edificio previsto, su 2 piani fuori terra (terra e primo) e terrazza, e su un piano interrato.

Al piano terra è prevista la parte della hall e della reception ed è posta, in ampliamento, verso via Agello, della parte destinata a ristorante.

Questa estensione avverrà secondo una diagonale volta a garantire la massima salvaguardia dei con visivi verso il lago, in modo da consentire la massima percezione dello stesso dalla pubblica strada.

Al piano primo invece è prevista la realizzazione di n. 9 camere da letto di cui 8 doppie ed 1 singola, tutte dotate di bagno.

Al piano terrazza, utilizzabile come solarium, è previsto un piccolo corpo di fabbrica con n. 3 bagni (di cui 1 per disabili motori) oltre che la scala e l'ascensore che ne garantiscono l'accesso.

Al piano interrato verranno alloggiati servizi volti a garantire qualità e comfort agli ospiti quali: fitness, beauty farm, sala riunioni e convegni.

La SLP per la realizzazione del nuovo albergo è prevista nei seguenti termini:

descrizione superfici del nuovo albergo posto ai piani interrato, terra, primo, terrazza copertura				
descrizione	SLP (mq)	porticati, logge (mq)	terrazze, balconi (mq)	destinaz. complement. e accessorie interrate + vani scala (mq)
P. interrato: albergo	0,00	0,00	0,00	compl/acc/interr. 270,00
P: terra: albergo	0,00 ingr.-hall-recep.-wc 108,93- vano scala 17,16 = 91,77 (* vedi successivo punto 4.3)	0,00	0,00	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
P. terrazza: albergo	13,97	0,00	311,99	vano scala 22,56
albergo totale	SLP totale 241,27	49,13	380,04	444,62

(*) art.19.7 e adeguamento ad art. 2 comma 8 L.R. 10 marzo 2017 n. 7 (delib. C.C. 36/2017), vedi calcolo di seguito.

10

Nella superficie di mq 270 dell'interrato viene accorpata la superficie accessoria esistente di mq 53,71.

4.3- Riassunto delle Slp computabili e di quelle escluse da computo

Riassunto calcolo della Slp computabili e delle superfici escluse dal computo

-Slp intero edificio: P.T. pubblico esercizio/ristorante: mq 279,05
P.1. camere albergo + servizi in terrazza: mq 241,27
Totale SLP intero edificio mq 520,32

30% della Slp dell'intero edificio: 30% di mq 520,32 = mq 156,09

Superfici escluse totalmente dal computo della Slp

- da **19.7 – Superficie lorda di piano (Slp) – mq**

- punto 7 dell'elenco delle esclusioni

i vani scala afferenti a più unità immobiliari (non accessorie), gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;

-terrazza ristorante: mq 73,36

-balconi albergo: mq 68,05

-terrazza albergo: mq 311,99

mq 453,40

Relativamente alla destinazione alberghiera

- da **19.7 – Superficie lorda di piano (Slp) – mq**

- punto 13 dell'elenco delle esclusioni

(a) Sono escluse dal computo della slp, ai sensi dell'art. 2 comma 8 della L.R. 7/2017, limitatamente agli interventi riguardanti gli esercizi alberghieri quali alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi e condhotel (comma 3 dell'art. 18 L.R. 27/2015), i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

-vani scala + ascensori: mq 17,16 +17,16+22,56= mq 56,88

-corridoi ai piani delle camere: mq 25,97

-logge: mq 49,13

mq 131,98

- punto 13 dell'elenco delle esclusioni

(b) Sono escluse inoltre dal computo le superfici destinate a hall di ingresso, reception e ai loro servizi igienici, le cucine, le dispense, i magazzini, **nonché le parti interrato e seminterrato (purché l'estradosso del pavimento non emerga oltre mt 1,00 dalla quota di riferimento) aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunioni e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba, ecc.** purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Comunque la slp fuori terra non computabile, non dovrà eccedere il 30% della slp dell'intero edificio escludendo dal predetto limite del 30% i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (ai sensi della L.R. 7/2017).

-parti interrato con destinazioni complementari e accessorie (compreso vano scala): mq 270,00

Totale delle superfici escluse dal computo della Slp: mq 855,38

Superfici escluse dal computo della Slp entro il limite massimo del 30% della Slp

- da **19.7 – Superficie lorda di piano (Slp) – mq**

- punto 8 dell'elenco delle esclusioni

le logge e i porticati aperti, almeno su due lati, entro un limite massimo del 30% della S.L.P.;;

-portico ristorante: mq 108,06

- punto 14 dell'elenco delle esclusioni

(b) Sono escluse inoltre dal computo le superfici destinate a hall di ingresso, reception e ai loro servizi igienici, le cucine, le dispense, i magazzini, nonché le parti interrato e seminterrato (purché l'estradosso del pavimento non emerga oltre mt 1,00 dalla quota di riferimento) aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunioni e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba, ecc. purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. **Comunque la slp fuori terra non computabile, non dovrà eccedere il 30% della slp dell'intero edificio** escludendo dal predetto limite del 30% i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (ai sensi della L.R. 7/2017).

-parti al P.T. con destinazioni hall di ingresso, reception, servizi: mq 91,77

Totale delle superfici escludibili dal computo della Slp, ma fino al 30% della Slp

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

11

Limite del 30% della Slp dell'intero edificio non computabile: 30% di mq 520,32 = mq 156,09

Parte in eccesso computabile nella Slp: mq 199,83 – 156,09= mq 43,74

così proporzionalmente ripartita:

-a carico ristorante: mq 108,96 : mq 199,83= 54,07% x mq 43,74= mq 23,66

-a carico albergo: mq 91,77 : mq 199,83= 45,93% x mq 43,74= mq 20,08

con il risultato che le rispettive Slp computabili diventano:

-per il ristorante: mq 279,05 + mq 23,66= **mq 302,71**

-per l'albergo: mq 241,77 + mq 20,08= **mq 261,85**

Con la precisazione:

-che **la Slp del ristorante di mq 302,71 è tutta 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**

-che **la Slp dell'albergo di mq 261,85 è conforme** all'art. 35.2 delle N.T.A **per destinazione d'uso e volumetria** (essendo compresa nella Slp ammessa di mq 317,90), **ma in variante** all'art. 35.5 delle N.T.A. **per superamento dell'altezza** (la sola porzione del corpo scale-servizi)

4.4- Dati relativi all'indice drenante

-Misura prevista dall'art. 35.5. NTA (rapporto tra superficie permeabile e superficie fondiaria): **85%**

cioè mq 2.890 x 85%= mq 2.456

-Misura di progetto: superficie impermeabile mq 29,05+108,06+73,36+108,93= mq 569,40 + altre superfici mq 40,60= mq 610

(i percorsi pedonali e i parcheggi esterni sono realizzati come previsto dagli artt. 12, 20.8, 20.9 delle NTA)

mq 2.890 – 610,00= mq 2.280,00

mq 2.280,00 : 2.890,00= **78,89%**

-Raffronto con altre zone.

Si riporta il valore dell'indice drenante previsto in altre zone raffrontabili, per destinazione e/o tipologia, all'area in oggetto sulla quale è prevista, in variante al PGT, una struttura omogenea a quelle previste in queste zone:

-art. 34.5 *"Ambiti residenziali consolidati a rada densità"*: 40%

-art. 36/quarter.5 *"Ambiti produttivi per attività turistico ricettive alberghiere"*: 20%

Come si vede, l'indice drenante previsto nella soluzione di progetto, ancorchè in variante all'art. 35.5. delle NTA, è ancora largamente maggiore ai precitati.

4.5- Riferimento all'altezza

L'art. 35.5 delle NTA prevede, quanto all'altezza degli edifici, per quelli edificati post 1942 (come nel caso in questione), l'esistente o 2 piani fuori terra:

L'edificio esistente, ad un piano fuori terra, viene demolito ed il nuovo fabbricato è previsto di 2 piani fuori terra.

12

Tuttavia, poichè è prevista una copertura a terrazza, praticabile, è previsto, oltre il primo piano, il corpo scala e ascensore più alcuni servizi (avente SLP di mq 13,97).

Si tratta quindi, se si ritiene che ciò vada in contrasto con la norma citata, che anche questa previsione sia da considerare in variante all'art. 35.5 delle NTA.

4.6- Sintesi delle varianti contemplate nel SUAP

In conclusione le varianti al PGT consistono:

-nel **mantenimento** della destinazione d'uso esistente **"pubblico esercizio, ristorante Cf"** e nel suo **ampliamento** per una SLP di mq **302,71**, 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);

- nella **realizzazione di nuovo "albergo (Ta)"** (piano interrato, terra, primo) per una SLP di mq **261,85** **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 scala-servizi della SLP di mq 13,97) **e dell'indice drenante** (insieme alla previsione relativa al ristorante);

con la conseguenza che la procedura SUAP viene attivata con riferimento alle seguenti varianti al PGT contenute nel progetto

-mantenimento di 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 dalla norma, al 78,89% di progetto

-aumento dell'altezza, oltre i due piani (+ 3,00 mt), limitatamente al vano scala/ascensore + servizi, avente una SLP di mq 13,97, questa compresa nelle superficie alberghiera, conforme per volumetria e destinazione, in variante per superamento altezza.

dando atto che non costituiscono varianti al PGT le previsioni relative all'albergo, ammesso dalle norme del PGT per destinazione e SLP/volumetria (quindi escluso dal computo degli standard e da quelli di qualità aggiuntiva).

4.7- Dotazione parcheggi privati

Secondo normativa sono previsti nella misura di 0,33 mq ogni mq di SLP.

Nel caso del progetto la SLP complessiva (riferita all'intera SLP esistente e di progetto) è di mq 766,02

descrizione	SLP (mq) computabile
P. seminterrato: bar, ritr. nott. (*)	201,46
P. terra: ristorante	302,71
P. interr., terra, primo, terrazza: albergo	261,85
totale	766,02

I parcheggi privati richiesti (riferiti all'intera SLP esistente e di progetto) sono di: mq 766,02 x 0,33= mq 252,78

13

Quelli previsti (al netto di spazi di manovra) sono di mq 260.

Sono previsti all'interno dell'area e, come indicato dall'art. 12 delle NTA, saranno realizzati in erbablok o comunque in materiale permeabile e le rispettive aree saranno equipaggiate con alberature di specie autoctone; nel dimensionamento e nella realizzazione verranno quindi rispettate le indicazioni degli artt. 20.8 (indice drenante) e 20.9 delle NTA (superficie permeabile)

4.8- Previsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

piano terra, ristorante: Slp mq 302,71 (di cui mq 129,30 esistente da assorbire nell'ampliamento)

piano primo, albergo: Slp mq 261,85

mq 564,56

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

commerciale €/mq di SLP 71,98

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

commerciale €/mq di SLP 45,40

4.9- Previsione del contributo relativo al costo di costruzione

Viene determinato nella misura del 10% del "costo documentato di costruzione", che può essere così riassunto, in base ai seguenti elementi:

di superficie ragguagliata, in mq, con metodo di calcolo riferito, proporzionalmente, al provvedimento D.P.R. n. 138/98 Allegato C e Norma UNI 10750/2005 (in merito al calcolo delle superfici)

-superficie lorda compreso muri:

ristorante P.T.: mq 279,05

albergo P.T. comprese scale:	mq 108,06
albergo P.1.: 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. interrato:	mq 270,00 x parametro 0,70 = mq 189,00
portici/logge: al P.T. ristorante:	mq 108,06
al P.1. albergo:	<u>mq 49,13</u>
totale	mq 157,19 x parametro 0,35 = mq 55,01
balconi/terrazze: al P.T. ristorante:	mq 73,36
al P.1. 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 = <u>mq 31,20</u>
totale superficie ragguagliata	mq 964,91
(scale si computano una volta sola)	

Con l'applicazione di un costo unitario pari a **€/mq 900,00** (valore corrente), ne risulta un costo complessivo di **€ 868.419,00**, il cui **10%** (il contributo sul costo di costruzione) corrisponde a **€ 86.841,90**.

4.10- Previsione standard e loro monetizzazione

14

La dotazione di standard, in caso di Piani Attuativi in variante al PGT, relativamente agli *"Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato"*, per la destinazione turistica, direzionale, commerciale, è prevista nella misura del 100% **della SLP aggiunta in variante al PGT**, quindi pari a **mq 302,71** nel caso in questione, di cui il 50% a parcheggio pubblico, monetizzabili il 10% (art. 9.2.D. Relazione PS01A del Piano dei Servizi).

Nel caso in questione si tratta di SUAP in variante al PGT e, per analogia, si assume lo stesso parametro sopra illustrato.

Viene però proposta la monetizzazione totale degli standard, sia per la esigua consistenza della parte monetizzabile (del 10% pari a mq 30,27), sia per la problematica eventuale collocazione (differenza di quota verso lago, e accesso diretto dalla Via Agello in prossimità di incrocio con rotonda), sia perchè la zona della Zattera risulta già ben dotata (come risulta nella Tav. PS01 Nord del Piano dei Servizi).

Peraltro, oltre alle attività già esistenti sull'area, quindi già considerate nelle previsioni del PGT, viene prevista una nuova attività di albergo, non costituente però un aggravio rispetto al sistema dei poli attrattori e del relativo equilibrio degli standard, data la esigua consistenza (9 camere).

Ipotizzando un valore di monetizzazione di **€/mq 250,00 (*)**, in linea con i valori indicati nel Piano dei Servizi, risulta un valore delle monetizzazioni di **€ 75.677,50** (mq 302,71 x €/mq 250,00).

(*) Nel Piano dei Servizi, nei quadri relativi alle Stime dei proventi per attività edilizia viene applicato un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00

4.11- Previsione standard di qualità aggiuntiva

Per i SUAP le modalità di calcolo di detto standard sono stabilite nel Documento di Inquadramento pari al 15% dell'incremento di valore.

In pratica se si considera che l'incremento di valore è dato dal poter costruire il "pubblico esercizio, ristorante Cf" in variante al PGT, + il corpo servizi dell'albergo emergente oltre l'altezza, detto incremento di valore risulta:

-superficie lorda compreso muri del ristorante: mq 279,05 x parametro 1,00= mq 279,05
-superficie lorda compreso muri dei servizi: mq 13,97 x parametro 1,00= mq 13,97
-superficie ragguagliata portico ristorante: mq 108,06 x parametro 0,35= mq 37,82
-superficie ragguagliata terrazza ristorante: mq 73,36 x parametro 0,25= mq 18,34
totale superficie ragguagliata mq 349,18

che, calcolata questa superficie ragguagliata di **mq 349,18** al costo unitario di **€/mq 900,00** (valore corrente), ne risulta un totale di € 314.262,00 (mq 349,18 x €/mq 900,00).

Il 15% di detto valore risulta di **€ 47.139,30** (€ 314.262,00x 15%).

4.12-Previsone del totale dei costi per oneri urbanizzazione primaria, secondaria, costo costruzione, monetizzazione standard, standard di qualità aggiuntiva

-oneri urbanizzazione primaria:

-ristorante: 302,71 di SLP x €/mq di SLP 71,98 = € 21.789,06
-albergo: 261,85 di SLP x €/mq di SLP 27,55 = € 7.213,96
€ 29.003,02 € 29.003,02

-oneri urbanizzazione secondaria:

-ristorante: 302,71 di SLP x €/mq di SLP 45,40 = € 13.743,03
-albergo: 261,85 di SLP x €/mq di SLP 23,01 = € 6.025,16
€ 19.768,19 € 19.768,19

-costo di costruzione: 10% del computo metrico preventivo

preventivo di € 868.419,00 x 10% = € 86.841,90

A-Totale costo contributo di costruzione relativo al Permesso di costruire € 135.613,11

-standard e loro monetizzazione: standard: 100% della SLP

di mq 302,71 x €/mq 250,00 = **€ 75.677,50**

-standard di qualità aggiuntiva: per i SUAP è stato stabilito nel

Documento di Inquadramento pari al 15% dell'incremento di valore;

€ 314.262,00 x 15%) = **€ 47.139,30**

B-Totale costi monetizzazione standard e standard qualità aggiuntiva € 122.816,80

Importo totale previsto dei costi comunali A + B € 258.429,91

4.13-Abbattimento barriere architettoniche

Si richiamano le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, per ciò che attiene ai ristoranti e alle strutture ricettive.

3.4 Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

a) negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;

b) nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;

5.3 Strutture ricettive

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, etc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.

Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.

In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme. La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

16

Nel progetto sono rispettati tali requisiti in quanto:

- i locali al piano terra, sia la hall dell'albergo sia il ristorante, hanno diretto accesso dagli spazi esterni privi di barriere
- sia nella hall dell'albergo al piano terra che nel ristorante al piano terra è previsto un servizio igienico privo di barriere architettoniche
- al piano primo dell'albergo sono previste due camere accessibili complete di bagno privo di barriere architettoniche
- al piano terrazza è previsto un servizio igienico privo di barriere architettoniche
- anche al piano interrato è previsto un servizio igienico privo di barriere architettoniche
- tutti i piani, compresa la terrazza sono accessibili con ascensore a norma

4.14-Acquedotto e fognature

Il fabbricato esistente è già allacciato sia all'acquedotto comunale che alla fognatura comunale che corrono lungo la strada comunale Via Agello, come risulta nell'estratto delle **tav. 1.1 Acquedotto civico e tav. 1.3 Fognatura** riportate al successivo punto **6.6-Quadro conoscitivo del territorio** relativamente alla individuazione e verifica di adeguatezza delle reti di sottoservizi.

In particolare le fognature non hanno sbocco a lago in quanto sono costituite dal collettore intercomunale.

5-Analisi preliminari conoscitive del contesto territoriale di riferimento e verifica compatibilità con i “Criteri per la procedibilità dell’iter in variante al PGT”

Il *Documento di inquadramento* sopra richiamato (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) prevede che, prima di procedere all’attivazione dello “Sportello Unico” è utile dotarsi di alcune informazioni generali sullo stato di attuazione della pianificazione generale vigente con particolare riferimento a:

- 2.1- *verifica della disponibilità residuale delle aree produttive;*
- 2.2- *situazione statistica inerente a: unità produttive, tipologie, addetti, dinamica storica, popolazione e famiglie del Comune e del sistema urbano sovracomunale di riferimento;*
- 2.3- *reti infrastrutturali e di sottoservizi;*
- 2.4- *problematiche ambientali e paesistiche generali.*

Nel caso del SUAP in oggetto si tratta di ampliamento di edificio esistente per la creazione di un nuovo “albergo (Ta)”, quindi una attività produttiva specifica non di tipo artigianale/industriale; mentre il PGT dà conto della situazione delle aree produttive di tipo artigianale/industriale e della loro residua disponibilità, per quanto riguarda la destinazione alberghiera individua invece specificamente le aree ed i complessi con tale destinazione (art. 36 quater NTA) in pratica in coincidenza con gli insediamenti con tali destinazioni di fatto esistenti.

17

Per tali circostanze il nuovo albergo è previsto sul lotto di proprietà, già parzialmente edificato, sul quale esiste già attività di ristorazione, posto all’interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, in zona già dotata di tutte le reti infrastrutturali e dei sottoservizi.

La zona è soggetta a vincolo di tutela paesaggistica, come del resto tutta la gran parte di Desenzano, e per questo il progetto è corredato della documentazione atta a dimostrare la compatibilità con il vincolo di tutela.

Il *Documento di inquadramento* sopra richiamato prevede anche la verifica delle condizioni per la procedibilità dell’iter in variante al PGT.

Nel caso di insediamento di attività turistico ricettive sono previste le seguenti condizioni:

- 1. *ampliamento di attività ricettiva esistente su terreno contiguo;*
- 2. *nuovo insediamento contiguo ad ambito turistico esistente e facilmente servibile da infrastrutture e servizi;*
- 3. *insediamento di attività ricettiva (pubblici esercizi o strutture per lo spettacolo-ricreative) che necessiti, onde evitare molestie ad altre destinazioni contigue, una localizzazione isolata. In tal caso dovrà essere garantita, con onere del proponente, l'adeguata accessibilità, i servizi, le infrastrutture ed il rispetto delle normative in materia di tutela ambientale e paesistica;*
- 4. *insediamenti che prevedano una ricollocazione di aree ricettive irrazionalmente dislocate e interventi migliorativi di aree turistiche;*
- 5. *insediamenti che non introducano particolari criticità sul sistema delle reti tecnologiche dimostrando l'assoluto equilibrio delle condizioni ecologico ambientali con particolare riferimento al ciclo dell'acqua.*

Come rilevabile al successivo paragrafo 6.3.f si tratta di un nuovo insediamento contiguo ad ambito turistico esistente (costituito da una pluralità di alberghi esistenti) e facilmente servibile da infrastrutture e servizi; tanto più se si considera che il nuovo albergo è previsto non su un'area libera e isolata ma su un'area sulla quale già insiste fabbricato esistente con destinazioni insediate da tempo (di ristorante, bar con ritrovo notturno e spazio per ballo) e già dotata di tutti i servizi.

Si ravvisano pertanto le condizioni per l'attivazione del SUAP in variante al PGT.

6-Analisi di cui al 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

6.1-Quadro conoscitivo del territorio comunale

6.1.a-Dimensionamento (schematico) del piano a seguito della proposta di SUAP

Con la variante prevista nel SUAP non si producono variazioni ai dati relativi di superficie al "dimensionamento teorico generale del progetto di Piano - PGT)" di cui alla tabella riportata nella "Relazione tecnica" del Documento di Piano a pag. 239, nel senso che il dato della superficie relativo agli "Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato" indicato in mq 549.539 rimane invariato in quanto la variante SUAP non modifica né la dimensione né la destinazione dell'area.

18

Quanto ai dati relativi al dimensionamento teorico in termini di abitanti teorici, rispetto ai dati di cui alla citata stessa tabella

Ambiti residenz. ad alta incidenza di verde privato	548.539	0,20	36.569	109.708	626,90
---	---------	------	--------	---------	--------

si precisa che:

-quota relativa alla situazione esistente attribuibile all'area (di mq 2.890) proporzionalmente ai dati contenuti nella tabella sopra riportata: $\text{mq } 2.890 \times 0,20 \text{ mc/mq} = \text{mc } 578 : 175 = \text{abit. teorici } 3,30$

-il progetto prevede, in variante al PGT, l'aumento della SLP di mq 302,71, compresa nella destinazione commerciale, che non produce aumento di abitanti; i relativi standard sono già stati sopra considerati e trattati.

6.1.b-Individuazione delle previsioni con contenuti di destinazione analoghi a quelli del progetto in oggetto

A tale riguardo si sottolinea che le NTA relative agli "Ambiti ad alta incidenza di verde privato" prevedono, fra le destinazioni prevalenti, quella turistica ad alberghi o hotel.

Peraltro, la destinazione turistica, anche nelle sue forme più ampie, è prevista nelle destinazioni prevalenti di tutti gli "Ambiti residenziali consolidati ad alta, media, bassa e rada densità", nei "Nuclei di antica formazione", negli "Ambiti produttivi per attività direzionali, terziarie e commerciali", con percentuali del 100% rispetto all'indice di zona; come dire che tale destinazione è fra quelle privilegiate e promosse e posta come obbiettivo del PGT.

6.2-Sistema della mobilità (Verifica di Compatibilità) scala 1:5.000 (Mobilità, sosta, reti trasporto pubblico) Verifica degli effetti e di adeguatezza delle previsioni del progetto da "Sportello Unico" (allegato alla relazione sul traffico)

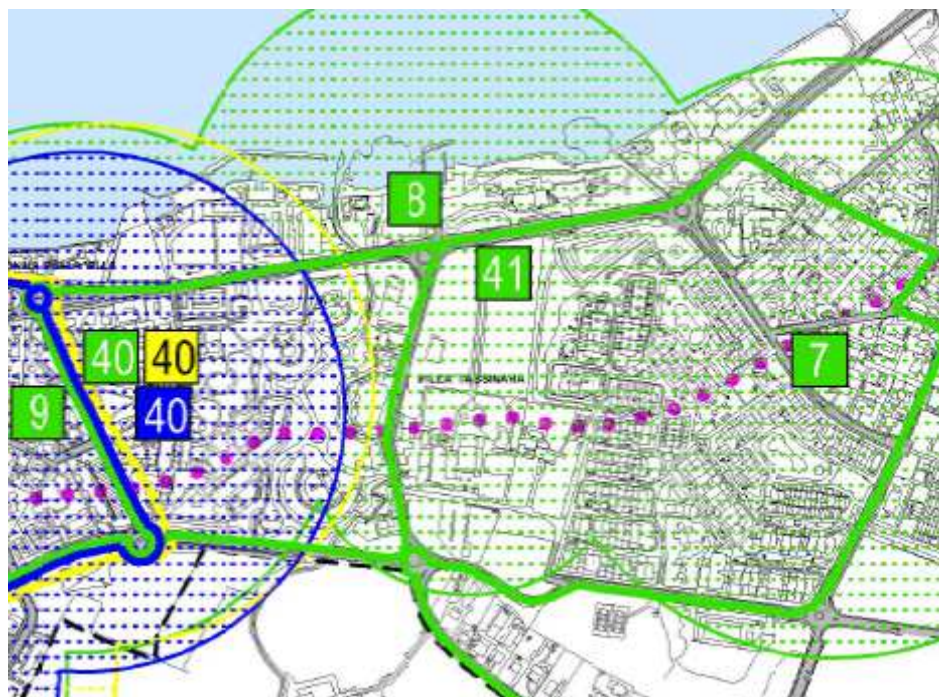
Si riportano di seguito gli estratti della variante al PGT che riguardano l'argomento.

19

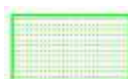
Estratto della Tav DPO7 del Documento di Piano *"Sistema della mobilità vigente"* (in verde le strade tipo E)



Estratto della Tav DPO8.2 del Documento di Piano *"Sistema del trasporto pubblico locale"*

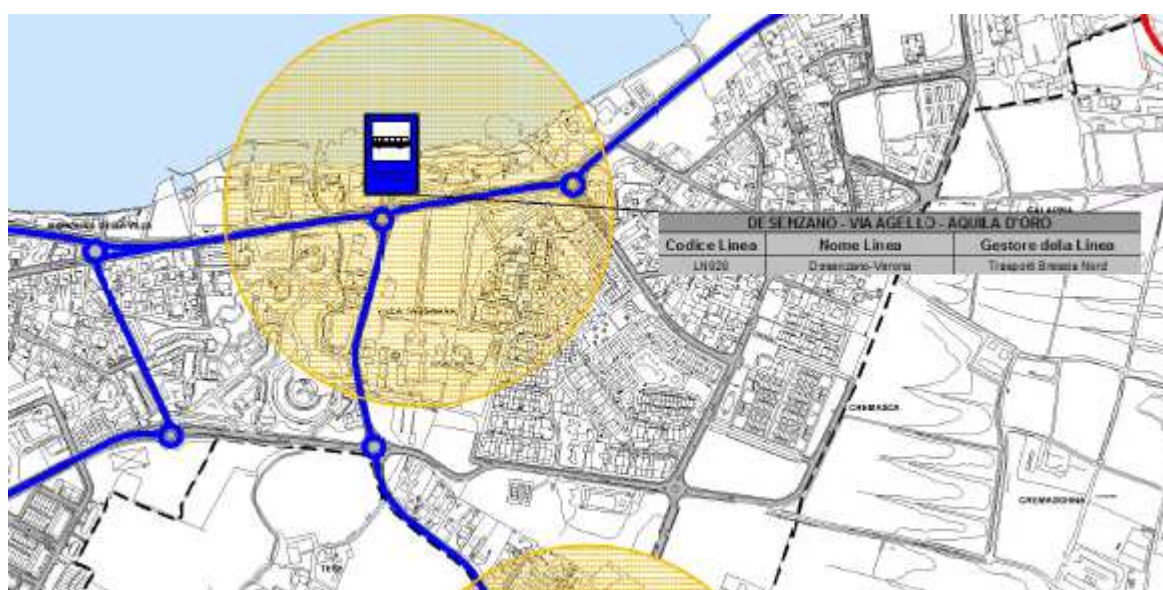


Fermata autobus linea 1



Area d gravitazione alla fermata del trasporto pubblico locale su gomma linea 1 (r: 300 m)

Estratto della Tav DPO8.1 del Documento di Piano "Sistema del trasporto pubblico extraurbano"





Estratto della Tav 4 del Piano del traffico allegato al *“Simulazione del traffico-stato di fatto- flussoprogramma all’ora di punta 17,30/18,30 in giorno feriale tipo”*



21

Estratto della Tav 10 del Piano del traffico allegato al PGT vigente *“Simulazione del traffico a medio termine- differenza numero di veicoli/ora con stato di fatto”*



Dall'analisi e dal confronto dei dati contenuti nella documentazione sopra riportata si rileva che sulla direzione che proviene dall'autostrada (casello di Sirmione) e dalla più vicina uscita dalla tangenziale (Via Colli Storici) la previsione e simulazione prevede una diminuzione del traffico veicoli/ora.

Si rileva un aumento del traffico veicoli/ora sulla direttrice Desenzano-Sirmione attribuita ai nuovi interventi previsti su tale direttrice PA-SUAP 3 e ATRU P 17, di buona consistenza.

Si può pertanto considerare che nessuna complicazione deriverà rispetto alle previsioni per effetto del nuovo albergo di sole 9 camere al quale, peraltro, si prevede l'accesso privilegiato dall'autostrada (casello di Sirmione) e dalla più vicina uscita dalla tangenziale (Via Colli Storici), la stessa per la quale le simulazioni di cui sopra prevedono una diminuzione del traffico veicoli/ora.

6.3-Sistema dei beni culturali e del paesaggio (Verifica di Compatibilità)

Analisi individuazione e coerenza delle componenti Paesistiche (sintesi per l'ambito interessato)

L'area interessata all'intervento è posta in zona sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. apposto con Decreto Ministeriale 05/11/1956 (G.U. 320 del 20/12/1956) sulla zona del lungolago da centro a Sirmione, del seguente tenore: *"considerato che con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la zona predetta oltre a costituire un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere dell'ampia distesa del lago di Garda, della penisola di Sirmione e della opposta sponda Veronese"*.

L'area è anche all'interno della fascia di 300 mt dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettere B), del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Per questo motivo il progetto è corredato di apposita Relazione Paesaggistica redatta in documento a parte nella quale si dà conto della compatibilità dell'intervento con le ragioni della tutela del vincolo.

Comunque, poiché nell'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T. "Sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame dei progetti"

-il Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del P.G.T., viene definito come "Sistema dei beni culturali e del paesaggio" e detta specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione **coerenti con quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004**, dal P.T.R. e dal P.T.C.P.

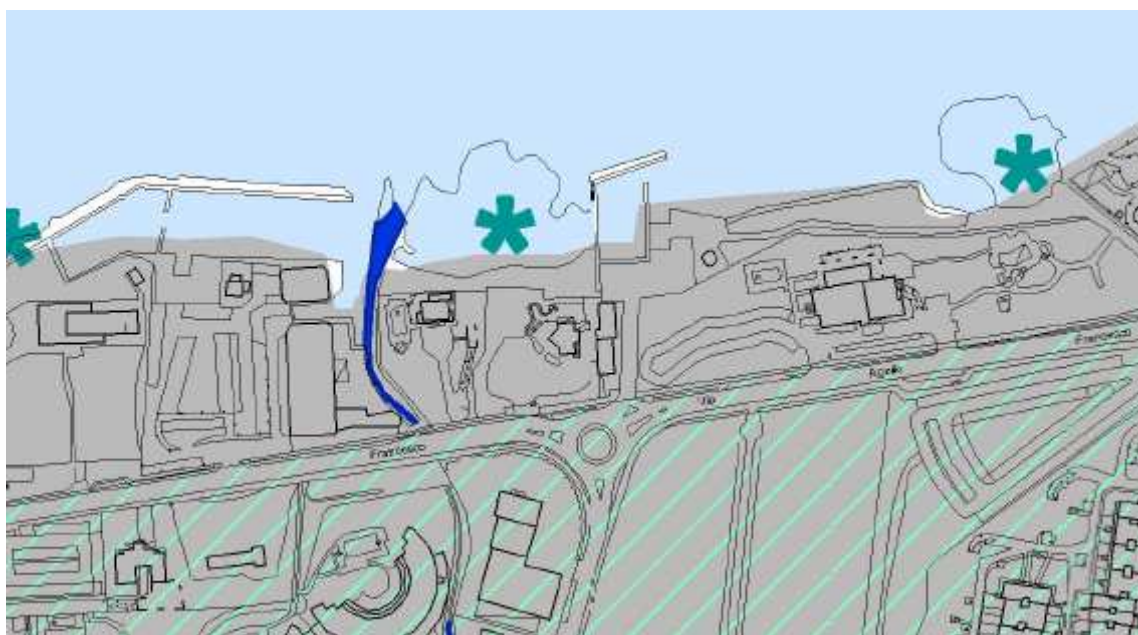
-per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. rimanda alle specifiche "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" che costituiscono il documento PR_3A

si provvede alle ulteriori seguenti valutazioni.

6.3.a- paesaggio fisico naturale

Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP09.1 del Documento di Piano "Analisi della componente del paesaggio fisico-naturale" dalla quale si rileva che l'area interessata è compresa nelle "Aree urbanizzate" e che nel lago antistante vi è la presenza di "canneti".

Nei dintorni viene indicata anche la presenza di un corpo idrico significativo (il Rio Venga) che si immette nel lago ma che non interessa direttamente l'area.



23

6.3.b- paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP09.2 del Documento di Piano "Analisi della componente del paesaggio agrario" dalla quale si rileva che l'area interessata è compresa nelle "Aree urbanizzate" e che non è interessata dalle caratteristiche del paesaggio agrario.



6.3.c- componenti del paesaggio storico culturale e del paesaggio urbano

Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP09.3 del Documento di Piano “Analisi della componente del paesaggio storico culturale e urbano” dalla quale si rileva che l’area interessata è compresa nelle “Aree urbanizzate” più precisamente nelle *aree residenziali a verde privato*.

24



6.3.d- rilevanza paesistica, componenti identificativo, percettive e valorizzative del paesaggio e componenti di criticità e degrado del paesaggio

Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP09.4 del Documento di Piano “Analisi della componente della rilevanza paesistica” dalla quale si rileva che l’area interessata è compresa negli “Aree urbanizzate” e negli

“ambiti ad elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d’insieme”.

In questo caso si tratta della presenza del lago e dei canneti, che vengono appunto tenuti in considerazione nelle analisi di natura paesaggistica contenute nella Relazione paesaggistica.



25

6.3.e- attribuzione delle classi di sensibilità paesistica (ad una porzione di territorio estesa ad un contesto adeguato)

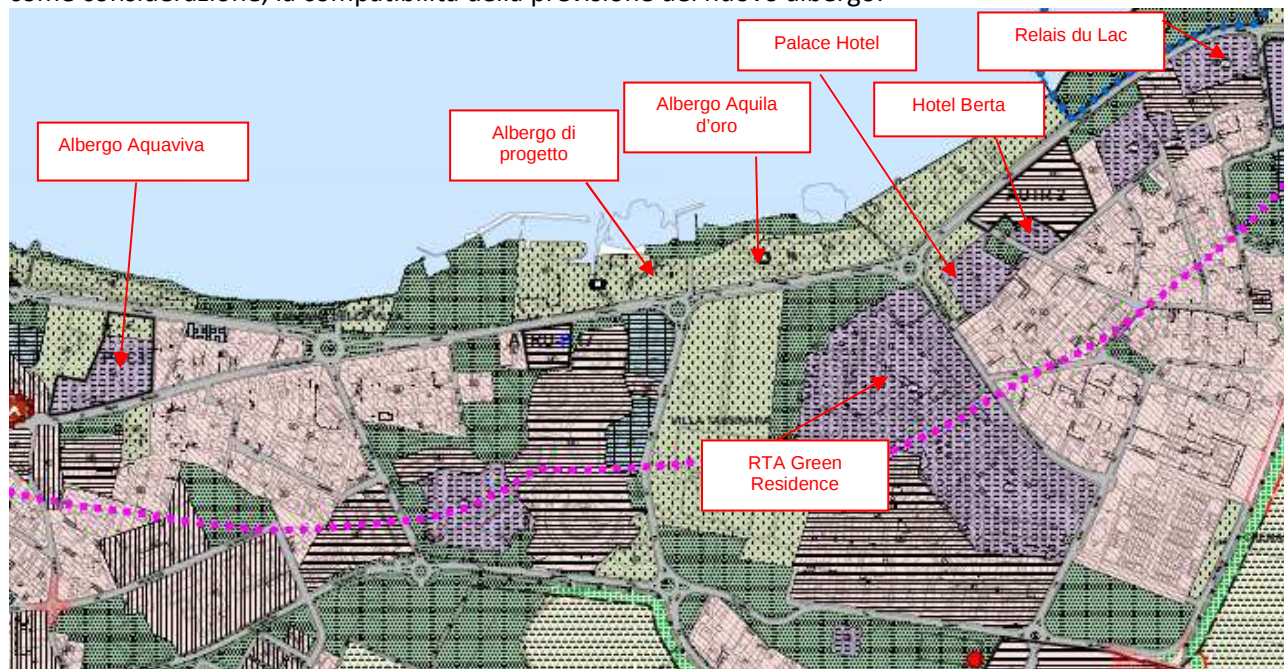
Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP09.6 del Documento di Piano “Analisi della componente della rilevanza paesistica” dalla quale si rileva che l’area interessata è compresa nella “Classe 4 – di sensibilità paesistica alta”.



Classe 4 - Sensibilità paesistica alta

6.3.f- verifica di compatibilità delle previsioni di trasformazione del SUAP: simulazioni o indicazioni di morfologie o sedimi compatibili di piano

Si riporta di seguito un estratto della Tav. PR.1 Nord di "Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato...." nel quale vengono evidenziate le strutture alberghiere e ricettive già esistenti ricavandone, come considerazione, la compatibilità della previsione del nuovo albergo.



26

6.4- Altri aspetti del Quadro conoscitivo del territorio

Relativamente alle **condizioni ambientali e naturalistiche** (boschi, stagni, paludi, con individuazione degli eventuali endemismi e/o SIC).

Tali condizioni sono illustrate al precedente punto 6.3.a

6.5- Altri aspetti del Quadro conoscitivo del territorio

Relativamente ai **rischi** (assetto geologico, idrogeologico e sismico, fabbriche a rischio d'incidente rilevante zonizzazione acustica - zonizzazione elettromagnetica)

Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP12 Nord "Carta dei rischi – criticità e tutele" n dalla quale si rileva la presenza dello sfocio a lago del ganfo a ovest, che non interessa l'area oggetto di intervento.



Si riporta di seguito un estratto della Tav. DP10.2 “Classificazione acustica del territorio comunale” dalla quale si rileva che l’area oggetto di intervento è compresa nella “zona III - aree di tipo misto



6.6- Quadro conoscitivo del territorio

Relativamente alla **individuazione e verifica di adeguatezza delle reti di sottoservizi** si riporta estratto del **PUGSS** dalla quale si rileva che la zona è normalmente dotata delle reti dei sottoservizi.

Estratto della tav. 1.1 *Acquedotto civico*



— rete di distribuzione

28

Estratto della tav. 1.3 *Fognatura*



- acque miste
- acque nere
- acque bianche
- elementi principali reticolo idrico minore
- collettore intercomunale

acque bianche

- vasca volano (di laminazione)
- ▲ punto di scarico finale

Estratto della *tav. 1.7 Rete elettrica*



- linee 15 kv
- linee BT Enel
- linee AT Terna

Estratto della *tav. 1.9 Rete di telecomunicazioni*



- rete Fastweb
- rete Telecom (tubazioni)
- rete Telecom (trincea)

7- Documento Previsionale di Impatto acustico

Alla documentazione del SUAP è allegato il **Documento Previsionale di Impatto acustico** redatto del Dott. Ing. Roberto Orlini con studio In Via Scavi Romani, 16 a Desenzano del Garda.

8- Relazione geologica, di Modellazione Geotecnica e Modellazione Sismica

Alla documentazione del SUAP è allegata la **Relazione geologica, di Modellazione Geotecnica e Modellazione Sismica** redatta del Dott. Geol. Massimo Pasquale Fedele con studio in Via Antonioli 221 a Desenzano del Garda.