



Comune di Trento

piano regolatore comunale seconda variante pattizia



relazione - allegato A

progetto per il dimensionamento degli alloggi destinati al tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. nr. 22 del 05.09.1991;

1^ adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 113 del 29 novembre 2005
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 28 febbraio 2007
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 996 del 11 maggio 2007



Art. 18 sexies della L. P. 5 settembre 1991
Deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 del 30 dicembre 2005

DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI AL TEMPO LIBERO E VACANZE SUL MONTE BONDONE

Progetto per il dimensionamento

RELAZIONE E CARTOGRAFIA

Approvata con deliberazione della Giunta Provinciale 187 del 2 febbraio 2007

– Premessa

Il programma di sviluppo socio-economico del Comune di Trento pone fra gli obiettivi prioritari il rilancio del Monte Bondone.

Ancora nelle more dell’approvazione della legge provinciale 13 dicembre 1999, n.6 recante “Interventi della Provincia autonoma di Trento per il sostegno dell’economia e della nuova Imprenditorialità. Disciplina dei patti territoriali in modifica della legge provinciale 8 luglio 1996, n.4 e disposizione in materia di commercio”, il Consiglio comunale di Trento approvava l’ordine del giorno n. 187, dd.7 dicembre 1999, col quale impegnava la Giunta comunale a riconoscere nel Patto territoriale lo strumento per delineare lo sviluppo del Monte Bondone.

Individuava inoltre l’ambito del Patto territoriale, con l’estensione ai Comuni di Calavino, Lasino, Cavedine, Garniga Terme e Cimone.

Dettava infine alcune linee guida per la costruzione del Patto.

Con la deliberazione della Giunta Provinciale n. 1655 del 30 giugno 2000 – **Verifica di coerenza di massima del contenuto della proposta di patto del Monte Bondone**, è stato avviato il percorso di costruzione del patto territoriale del Monte Bondone.

Successivamente, il 12 novembre 2001, è stato sottoscritto tra Funivie Monte Bondone srl, Funivie Folgarida Marilleva Spa, Comune di Trento, Provincia Autonoma di Trento e Agenzia per lo Sviluppo Spa, il “Protocollo d’intesa per il rilancio degli impianti sciistici del Monte Bondone” che prevede il business plan degli investimenti per lo sci alpino.

Al punto 6.1, il protocollo prevede l’impegno delle parti al raggiungimento, a regime, di 2000 posti letto alberghieri o assimilati, quale quota ritenuta necessaria per la sostenibilità economica degli investimenti e per il rilancio della stazione invernale.

La soglia dei 2000 posti letto (da individuarsi nell’intera area di Patto) è stata indicata e individuata anche come parametro per misurare il soddisfacimento dell’obiettivo prefissato, ovvero quale indicatore di una massa critica in grado di assicurare al sistema turistico locale, (ricettivo, infrastrutturale, dei servizi connessi) le indispensabili economie di scala.

Questa quota, comprensiva dei 900 posti operativi e vendibili alla data di sottoscrizione del protocollo, era previsto fosse raggiunta **con le ristrutturazioni dei volumi alberghieri dismessi o da ristrutturare** e in subordine tramite la previsione di

una nuova area alberghiera di riserva a Vason o a Vaneze, da individuare con variante pattizia.

Il Consiglio comunale di Trento, con deliberazione n. 70 del 10 aprile 2002 approvava, quale indirizzo, la **“Strategia locale di sviluppo integrato”** delineata e la proposta per le opere pubbliche.

Si riportano, per estratto, le **criticità** e gli **obiettivi** delineati nel documento.

La «crisi» del monte Bondone è percepita dalla maggior parte degli operatori locali come la «crisi del sistema di offerta turistica» del monte Bondone ed, in particolare, la «crisi del sistema di offerta sciistica invernale».

In realtà, è il complessivo prodotto turistico alpino, nell’ambito del quale si colloca quello offerto dal monte Bondone, a trovarsi oggi in una fase di maturità contraddistinta da una minore capacità di attrazione del prodotto «tradizionale», sia estivo che invernale, e da una maggiore concorrenza tra località montane e tra modi differenziati di utilizzo della risorsa «montagna».

Non è in effetti corretto parlare di «crisi della montagna»: la crisi investe piuttosto un mercato alpino «vecchio ed obsoleto», che non è in grado di rinnovarsi e di rispondere alle nuove esigenze del mercato.

La crisi del turismo alpino invernale ha interessato e colpito tutte le destinazioni italiane nel complesso, a causa della concorrenza diretta esercitata da altre forme di vacanza e da altre destinazioni e delle trasformazioni intervenute nelle motivazioni e nei modi di acquisto e consumo da parte della domanda turistica di prodotti invernali (diverse motivazioni, last-minute booking, crescita della propensione alla vacanza, ma preferenza per soggiorni brevi, richiesta di prodotti personalizzati, ecc.).

Anche il prodotto alpino estivo, ormai arrivato alla sua fase di maturità, presenta segni di crisi a causa di un decrescente interesse da parte della domanda nazionale e della minore durata sia della stagione che della permanenza media dei turisti italiani.

Di fronte a tali trasformazioni, una destinazione turistica che oggi aspiri a conseguire, recuperare o conservare il proprio vantaggio competitivo sul mercato globale, deve concentrare la propria azione sulla programmazione di strategie di differenziazione/diversificazione della produzione, innanzitutto mediante l’approfondimento delle linee di prodotto esistenti e valutando di pari passo l’opportunità di creare linee di prodotto nuove. In secondo luogo è essenziale pianificare adeguate strategie di posizionamento/riposizionamento dell’area, sostenute da specifiche politiche di comunicazione e distribuzione. L’azione di marketing territoriale risulta di fondamentale importanza: la promozione turistica dell’area deve passare da un approccio indifferenziato ad uno per prodotti-segmento.

Occorre dunque attivare, mediante il patto territoriale, una serie di interventi e di iniziative che permettano di mettere in gioco, in maniera sinergica ed integrata, secondo una logica di filiera, tutte le potenziali risorse del monte Bondone al fine di diversificare sia i mercati - sia in termini geografici che sul piano delle motivazioni e di nuovi bisogni - sia l’offerta, costruendo e proponendo a fianco dei tradizionali prodotti turistici, prodotti combinati ed alternativi, tramite accorte politiche di prodotto e di comunicazione. Alcuni prodotti turistici - quelli che già esistono - andranno consolidati, allargati o diversificati; altri - che ancora non sono stati attivati - dovranno essere creati.

Lo sforzo principale, nell’individuazione degli interventi e delle iniziative da promuovere mediante il Patto territoriale, sarà quello di riuscire a coniugare l’aspetto ecologico, ambientale e naturalistico con quello economico, turistico e sportivo, compiendo scelte che ne valorizzino

ed enfatizzino la compatibilità ed escludendo qualsiasi iniziativa che rappresenti una minaccia per la sostenibilità ambientale del monte Bondone.

Va tuttavia tenuto presente che la scelta di fondare il rilancio del monte Bondone sullo sviluppo dell'attività turistica costituisce un'opportunità anche dal punto di vista ecologico dal momento che il turismo rappresenta la destinazione economica di un territorio che più delle altre permette di porre un'attenzione precipua alla tutela dell'ambiente ed alla preservazione delle risorse naturali.

Per concorrere al superamento delle criticità dovute alla dipendenza esterna, alla mancanza di autonomia decisionale e all'assenza di una identità comune, il patto territoriale intende puntare sulla costruzione di un modello di sviluppo sostenibile fondato sulla funzione turistica, condiviso, integrato, flessibile, capace di adattarsi ai trend, aperto al mondo e basato su strutture leggere a basso impatto ambientale e sullo sviluppo eco-compatibile di tutti i diversi «turismi» o «prodotti turistici» riconoscibili.

I «prodotti turistici» che il monte Bondone è in grado di offrire possono essere distinti in base a:

■ *la tipologia di prodotto turistico offerto:*

- ▶ *il turismo naturalistico o «verde» o «ecologico»;*
- ▶ *il turismo sportivo/attivo;*
- ▶ *il turismo «di nicchia»:*
 - ▶ *il turismo rurale;*
 - ▶ *il turismo culturale e didattico;*
 - ▶ *il turismo del folklore e delle tradizioni locali;*
 - ▶ *il turismo enogastronomico;*
 - ▶ *il turismo congressuale;*
 - ▶ *il turismo termale/salutistico;*

■ *la stagione turistica interessata:*

- ▶ *il turismo invernale;*
- ▶ *il turismo estivo;*
- ▶ *il turismo «destagionalizzato»;*

■ *la modalità di soggiorno:*

- ▶ *il turismo alberghiero;*
- ▶ *il turismo extra-alberghiero;*
- ▶ *l'agriturismo;*

■ *i tempi di permanenza nella località:*

- ▶ *il turismo giornaliero;*
- ▶ *il turismo short-break;*
- ▶ *il turismo stanziale.*

Come evidenziato nelle «schede» che seguono, gli obiettivi specifici individuati dalla strategia di intervento concorrono direttamente alla valorizzazione, all'ampliamento, al consolidamento e/o alla creazione dei «prodotti turistici» che il monte Bondone può offrire al mercato turistico.

Il medesimo documento è stato poi approvato dal **Tavolo di concertazione** del Patto territoriale del Monte Bondone.

La finalità condivisa nell'ambito del **Tavolo di concertazione** è stata quella di “disegnare un modello di sviluppo turistico sostenibile ed eco-compatibile, intendendo il Monte Bondone non tanto come mero luogo ricreativo e di svago, quanto piuttosto un sistema integrato di risorse ed attori che necessita di politiche comuni ed efficaci di valorizzazione, gestione e commercializzazione del prodotto, o meglio dei prodotti”.

La deliberazione della Giunta Provinciale nr. 3366 del 30 dicembre 2002, di approvazione del **“Protocollo d'intesa del Patto Territoriale del Monte Bondone”**, contiene gli impegni per lo sviluppo integrato del monte Bondone.

Questo documento, tra l'altro, impegna le amministrazioni aderenti ad attivarsi in tutte le forme per promuovere lo sviluppo ed il rilancio turistico ed economico della montagna, anche attraverso l'adozione di **varianti agli strumenti urbanistici**, al fine di consentire l'implementazione di iniziative pubbliche e private ritenute coerenti con la strategia locale di sviluppo.

Del resto il patto territoriale si caratterizza per uno sviluppo incrementale, dove il ruolo della concertazione fra iniziativa privata e finalità pubblicistiche è strategico per sostenere dal basso lo sviluppo stesso.

- Alcuni contenuti preliminari del Patto:
il marketing, la ricettività, i servizi.

Marketing

Un apposito gruppo di lavoro del Tavolo di Concertazione ha elaborato delle linee per la successiva stesura del Piano di Marketing. Il documento recitava:

Il piano di marketing vuole contenere sia la promozione del territorio come luogo turistico sia come luogo in cui vivere, lavorare, investire. In un territorio in cui il turismo rappresenta il settore trainante dello sviluppo economico, quale è il Monte Bondone, queste diverse dimensioni del marketing territoriale tendono da essere strettamente correlate quasi fino a convergere. Se è vero che un Monte Bondone attraente al turista è automaticamente attraente agli investimenti, è altrettanto vero che per rendere attraente un territorio al turista bisogna garantirgli una certa capacità ricettiva. Si ritiene quindi che la promozione turistica e l'attrazione di potenziali investitori esogeni debbano essere attuate contemporaneamente per attivare una sorta di spirale per la creazione di uno sviluppo territoriale che possa auto-sostenersi.....

Le caratteristiche e i punti di forza del territorio indicano che il Bondone è un posto adatto alle famiglie e in particolare ai bambini. Da qui l'individuazione della famiglia allargata come target primario delle azioni di promozione turistica attraverso una strategia di attrazione dei bambini per trascinare tutta la famiglia al seguito.

(dal documento del Tavolo di lavoro per elaborazione del Piano di Marketing)

Il Piano di Marketing per il Patto territoriale del Monte Bondone, relativamente ai targets primari, recitava:

la corretta individuazione del target primario deve sfuggire ad una accezione radicale che la ponga come incompatibile a tutti gli altri target possibili, valutando le economie di scala e le compatibilità ricettive e di utilizzo dei servizi turistici e, in subordine, anche le sinergie attivabili mediante gli strumenti di comunicazione”.

Il target primario andrà intersecato con altri targets secondari funzionali al raggiungimento del target primario ma anche come creazione di ulteriori specificità turistiche (Sport e Fun, Natura, Salute e Benessere, Arte, Storia e Cultura, Enogastronomia ed Eventi), anche in ragione della stagionalità.

(dal documento “Piano di Marketing del Patto territoriale del Monte Bondone”)

La sintesi delle linee guida per le strategie turistiche evidenzia:

- ☐ Dare una immagine e una identità Comune (aspetti comuni +specificità);
- ☐ Raggiungere una indipendenza nelle scelte (coscienza delle proprie specificità e risorse);
- ☐ Valorizzare l'intera area del Monte Bondone e favorire una crescita equilibrata del territorio;
- ☐ Vedere il turismo con funzione trainante, basato sulle risorse e la gestione locale, nel

rispetto dell'ambiente e dei valori del territorio;

☐ Valorizzare le risorse ambientali e le aree protette privilegiando la didattica ambientale, le visite guidate, l'elaborazione di percorsi e itinerari, la promozione e la vendita dei prodotti locali (agroalimentari e artigianali);

☐ Rivalutare il patrimonio culturale e tradizionale attraverso un'offerta di servizi, attività, eventi anche con la identificazioni di itinerari gastronomici e culturali oggi assenti;

☐ Riqualificare le strutture ricettive e creare nuova ricettività indirizzata soprattutto a specifici segmenti turistici;

☐ Migliorare le attività turistiche con particolare riferimento al comprensorio sciistico del Monte Bondone (impianti, piste e innevamento programmato);

☐ Sostenere le Imprese della filiera turistica con particolare riferimento alle attività agricole e all'artigianato artistico;

☐ Promuovere e integrare i settori economici del territorio secondo un concetto di rete;

☐ Consolidare un approccio di tipo progettuale secondo i canoni propri del marketing territoriali e turistico;

☐ Attuare un idoneo piano di comunicazione che preveda la creazione di un marchio territoriale e di specifiche campagne di promozione centrate sui “valori” e i prodotti turistici del Monte Bondone;

☐ Avviare servizi innovativi di informazione, prenotazione e monitoraggio dei flussi turistici comprese specifiche azioni di “customer satisfaction”;

☐ Qualificare le risorse umane sia con piani di orientamento per il nuovo impiego, sia con azioni di aggiornamento e formazione continua rivolte alle Imprese;

☐ Riqualificare i centri abitati e gli insediamenti storici;

☐ Potenziare i servizi di mobilità e i servizi alla persona secondo un concetto più efficiente di “gestione associata” tra i vari Comuni dell'area.

(dal documento “Piano di Marketing del Patto territoriale del Monte Bondone”)

Per ciascun obiettivo del Piano diMarketing sono state individuate una serie di azioni necessarie (vedasi “Piano di Marketing del Patto territoriale del Monte Bondone).

Ricettività

L'offerta alberghiera del Monte Bondone presenta, come evidenziato nella «Proposta preliminare per il Patto territoriale del monte Bondone» e nella diagnosi socio-economica condotta sull'area, numerosi elementi negativi: deficit di imprenditorialità qualificata, soprattutto nella zona di Candriai, Vaneze e Vason; conseguente assenza di processi di reinvestimento; strutture alberghiere obsolete, sottodimensionate e non in grado di rispondere alla domanda del turista moderno; sotto-utilizzo delle strutture stesse; strategia di offerta basata esclusivamente sulla concorrenza di prezzo e conseguenti gestioni meno remunerative che hanno ulteriormente abbassato la qualità dell'offerta; necessità di svolgere un'attività bi-stagionale; assenza di forme di coordinamento dell'offerta. Il settore extra-alberghiero vede la presenza di un campeggio che deve essere rilocalizzato e di un consistente numero di seconde case. Il mercato delle locazioni sfugge ad ogni controllo ed al tentativo di uniformare i prezzi di offerta e a forme di promozione e comunicazione coordinate.

(dal documento “La Strategia locale di sviluppo integrato”)

A fronte della situazione descritta è stato pianificato l'investimento per il rinnovamento degli impianti per lo sci alpino.

Il piano economico dell'investimento rilevava la carenza di posti letto per garantirne l'economicità.

Il «*Protocollo d'intesa per il rilancio degli impianti sciistici del Monte Bondone*», siglato nel 2001 contiene l'impegno delle parti alla realizzazione di 2000 posti letto (all'epoca erano stati censiti 900 circa posti letto vendibili (qualità) per la stagione invernale) livello di offerta ricettiva che è stato ritenuto condizione minimale per dare economicità potenziale agli impianti sciistici e per garantire l'esistenza, almeno stagionale, di alcuni servizi commerciali che costituiscono lo *standard* minimo per una stazione turistica. I Comuni del Patto territoriale del Monte Bondone e la Provincia di Trento si sono impegnati ad attuare le azioni incentivanti per attivare un celere processo di ristrutturazione e di recupero degli edifici alberghieri esistenti, attivando tutti i possibili strumenti finanziari, urbanistici e tributari, favorendo l'ampliamento degli esercizi alberghieri esistenti, anche con la finalità di ottenere dimensioni che superino quelle giudicate minime per l'economicità di gestione, qualora l'esercizio di partenza si riveli sottodimensionato. Il Comune di Trento si è inoltre impegnato a prevedere, nelle varianti urbanistiche che accompagneranno il patto territoriale del Monte Bondone, un'area di riserva destinata alla edificazione di nuove strutture alberghiere per circa 700 posti letto nelle località di Vason e Vaneze, da attivarsi solo allorchè in esito alle ristrutturazioni e agli ampliamenti delle strutture esistenti non si raggiunga l'obiettivo dei 2000 posti letto alberghieri o assimilati. Nel Protocollo citato "*L'area di controllo dei posti letto alberghieri o assimilati riguarda le seguenti località del Monte Bondone: Vason, Norge, Vaneze, Prà della Fava, Candriai, le frazioni di Sopramonte, Sardigna, Cadine, Vigolo Baselga, Baselga del Bondone nel Comune di Trento, la frazione di Lagolo del Comune di Calavino e i Comuni di Garniga Terme e Cimone. Si dà atto che i posti letto alberghieri attualmente operativi e vendibile per la stagione invernale nell'area di riferimento ammontano a circa 900.*"

I posti letto da creare non sono solo alberghieri ma riguardano anche ricettività extra alberghiera e anche le strutture all'aria aperta.

Purtroppo i tempi del Patto territoriale e, in particolare, delle varianti pattizie, si sono dilatati rispetto alle previsioni, ma rimane valido il progetto di potenziamento della ricettività turistica. I bandi per gli investimenti relativi alle attività turistiche sono stati strutturati per favorire l'incremento di ricettività in primo luogo con il recupero dei volumi esistenti e con nuove strutture ove previste dalla programmazione urbanistica.

Oltre alla ricettività i bandi davano priorità ai servizi per il turismo, quali commercio, attività sportive e di benessere, servizi alla persona e servizi per la comunità.

Il settore turistico era integrato dagli investimenti nel settore agricolo a completamento dell'offerta **(vedasi il documento "La strategia locale di sviluppo integrato" e i Bandi di investimento)**

Servizi

Fatta salva la zona di Candriai che assume più visibilmente il connotato di paese alpino, la lottizzazione effettuata dal Comune alla fine degli anni 50 e inizi anni 60 e l'apertura nel 1964 della strada hanno fatto sì che il Monte Bondone non sia stato costruito attorno ad un nucleo originario, ma in ordine sparso. La mancanza di un effetto paese ha fatto mancare l'unico fattore in grado di trattenere e riprodurre i servizi richiesti sia dai turisti stanziali che dagli escursionisti giornalieri (negozi, edicole, farmacia, sportello bancario, piscina, trasporti pubblici, ecc.)

(dal documento " Proposta preliminare per Patto territoriale del Monte Bondone")

Questa componente dell'offerta risulta carente, soprattutto per l'assenza sul Monte Bondone del cosiddetto "effetto paese". Ad essa si collegano i problemi legati alla viabilità e alla presenza di parcheggi. Anche i servizi di trasporto pubblico, che rappresentano un'ulteriore

risorsa per la fruizione turistica dell'area, sono ritenuti spesso inadeguati.

Il patto territoriale intende agire sul complessivo sistema di offerta promuovendo uno sviluppo del monte Bondone basato sulla sua valorizzazione ambientale, culturale e turistica, nel rispetto delle esigenze di tutela del patrimonio culturale e dei contesti ambientali.

(dal documento "La Strategia locale di sviluppo integrato")

La promozione di uno sviluppo fondato sul potenziamento della vocazione turistica del Monte Bondone non può prescindere dalla dotazione dell'area di servizi che siano rivolti sia ai turisti che ai cittadini.

Fra gli obiettivi individuati dalla strategia:

- *assicurare in loco i servizi essenziali alla popolazione ed alle imprese in una logica di interventi integrati e di sistema;*
- *riqualificare le funzioni commerciali e distributive, valorizzando e migliorando gli interventi di messa in rete;*
- *concorrere all'ammodernamento strutturale e all'introduzione di innovazioni sul versante distributivo segnatamente fra piccole imprese commerciali e per il miglioramento dei collegamenti cliente/fornitore;*
- *promuovere la nascita di imprese di servizi in particolare nei nuovi bacini d'impiego: assistenza e servizi alle persone nell'ambito dell'economia sociale – tutela e valorizzazione dell'ambiente – recupero e risanamento dei centri urbani minori, dei borghi e del territorio – servizi culturali, del tempo libero, dello spettacolo e dello sport – valorizzazione beni culturali – società dell'informazione – ristorazione – commercio.*

(dai Bandi per l'investimento privato)

L'implementazione di servizi mirati costituisce un elemento imprescindibile per la qualificazione e specializzazione dell'offerta turistica.

Di particolare rilevanza sono i servizi alla persona: Kinderheim, accompagnamento turistico, personal trainer per attività sportive e fitness, maestri ed istruttori per le discipline sportiva disponibili.

Questi servizi consentono di agire sulla leva dell'accoglienza, rafforzando il feeling con il cliente e aumentando la percezione di valore del prodotto.

Considerati gli orientamenti in termini di prodotto e target e considerati gli aspetti legati al "carico turistico" assumono importanza strategica i servizi di mobilità sia esterna al comprensorio, sia di collegamento con la città di Trento e la Valle dei Laghi.

Ultimo aspetto rilevante è legato alla ristorazione in quanto espressione di valori del territorio (prodotti agroalimentari e gastronomia) ed indispensabile supporto all'attività extralberghiera.

(dal documento "Piano di Marketing del Patto territoriale del Monte Bondone")

– Bandi e proposte d’investimento private

I bandi per gli investimenti privati del Patto territoriale del Monte Bondone sono stati chiusi: il primo: il 31 agosto 2004; il secondo il 29 dicembre 2005.

Solo con la chiusura del secondo bando vi è stata la svolta che ha visto la maggior parte degli immobili ricettivi dimessi oggetto di investimenti per la loro riattivazione con funzioni ricettive.

Le richieste di investimento privato, pari a circa € 114.000.000,00, hanno superato il budget assegnato dalla Giunta provinciale (circa € 89.000.000,00), tant’è che il Tavolo di concertazione ha chiesto alla Giunta Provinciale di disporre un nuovo limite di spesa per corrispondere alle richieste manifestate dai soggetti privati e consentire in tal modo un più efficace conseguimento degli obiettivi del patto.

La Giunta provinciale, condividendo la valutazione del Tavolo di concertazione, con provvedimento n. 882, del 5 maggio 2006, ha dunque approvato un nuovo limite per gli investimenti del Patto territoriale del Monte Bondone, fissato a 106.901.070, 42 €, soprattutto a sostegno delle iniziative legate al settore turistico ricettivo, ritenuto **prioritario** e strategico per raggiungere gli obiettivi del Patto.

Tabella - Elenco degli esercizi alberghieri che hanno aderito al Patto con iniziative edilizie di riqualificazione e/o ampliamento

1					
2					
3	struttura	sede iniziativa	ambito	comune	iniziativa
4	ALBERGO CAMINETTO	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	Ristrutturazione e ampliamento
5	BLU HOTEL DOLOMITI	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione
6	EX ALBERGO GENZANELLA	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione
7	EX HOTEL SPORT	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristruurazione e ampliamento
8	NUOVO HOTEL MUGON	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	realizzazione nuovo Hotel
9	HOTEL VASON	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione e ampliamento
10	HOTEL MONTANA	VASON	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	Ristrutturazione
11	ALBERGO NORGE	NORGE	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione e ampliamento
12	BAITA MONTESEL	NORGE	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione e ampliamento
13	EX-ALBERGO DOLOMITI	VANEZE	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione e ampliamento
14	HOTEL AUGUSTUS	VANEZE	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ristrutturazione
15	HOTEL ZODIACO	VANEZE	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	ampliamento e ristrutturazione
16	ALBERGO ALLA POSTA	CANDRIAI	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	Riqualificazione e ampliamento
17	EX-ALBERGO BELLARIA	CANDRIAI	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	acquisto e ristrutturazione
18	CASERME AUSTOUNGARICHE	VIOTE	CANDRIAI-VANEZE-VASON	TRENTO	restauro
19					
20	NUOVO GARNI	SOPRAMONTE	SOPRAMONTE	TRENTO	nuovo albergo
21	NUOVO GARNI	SOPRAMONTE	SOPRAMONTE	TRENTO	nuovo garni,
22	NUOVO GARNI	SARDAGNA	SARDAGNA	TRENTO	nuovo garni
23					
24	ALBERGO FLORIANI	LAGOLO	VAL DI CAVEDINE	CALAVINO	Ristrutturazione e ampliamento
25	CAMPEGGIO	LAGOLO	VAL DI CAVEDINE	LASINO	realizzazione campeggio
26					
27					

Le domande di investimento giudicate coerenti per le strutture ricettive sono state 26, per 1329 posti letto nuovi e 326 rinnovati.

A queste vanno aggiunte 6 domande di investimento che necessitano di variante urbanistica al PRG, per ulteriori 353 posti letto.

In totale nel territorio del patto l’offerta di ricettività che potrà essere soddisfatta con le risorse del Patto territoriale, e qualora tutte le iniziative proposte venissero realizzate, sarà di un totale complessivo di 2008 posti letto, che andranno ad aggiungersi ai 900 considerati vendibili già nel Protocollo 12 novembre 2001 prima citato.

In questa quota non sono considerati il previsto camping di Lagolo e il Camping di Malga Mezzania. Quest’ultimo potrebbe essere riqualificato a seguito del nuovo recentissimo bando approvato dalla Giunta provinciale con il provvedimento n. 1556, del 28 luglio 2006, andando così ad ulteriormente incrementare la ricettività dell’area.

.

– Le varianti pattizie al PRG

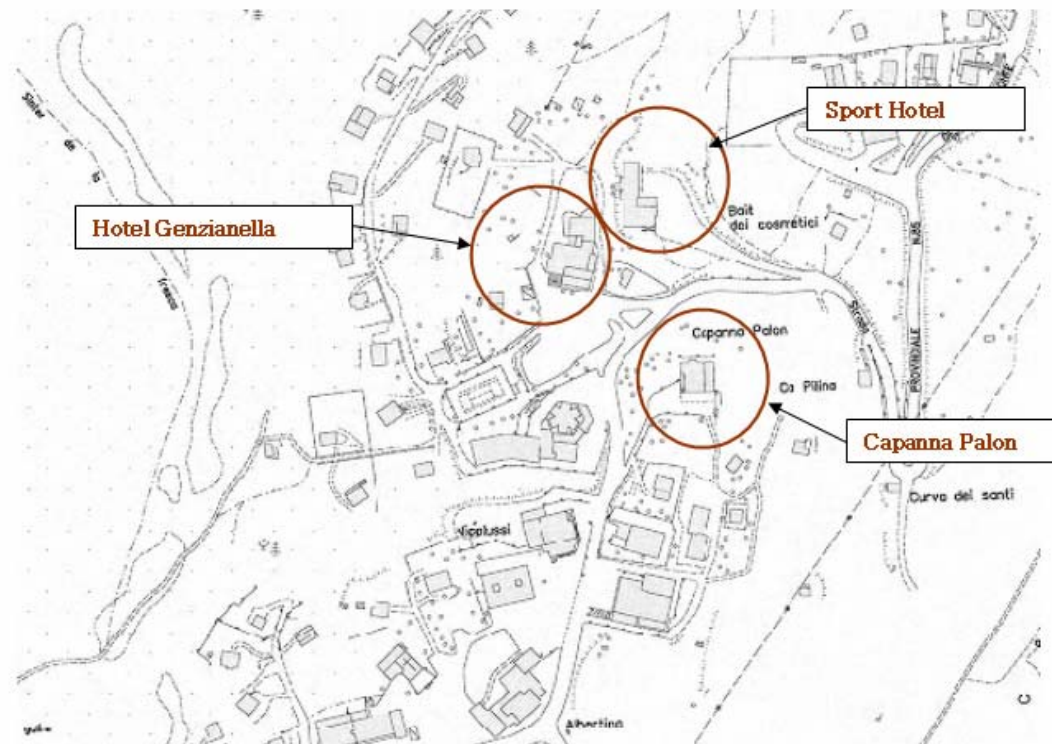
Il Comune di Trento ha attivato nel frattempo **due varianti pattizie**.

La prima, approvata nel settembre del 2004, integrava numerose iniziative pubbliche, ritenute strategiche per colmare un ritardo infrastrutturale accumulato dall'inerzia degli ultimi decenni.

La seconda, adottata la prima volta nel novembre del 2005, pone l'attenzione su alcuni nodi irrisolti volti a migliorare l'offerta turistica complessiva della località turistica, in particolare di Vason e Vaneze.

Ci si riferisce in particolare alla necessità di potenziare quantitativamente e qualitativamente l'ospitalità alberghiera, per garantire presenze continuative durante tutta la stagione turistica.

Topografico con individuate le zone D8c



L'obiettivo appena citato rappresenta il passaggio obbligato per lo sviluppo della montagna, pur mediato con le prerogative di sostenibilità ambientale proprie del Patto Territoriale.

La strategia urbanistico – edilizia adottata è stata quella di **favorire** in tutti i modi il **recupero delle strutture esistenti**, e limitare, soprattutto nella seconda fase, la costruzione di nuovi edifici.

Recente immagine aerea di Vason



Infatti nella **prima fase** di attuazione sono partiti gli interventi di riqualificazione (attraverso operazioni di risanamento, ristrutturazione e ampliamento) di alcuni esercizi

alberghieri (Hotel Caminetto, Hotel Colorado, Hotel Montana, Albergo Norge, Hotel Dolomiti, Hotel Vason e Hotel Vaneze, come in parte esplicitato nella tavola 4).

Questo processo prosegue nella **seconda fase** e dunque con la seconda variante pattizia, in particolare attraverso il recupero e l'ampliamento di quattro strutture, oggi dimesse, ma collocate in posizione strategica per gli obiettivi del Patto: Baita Montesel (loc. Norge); Hotel Genzianella (Vason); Sport Hotel (Vason); Capanna Palon (Vason).

Pervenire al recupero di queste quattro strutture risulta fondamentale, per incidere significativamente sul numero di posti letto alberghieri nel punto più strategico (e quindi critico) del Bondone.

Centrare questo obiettivo principalmente vuol dire garantire proprio quella massa critica in termini di presenze alberghiere durante l'intera stagione turistica, con particolare riguardo a quella invernale, cui l'amministrazione comunale, in forza del protocollo sopra ricordato, è vincolata per gli impegni assunti nei confronti degli altri investitori coinvolti nel progetto complessivo di rilancio turistico della montagna.

La **seconda variante pattizia** mira a soddisfare la soglia dei posti letto citata in premessa, proprio attraverso il pieno recupero delle strutture in questione.

Ciò coincide con un secondo obiettivo importante per il patto: le strutture citate rappresentano, allo stato delle cose, un punto di debolezza grave per l'immagine complessiva della località turistica.

Pervenire in tempi certi e rapidi ad un loro recupero rappresenta dunque un fattore ambientale importante per il successo complessivo della politica pattizia.

Vanno considerate del resto le criticità strutturali degli edifici in esame: contenitori tecnologicamente obsoleti e impianti tipologici superati; e quindi inadatti a soddisfare le necessità di una moderna struttura alberghiera.

Di contro i lotti di pertinenza hanno una interessante potenzialità edificatoria inespressa.

Gli obiettivi e le criticità descritte, hanno delineato la seguente strategia dell'amministrazione comunale, pienamente condivisa dal consiglio comunale: **no** a nuove aree alberghiere nella zona di Vason e Vaneze (peraltro difficilmente rintracciabili), **si** a politiche di incentivo finalizzate al rinnovo e alla riqualificazione dei volumi esistenti, coinvolgendo e stimolando gli operatori interessati su proposte ad elevato standard qualitativo e di servizi.

– Il contenuto-obiettivo (principale) della seconda variante pattizia.

La seconda variante pattizia contiene, tra l'altro, le modifiche allo strumento urbanistico comunale ritenute necessarie all'obiettivo sopra descritto, peraltro perseguito attraverso un dettaglio progettuale (tipico della progettazione edilizia) non usuale nelle proposte urbanistiche.

Lo spunto è contenuto nelle richieste formulate dai proprietari dei seguenti esercizi alberghieri:

1. Sport Hotel
2. Hotel Genzianella
3. Capanna Palon
4. Baita Montesel.

Queste richieste contenevano delle proposte progettuali caratterizzate dalla possibilità di integrare il più ampio progetto di recupero della struttura alberghiera con la realizzazione di quote residenziali da cedere sul mercato (ragionevolmente alloggi per il tempo libero e vacanze), come forma di sostegno finanziario dell'intera operazione.

Inoltre le richieste avanzavano anche la disponibilità a cessioni di aree per finalità pubbliche.

L'amministrazione comunale, dopo una attenta valutazione circa le ricadute socio-economiche che una tale scelta avrebbe comportato, ha definito una propria proposta di natura urbanistica, comunque orientata a un parziale riconoscimento delle richieste avanzate dai privati, ma collocandole in coerenza al più ampio progetto di riqualificazione di Vason.

Sotto il profilo squisitamente cartografico la variante si limita ad individuare una nuova zona D8c, perlopiù in luogo delle precedenti zone D8, ma in ogni caso corrispondente ai lotti di pertinenza delle quattro strutture interessate.

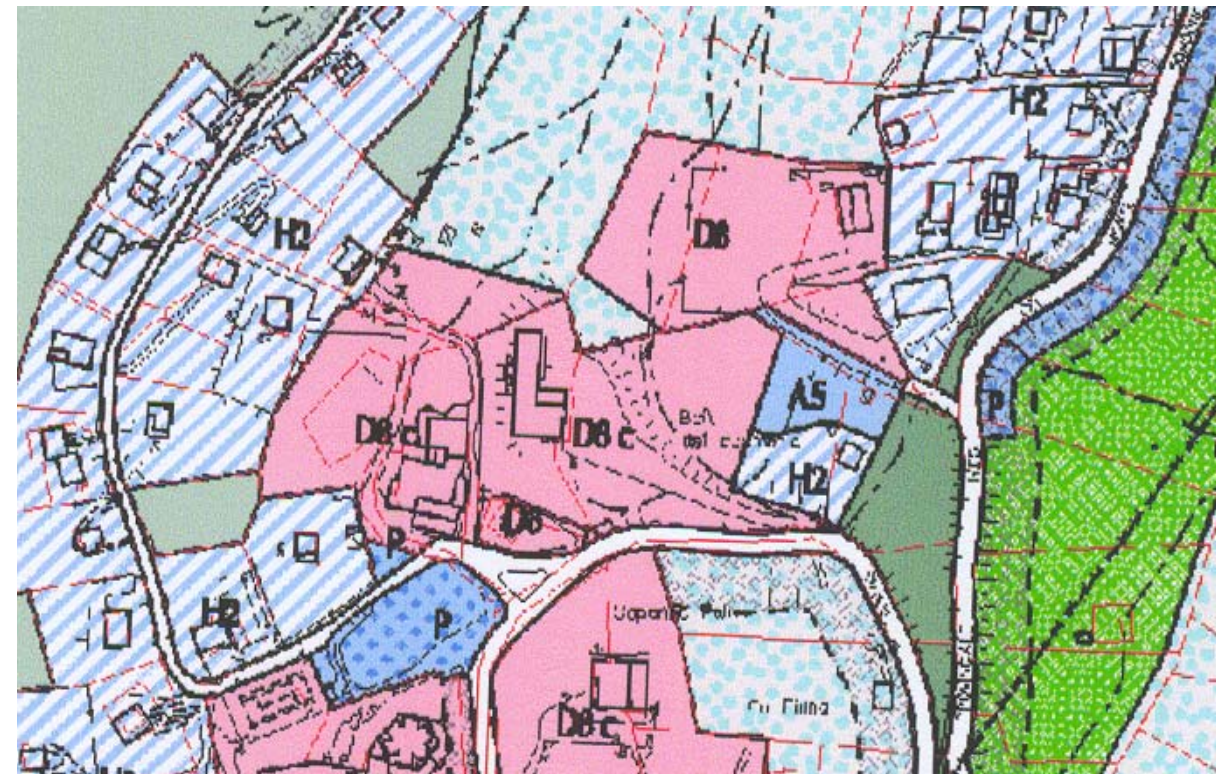
La nuova norma di riferimento, contenuta all'interno dell'art. 54 – esercizi alberghieri, prevede i medesimi interventi ammessi per le zone alberghiere D8.

Concede in subordine la possibilità di realizzare una quota di residenzialità nei limiti e nelle modalità indicate dalla norma di attuazione formulata appositamente per queste zone, obbligando in questo caso alla cessione gratuita al comune di aree per parcheggio pubblico, dimensionate dalla medesima norma.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà regolare tutti gli aspetti di natura contrattuale che l'operazione comporta.

Contenuto importante della seconda variante pattizia è quindi la quota residenziale ammessa nelle zone D8c, ponderata, come sopra descritto, con l'obiettivo primario di recupero degli immobili alberghieri chiusi e abbandonati.

Immagine : previsione urbanistica delle zone D8c a Vason, contenuta nella seconda variante pattizia.



Il parziale riconoscimento delle richieste degli operatori privati (percentuali residenziali al 18% del volume totale costruito, (comunque con un limite massimo di 2000 metri cubi per lotto) va certamente nella direzione di forzare, in un momento temporale strategico e comunque limitato, il processo di riqualificazione e reimmissione sul mercato delle 4 strutture alberghiere chiuse, ma con l'obiettivo di perseguire intenti pubblicistici in linea con la strategia pattizia.

Per rendere esplicita l'importanza strategica che il comune di Trento attribuisce a questa scelta urbanistica, è necessario soffermarsi sulla valutazione fatta.

Le valutazioni sottese all'adozione delle zone D8c sono chiaramente condizionate dai risultati attesi da questa scelta urbanistica, ed in particolare dall'incisività che questi risultati possono avere nella strategia complessiva del Patto.

Scheda: Nuova norma per le zone D8 introdotta con seconda variante pattizia

Art. 54 - D8, D8a, D8c: Zone per esercizi alberghieri (NUOVA NORMA)				
1. Salvo quanto previsto al successivo terzo comma, tali zone sono destinate ad ospitare esercizi alberghieri, come individuati dalla legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge provinciale 19.12.2001, n. 10 e successive modifiche e integrazioni.				
2. Per le seguenti zone, il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:				
zone D8				
- lotto minimo		m ²	1.000	
- altezza massima	Hm	m	13,50	
- distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di	m	5		
- distanza tra le fronti: vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione				
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	3	
zone D8a				
- altezza massima	Hm	m	9,50	
- distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di		m	5	
- distanza tra le fronti: vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione				
- indice di fabbricabilità fondiaria	If	m ³ /m ²	1,1.	
3. Le zone D8c costituiscono comparti alberghieri destinati alla riqualificazione urbanistica del Monte Bondone. In queste aree sono consentiti i medesimi interventi previsti per le zone D8. Al fine di agevolare il recupero di queste strutture ricettive, in tali zone è ammessa anche la costruzione di volumi destinati alla residenza, alle seguenti condizioni:				
b) la realizzazione della nuova struttura alberghiera e dei volumi residenziali deve avvenire nell'ambito di un unico procedimento autorizzatorio edilizio;				
c) il volume destinato alla residenza non può eccedere il 18% del volume totale di progetto, in relazione al rilascio della concessione ad edificare attinente al recupero della struttura alberghiera entro il primo anno dalla vigenza della variante pattizia, ovvero il 17% entro il secondo e terzo anno ed, in ogni caso, fino a un massimo di 2000 m ³ ;				
d) la costruzione del volume residenziale è subordinata alla realizzazione di spazi destinati a parcheggio pubblico quantificati in 1 posto macchina ogni 20 m ² di superficie residenziale netta e alla cessione a titolo gratuito al comune di Trento delle relative aree compresi gli spazi di accesso e di manovra; le aree anzidette dovranno essere direttamente e autonomamente accessibili dalla viabilità pubblica; una volta acquisite al patrimonio comunale, queste aree potranno essere utilizzate anche per la costruzione di servizi pubblici;				
e) il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione per la regolamentazione degli impegni richiesti, la modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le relative garanzie.				
Ai sensi dell'art. 12 ter comma 9 bis della legge provinciale 8 luglio 1996 nr. 4, le previsioni urbanistiche relative alle zone D8c cessano di avere efficacia qualora nei 3 anni successivi alla data di entrata in vigore della variante pattizia, le opere previste non siano state realizzate. In questo caso riacquistano efficacia le previsioni urbanistiche in vigore prima della variante medesima.				
4. Non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli alberghi esistenti ampliati con provvedimento di deroga.				
5. Al fine di garantire la funzionalità degli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 1980 è ammesso il loro ampliamento fino al 10 % del volume esistente, senza l'obbligo del rispetto dei parametri di cui al comma 2 del presente articolo con esclusione di quello riguardante la distanza minima dai confini.				
6. Nelle zone per esercizi alberghieri confinanti con le aree sciabili di cui al successivo art. 82, è consentita la realizzazione di punti di ristoro per gli sciatori nel rispetto delle presenti norme e per una volumetria massima non superiore a 500 m ³ entro e fuori terra.				
7. Fino all'entrata in vigore della variante al PRG adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 111 del 14 ottobre 2004, l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona D8a previsto al secondo comma del presente articolo è pari a m ³ /m ² 1,5 e il limite massimo previsto alla lettera b) del terzo comma del presente articolo è pari a m ³ 2800.				

Innanzitutto vanno considerate le conseguenze negative connesse in caso fallisse l'obiettivo di pervenire in tempi certi alla riqualificazione di queste quattro strutture.

Non avviare progetti concreti di risanamento, nell'ambito dell'attuazione del Patto, avvalendosi delle agevolazioni finanziarie che il Patto mette a disposizione,

comporterebbe di fatto il mantenimento nel medio e lungo periodo di tutte le criticità ambientali e paesaggistiche citate, con grave danno all'immagine dell'intera località turistica.

Le conseguenze negative connesse al mancato risanamento delle strutture, ovvero la perdita di circa 500 posti letto ricettivi (mediamente 120 posti letto per struttura) sarebbero significative, non solo per le singole quantità in gioco (in ogni caso non di poco conto), ma per le ricadute in termini di sinergia con le altre strutture già operative e con il buon funzionamento e la economicità delle infrastrutture e degli impianti.

Va ricordato, a questo riguardo, che l'importanza di consolidare l'offerta ricettiva alberghiera fa parte degli impegni che il comune di Trento (peraltro con la Provincia Autonoma di Trento e altri soggetti pubblici) ha assunto nel sottoscrivere il protocollo d'intesa per la realizzazione degli impianti sciistici del Monte Bondone.

La risoluzione contrattuale del protocollo sopra citato, lo ricordiamo, nel caso non vengano soddisfatti i 2000 posti letto con la riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, comporta l'individuazione di idonee aree di riserva da destinare a nuove zone alberghiere, con evidenti conseguenze negative, in primo luogo dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

Con riguardo ai contenuti perequativi connessi all'attuazione delle zone D8c, ovvero la cessione di spazi attrezzati per la sosta, essi sono strategici per attuare il progetto di riordino urbano di Vason, ed in particolare per pervenire ad una regolamentazione della viabilità interna.

Il progetto di riordino urbano fa parte delle opere pubbliche comprese già nel primo bando e prevede la riqualificazione della piazza antistante la chiesetta di Vason e la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo la viabilità provinciale che collega il parcheggio comunale all'ingresso di Vason, con la piazza. Un secondo percorso prosegue per collegare Vason fino alle Roccie Rosse e alle Viote.

Il Patto Territoriale ha commissionato un apposito studio per Piano della mobilità sostenibile per il Monte Bondone, fase tre, elaborato dal Okoinstitut Sudtiroi di Bolzano, contenente le misure di intervento.

Esso "costituisce la parte attuativa del piano per la mobilità sostenibile sul Monte Bondone relativa alla stagione invernale, ovvero le misure concrete di intervento del precedente lavoro. Essa è suddivisa in tre moduli e affronta il tema della mobilità motorizzata privata, del trasporto pubblico e dell'informazione, del marketing e dei servizi applicati al trasporto pubblico. Le misure relative alla stagione estiva saranno trattate nella quarta e ultima fase."

Nel Piano, cui si rimanda per i contenuti di dettaglio, è definita la gestione generale dell'accesso, gli attrattori, le priorità, secondo le seguenti strategie:

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

Scala 1:1000

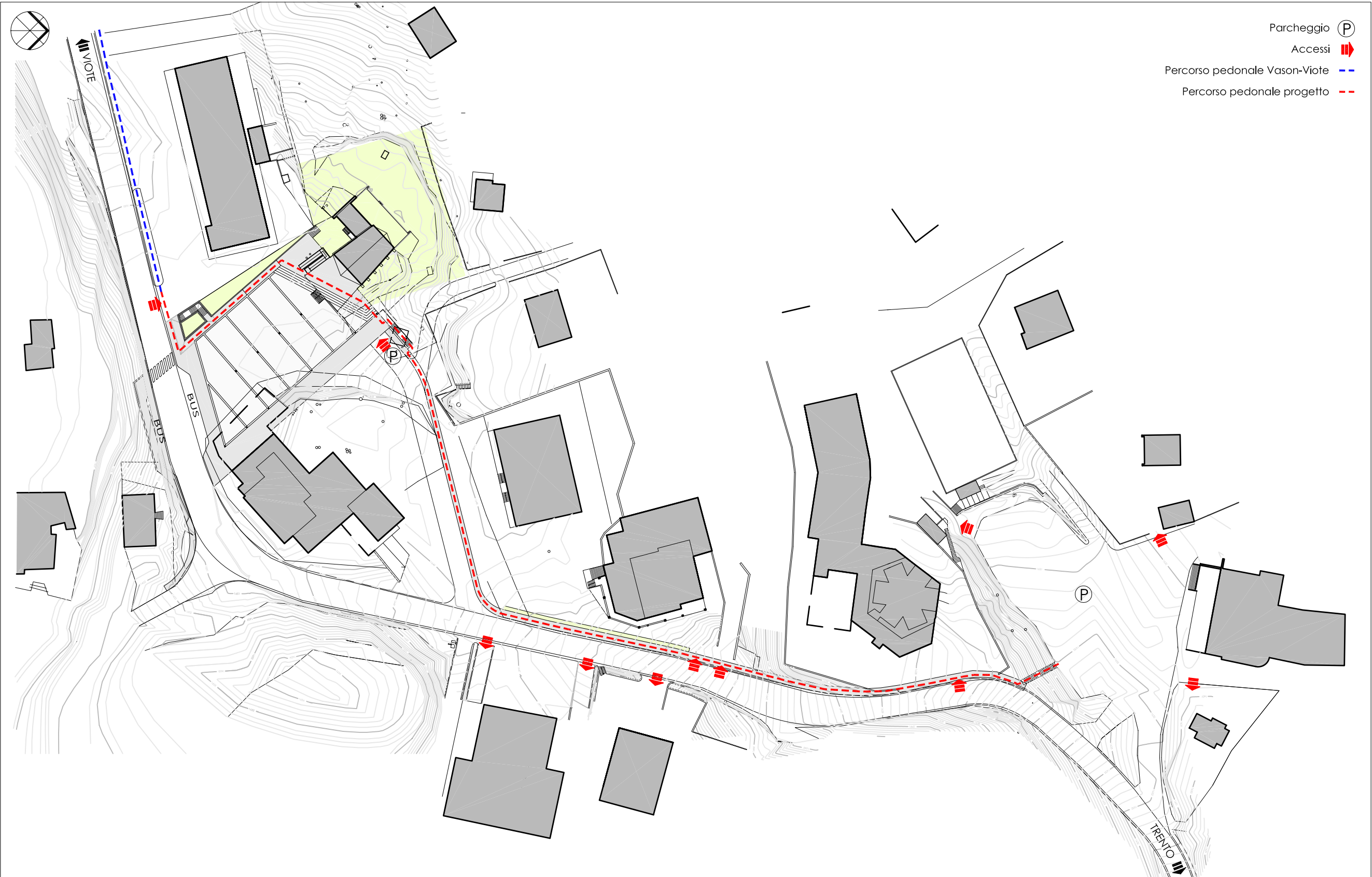
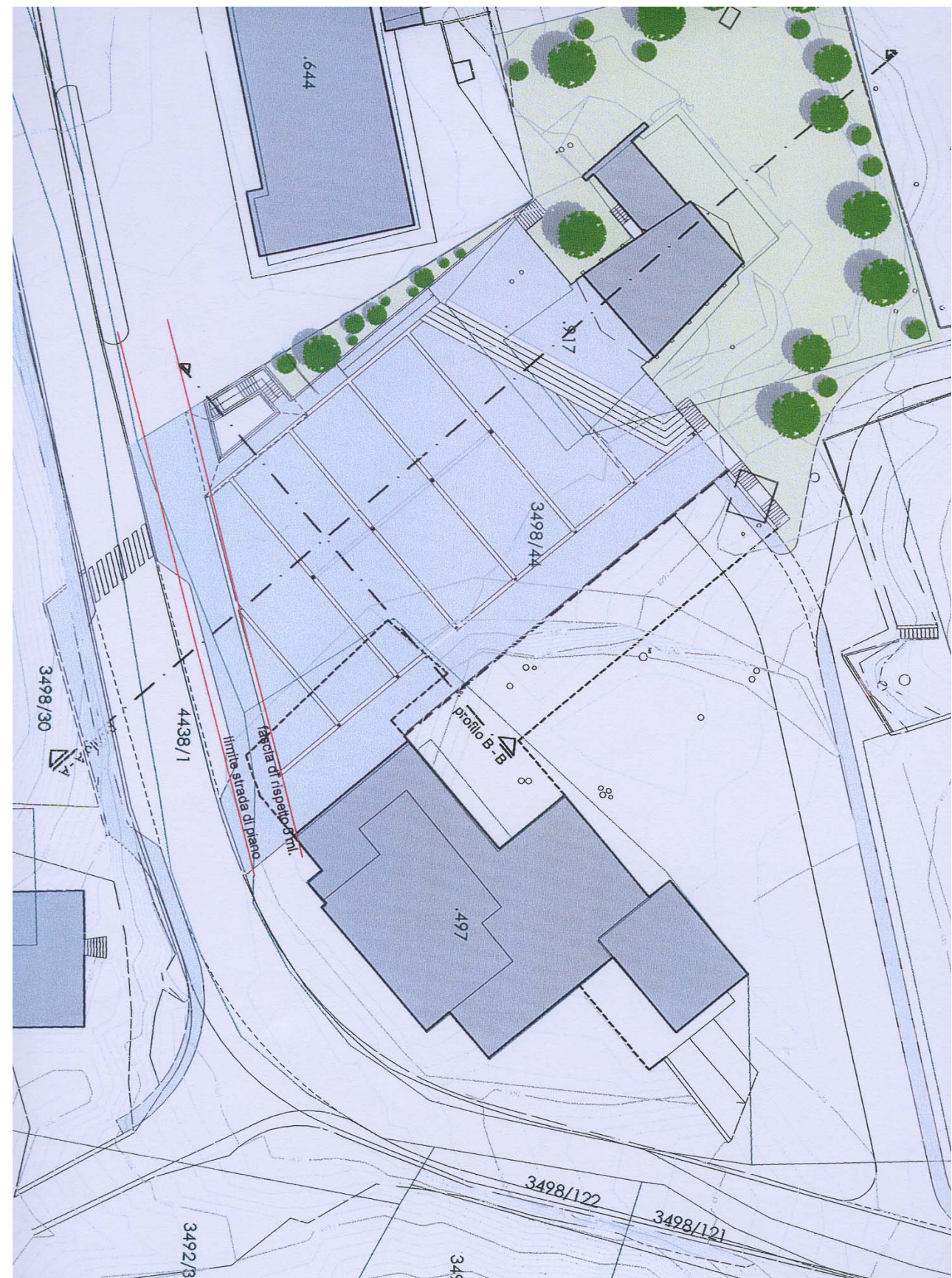


Immagine 6: ipotesi arredo della piazza di Vason; progetto architetti dell'Anna e Feltrami



- spostamento di una parte della pressione del traffico invernale da Vason verso valle;
- graduale riduzione del flusso di traffico verso monte; perciò sviluppo delle aree – tenendo sempre conto delle loro caratteristiche - secondo le regole dell’indicazione / canalizzazione dei visitatori: nuove strutture e infrastrutture nell’area confinante o all’interno degli abitati di Vaneze – Vason; natura, paesaggio, sport meno impattanti
- a Viote / Malga Brigolina / Malga Mezavia
- infrastrutture per la mobilità dimensionate secondo il fabbisogno medio-alto, ma possibilmente non secondo il fabbisogno dei picchi stagionali

Riguardo al tema della presente relazione, il Piano della mobilità prende atto che le possibilità di realizzare parcheggi nell’ambito urbano di Vason sono limitate e poco sensate.

Sostiene invece la correttezza circa l’ipotesi connessa all’attuazione delle zone D8c, avanzata nella seconda variante pattizia: *“la presente proposta invece suggerisce di concentrare il nuovo parcheggio pubblico “Vason” con ca. 100 posti aiuto in un'unica zona, limitatamente allo Sport Hotel e al Genzianella. Le due aree a parcheggio sono praticamente adiacenti e dunque ben gestibili da un unico punto, qualora divenissero come proposto”*.

In sostanza il piano della mobilità fa propria la possibilità di disporre delle aree cedute nell’ambito delle zone D8c, come perno per una regolamentazione e riorganizzazione della sosta interna a Vason, attraverso la realizzazione di alcuni stalli a disco orario, ma anche per limitare il transito automobilistico indotto dagli sciatori in cerca di parcheggio

Questa organizzazione è funzionale e coerente con il progetto elaborato dagli architetti Dell’Anna e Beltrami, per l’arredo urbano di Vason, che prevede la realizzazione di un collegamento pedonale che scende dalla piazza (che verrà sistemata) fino alla zona indicata per i nuovi parcheggi. Il progetto è inserito nella planimetria di Vason allegata alla presente relazione.

La riqualificazione degli spazi pubblici, auspicata anche dallo studio appena citato, trova piena attuazione solo se connessa alla realizzazione di parcheggi di attestamento all’ingresso di Vason.

I progetti preliminari presentati per la sistemazione delle strutture alberghiere ricadenti in zona D8c, indicano le aree cedute dalle singole strutture in posizione di fatto fra loro accorpata e prossima al parcheggio comunale esistente. Ciò contribuirà a rafforzare l’efficacia di una regolamentazione dell’accessibilità a Vason.

Da questo ragionamento rimane esclusa la realizzazione di parcheggi nell’area della Capanna Palon in prossimità della località Norge.

Questa ipotesi però, che riguarda un albergo isolato, non è slegata dalla politica generale sopra descritta. Storicamente il piazzale antistante la struttura alberghiera è stato individuato dagli sciatori come facile accesso alle piste, evitando di dover salire fino a Vason.

Rafforzare questa presenza attraverso la sistemazione del piazzale esistente, i suoi accessi, e garantendo attraverso la struttura alberghiera un presidio continuativo per la fornitura di servizi, è in linea con quanto sopra affermato.

In ogni caso anche qui si perviene alla sistemazione di spazi già utilizzati a tale scopo.

Il Piano della mobilità ritiene infine coerente la proposta di realizzazione di una nuova struttura nel centro di Vaneze, vicino all’accesso del nuovo impianto Tre-Tre. La struttura dovrebbe essere multifunzionale con servizi aggiuntivi di bar, noleggio sci spazi per il terziario, con lo specifico obiettivo di dare un aspetto “vitale” al centro di Vaneze. È allegata la planimetria delle opere pubbliche di Vaneze

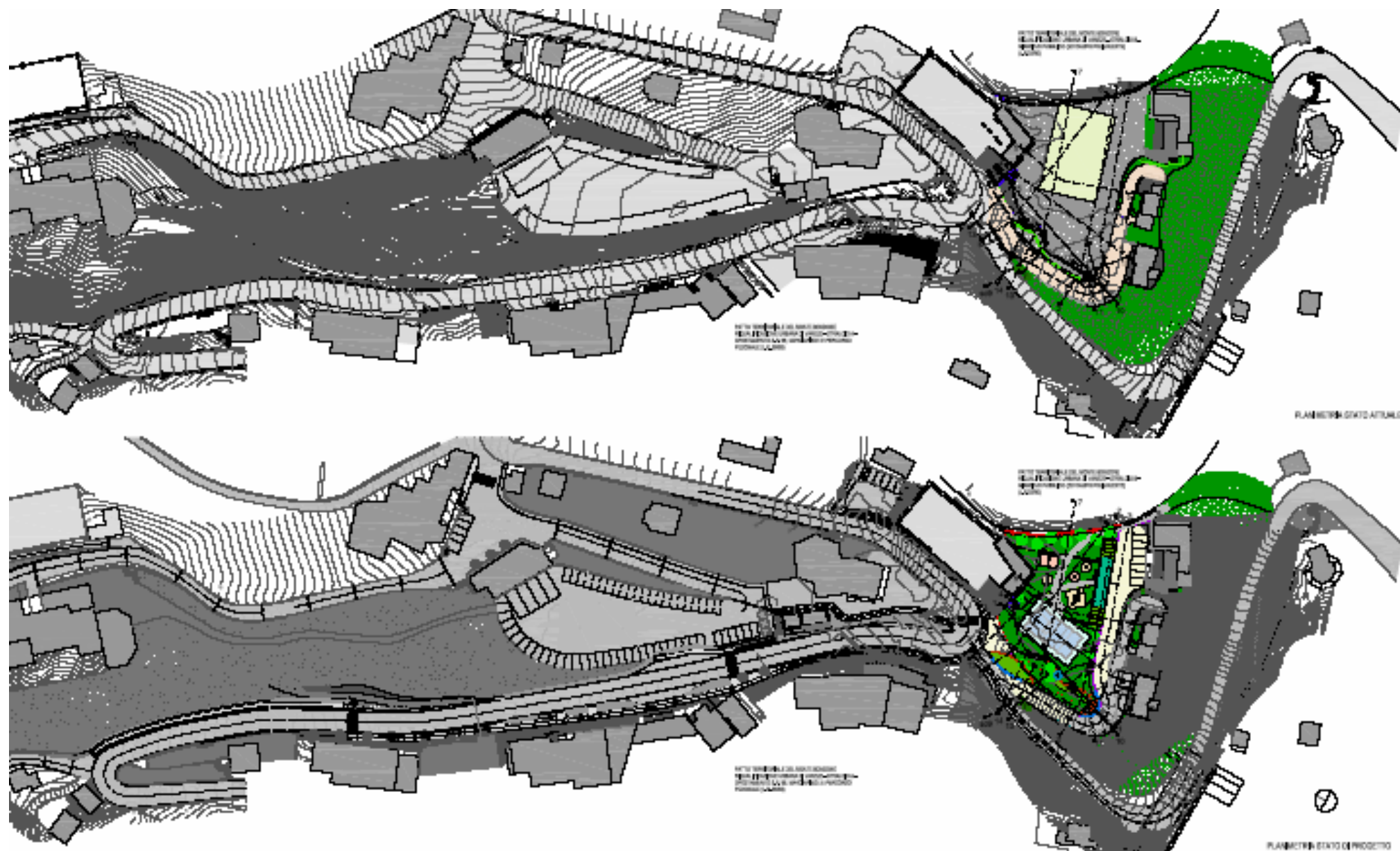
La previsione per le aree da cedere nell’ambito dell’attuazione delle zone D8c non si limita alla creazione di zone per sosta, che rimane in ogni caso la priorità.

L’amministrazione comunale potrà godere di queste aree anche per altri usi, per i quali sono in corso valutazioni circa la loro fattibilità. A titolo di esempio è allo studio l’implementazione nel medio periodo di un impianto per la fornitura di energia per le strutture alberghiere, in sostituzione dei vecchi impianti attuali quasi completamente a gasolio.

La collocazione di una stazione di teleriscaldamento potrebbe godere della disponibilità di queste aree e permettere una efficace razionalizzazione degli attuali sistemi di produzione di energia (soprattutto per il riscaldamento, ma potrebbe concretizzarsi anche la possibilità di sistemi integrati di raffrescamento e produzione di energia elettrica).

Va precisato che il massimo contenimento dei consumi energetici rappresenta un obiettivo formulato da tutte le proposte progettuali pervenute.

Immagine: opere pubbliche di arredo urbano e messa in sicurezza della strada provinciale a Vaneze.



– Dimensionamento alloggi per il tempo libero e vacanze

La legge provinciale 16/2005, ed in particolare la deliberazione della Giunta provinciale 3015 del 30 dicembre 2005, classifica il territorio del Bondone (tabella 2 dell'allegato 2) all'interno delle aree che presentano una diffusione degli alloggi per il tempo libero e vacanze che ha già raggiunto un livello di criticità tale da non rendere ammissibile un suo ulteriore incremento.

Alla luce di questa prescrizione non sono ammessi nuovi edifici da destinare al tempo libero ed alle vacanze, ma esclusivamente alla residenza ordinaria.

Rimane salva la possibilità, indicata dalla medesima deliberazione, di derogare a tale limitazione solo per **programmi e piani speciali di carattere strategico e rilevante interesse pubblico**, purché siano ispirati a criteri di sostenibilità, qualità dello sviluppo socio-economico e di salvaguardia delle identità locali.

Va qui precisato che:

- a) L'area del Monte Bondone storicamente interessata dall'edificazione ad uso residenziale, è quella compresa tra la Località CANDRIAI e la Località VASON; il PRG del 1968, infatti, prevedeva sul Bondone le zone residenziali A1, a basso indice di edificabilità, destinate necessariamente alla residenza turistica;
- b) fin dal 1989, anno dell'adozione, il NUOVO Piano Regolatore Generale del Comune di Trento non ammette più, per quest'area, nuove edificazioni per nessun tipo d'uso, se non per esercizi alberghieri.

Da questo punto di vista non c'è, in generale, la necessità di particolare salvaguardia.

Assume, a questo punto, rilevanza, il contenuto della seconda variante pattizia che, nell'ambito delle zone D8c, traccia il percorso del recupero edilizio dei volumi alberghieri dimessi anche attraverso un (modesto) sostegno economico, accordando, a determinate condizioni, una quota di edificabilità residenziale, ragionevolmente per il tempo libero e vacanze.

L'elemento significativo e caratteristico del progetto qui descritto è proprio rappresentato dalle condizioni cui è soggetta la costruzione di volumi destinati al tempo libero e per le vacanze: questa è ammessa esclusivamente alla condizione di un aumento della ricettività alberghiera propriamente detta, oltre che alla cessione di aree ad uso pubblico.

Nei paragrafi precedenti è dato un quadro sufficientemente approfondito circa le ricadute pubblicistiche che si attendono dall'implementazione delle nuove zone D8c: risanamento di strutture esistenti, consolidamento sia quantitativo che qualitativo della

ricettività, rafforzamento dell'immagine complessiva di Vason, aumento dei servizi generali, maggiore differenziazione dell'offerta turistica, salvaguardia del territorio montano.

Sotto un profilo squisitamente numerico, il dimensionamento della residenza turistica, ovvero i 2000 metri cubi realizzabili come massimo consentito, comporta la realizzazione di circa 13 alloggi di medio-piccole dimensioni per ogni comparto. Questo dato è confermato dalle analisi preliminari contenute negli studi progettuali allegati.

Ipotizzando un numero di posti letto pari a 3 per alloggio, il massimo sfruttamento della residenzialità comporta complessivi 156 posti letto.

La piena attuazione delle zone D8c comporta però un incremento della ricettività turistico alberghiera in ogni caso pari al triplo, ovvero di circa 500 posti letto. Se consideriamo questo dato rispetto ai dati disaggregati delle singole funzioni di appartenenza, appare chiaro, soprattutto rispetto alla ricettività alberghiera, come 500 posti letto contribuiscano a rafforzare non poco la dimensione di offerta esistente, oltre a soddisfare gli obblighi contrattuali citati.

L'aspetto attinente alla sostenibilità ambientale è trasversale alle ricadute attese dall'implementazione delle zone D8c:

- a) recupero di strutture esistenti;
- b) salvaguardia del territorio in ambiente montano ad alta valenza paesaggistico-ambientale;
- c) razionalizzazione (anche se parziale) del sistema dei parcheggi, con ricadute positive sull'impatto del traffico.

In conclusione si ritiene che questi progetti siano in linea con i principi contenuti nel primo comma dell'art. 18 sexis della L.P. 22/91.

Il dimensionamento massimo che si propone è pari a quello massimo previsto dalla norma allegata – art. 54 delle N.d.A. del PRG così come adottata dal consiglio comunale, e quindi è pari a 11.200 m³ (si precisa che, come meglio chiarito in norma, con l'entrata in vigore dei nuovi indici e dei nuovi criteri di misurazione del volume approvati da consiglio comunale con l'adozione della variante al PRG 2004, questa quantità massima è pari a 8.000 m³).

Questa volumetria non potrà eccedere il 18% del volume totale di progetto per ogni singolo esercizio alberghiero.

– Sintesi delle proposte progettuali allegate

All'interno dei fascicoli formato A3, sono contenuti i progetti preliminari elaborati tenendo conto dei limiti introdotti con le zone D8c.

Si tratta di progetti preliminari di massima, ad esclusione dell'ex hotel Genzianella per il quale esiste già il progetto di demolizione e ricostruzione.

Le previsioni pervenute confermano il disegno complessivo finalizzato all'implementazione di quanto sopra sostenuto.

Si tratta di medie strutture con capacità superiori ai 120 posti letto, tutte dotate di servizi di qualità, che integrano fortemente la componente energetico - ambientale.

La collocazione dei parcheggi conferma l'obiettivo promosso dal comune di Trento, e ciò rappresentata un aspetto fondamentale per l'attuazione della sistemazione urbana di Vason.

Preme precisare che la nuova residenzialità turistica avrà una collocazione planimetrica ben definita e autonoma rispetto agli edifici alberghieri.

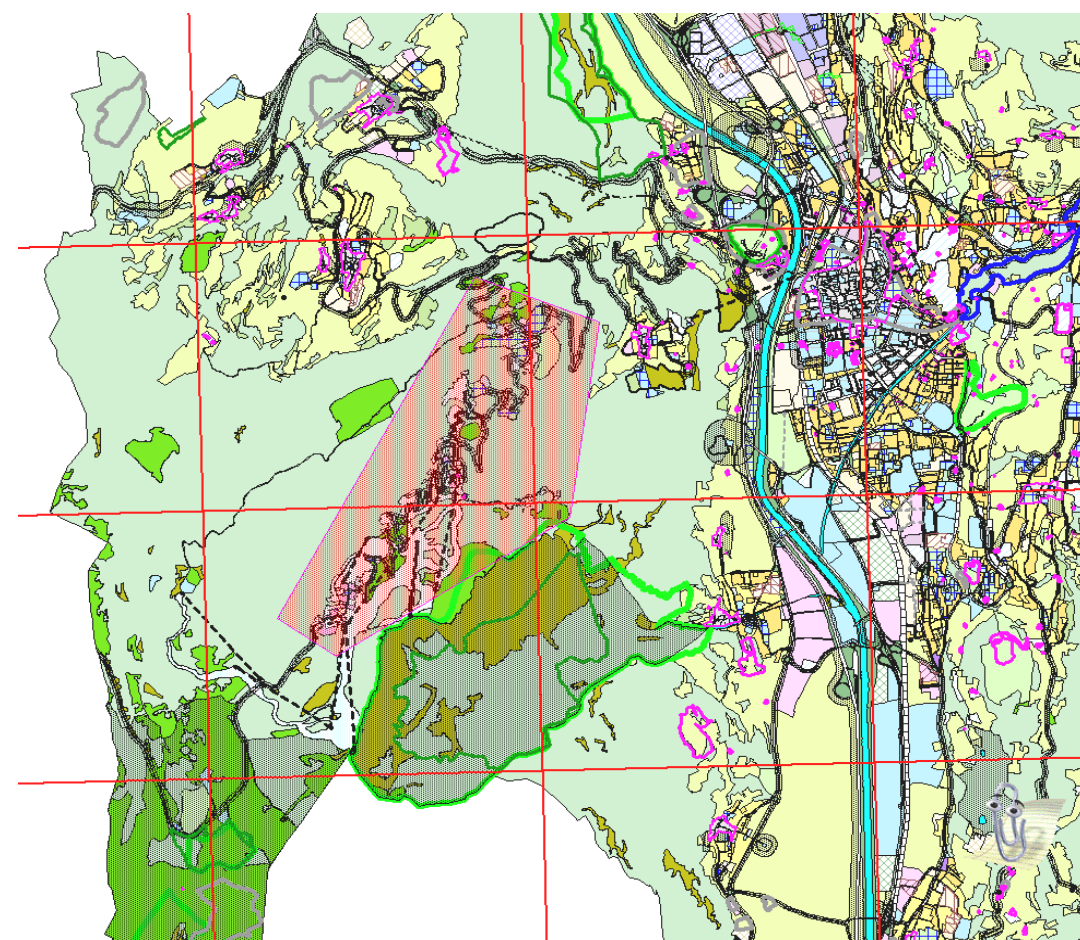
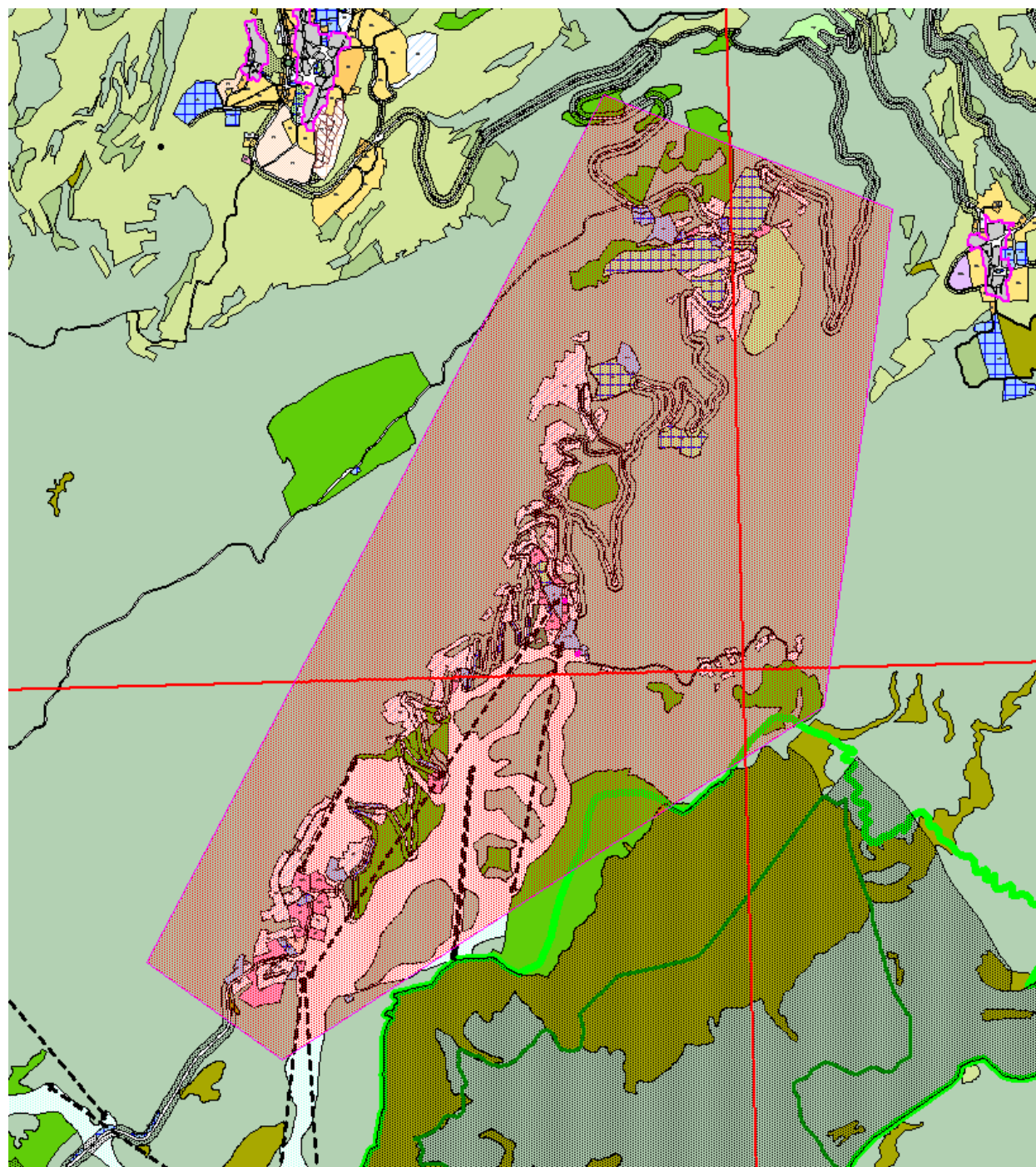
Tutti i progetti presenti ipotizzano infatti la realizzazione di un volume che, se rispetta una coerenza tipologica ed architettonica unitaria con la parte alberghiera, rimane da questa svincolata ed autonoma per quanto riguarda gli accessi e gli spazi pertinenziali più stretti.

Non vi è invece limite (ma ciò rappresenta semmai un punto di forza) circa la possibilità di un utilizzo comune dei servizi dell'albergo.

Le proposte progettuali riguardano i seguenti edifici con le relative aree di pertinenza:

1. Albergo ex GENZIANELLA, p.ed. 375 in C.C. di Sopramonte.
2. SPORT HOTEL, p.ed. 423 in C.C. di Sopramonte
3. HOTEL CAPANNA PALON, p.ed. 363 in C.C. di Sopramonte
4. BAITA MONTESEL, p.ed. 594 in C.C. di Sopramonte

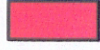
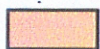
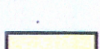
- Perimetrazione area di Trento – Monte Bondone per il dimensionamento alloggi per vacanze.



PATTO TERRITORIALE DEL MONTE BONDONE

PLANIMETRIA GENERALE DI VASON

LEGENDA:

-  Esercizi alberghieri nuovi o per i quali è prevista ristrutturazione
-  Esercizi alberghieri esistenti inseriti nella seconda variante pattizia
-  Altri esercizi alberghieri
-  Strutture alberghiere inserite in zona D8c
-  Edifici pubblici o di servizio alle piste
-  Seconde case esistenti
-  Fronti commerciali
-  Ski bar
-  Marciapiede Vason - Viote
-  Nuove aree per la sosta di cui alle zone D8c

