

Reg.delib.n. **187**

Prot. n. 38/07cdz

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

O G G E T T O:

Approvazione della proposta di progetto per il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, Comune di Trento ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30.12.2005 di cui all'articolo 18 sexies "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'articolo 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16. ACCOGLIMENTO CONDIZIONATO. Prot. n. 38/07cdz

Il giorno **02 Febbraio 2007** ad ore **09:35** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

LORENZO DELLAI

Presenti:

VICE PRESIDENTE

MARGHERITA COGO

ASSESSORI

REMO ANDREOLLI

MARCO BENEDETTI

OLIVA BERASI

OTTORINO BRESSANINI

MARTA DALMASO

SILVANO GRISENTI

TIZIANO MELLARINI

FRANCO PANIZZA

TIZIANO SALVATERRA

GIANLUCA SALVATORI

Assenti:

MAURO GILMOZZI

Assiste:

LA DIRIGENTE

PATRIZIA GENTILE

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il relatore comunica:

l'articolo 18 sexies "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", come introdotto con l'articolo 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, introduce una nuova disciplina della "residenza" in modo tale da promuovere l'equilibrio territoriale fra residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze.

Con deliberazione della Giunta provinciale n.3015 di data 30.12.2005 si è provveduto all'individuazione dei Comuni che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio economiche della popolazione anche con riferimento a specifiche aree del territorio comunale, come -nel caso del comune di Trento- l'area del Monte Bondone.

La deliberazione della Giunta provinciale sopra citata consente un aumento del dimensionamento residenziale destinato ad alloggi per il tempo libero solo per l'attuazione di accordi di programma o piani speciali di carattere strategico e rilevante interesse pubblico, sempreché risultino ispirati a criteri di sostenibilità, qualità dello sviluppo socio-economico e di salvaguardia dell'identità locale. Le proposte di massima dei progetti dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta provinciale ai fini della determinazione del dimensionamento massimo per alloggi per il tempo libero e vacanze realizzabile, fermo restando che il dimensionamento effettivo sarà determinato in sede di approvazione delle varianti ai piani regolatori generali di adeguamento all'articolo 18 sexies che determineranno i criteri e le modalità di realizzazione dei progetti strategici, tenuto conto delle analisi sviluppate sulle strategie di sviluppo socio-economico del Comune, con particolare riferimento alle aree interessate.

In data 31 ottobre 2006 il Comune di Trento ha inoltrato la richiesta di approvazione della proposta di progetto per il dimensionamento degli alloggi destinati al tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, approvata dalla Giunta comunale con verbale di deliberazione n.293 di data 23 ottobre 2006 ,derivante dal Patto territoriale approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 3366 in data 30 dicembre 2002, finalizzato al recupero e rilancio della "Montagna di Trento".

Con deliberazione del Consiglio comunale di Trento di data 29 novembre 2005 è stata adottata una variante al patto territoriale volta a migliorare l'offerta turistica complessiva della località ed in particolare di Vason e Vaneze, al fine di potenziare quantitativamente e qualitativamente l'ospitalità alberghiera per garantire presenze continuative durante tutta la stagione turistica.

La specifica area del territorio comunale di Trento, denominata Monte Bondone, ed interessata dal dimensionamento alloggi per vacanze, deve intendersi quella storicamente insediata ad uso turistico e quindi quella compresa tra la località Candriai e la località Vason così come meglio perimetrata nella tavola (estratto di PRG) allegata alla proposta di progetto.

Il Patto territoriale e, conseguentemente, la proposta presentata prevedono, nel contesto delle azioni di rilancio, la rimessa in funzione di quattro alberghi attualmente dismessi (Baita Montesel, Hotel Genzianella, Sport Hotel e Hotel Capanna Palon) al fine di promuovere un turismo stagionalizzato e di qualità sul Monte in esame. Gli alberghi sono situati in C.C. Sopramonte e per essi si prevede, oltre al loro recupero, con contestuale ampliamento, anche la realizzazione di volumi residenziali destinati ad alloggi per il tempo libero, che ne integrino l'offerta e la potenzialità.

La volumetria con tale destinazione non deve eccedere il limite del 18% del volume totale di progetto, fino ad un massimo di mc.2000 per ogni singola struttura alberghiera, corrispondente a circa 13 alloggi.

Il dimensionamento massimo che viene proposto è pari a quello previsto dalla nuova formulazione dell'articolo 54 delle norme di attuazione del PRG, adottata dal Consiglio comunale nella seconda variante pattizia riguardante il patto territoriale del Monte Bondone, quantificabile in mc.11.200 in base agli indici e

criteri di misurazione del volume attualmente in vigore, mentre sarà pari ad un massimo di mc. 8000 calcolati con i nuovi criteri di misurazione approvati dal consiglio comunale con l'adozione della variante al PRG 2004.

La possibilità di realizzare una quota destinata a residenza è subordinata, dal citato articolo 54, alla predisposizione di spazi destinati a parcheggio pubblico quantificati in un posto macchina ogni 20 metri quadrati di superficie residenziale netta, nonché alla cessione a titolo gratuito al comune di Trento delle relative aree, compresi gli spazi di accesso e manovra.

Il recupero e l'ampliamento delle quattro strutture alberghiere oggi dismesse e che rappresentano un punto di debolezza per l'immagine complessiva della località turistica, risulta un fattore importante per il successo complessivo della politica patto, vista la loro collocazione in posizione strategica per gli obiettivi del patto territoriale.

Le finalità di tale strumento sono infatti quelle di promuovere una nuova fase di sviluppo sostenibile dell'area del Monte Bondone, valorizzando e mobilitando in maniera integrata tutte le risorse e le opportunità del territorio attorno alla funzione trainante svolta dall'attività turistica.

La particolare situazione che caratterizza attualmente l'area del Monte Bondone, laddove non è riscontrabile una forma insediativa residenziale stabile e dove il turismo rappresenta la principale destinazione economica del territorio, deriva dalla bassa qualità dell'offerta ricettiva esistente, che comporta conseguentemente anche un declino degli impianti sciistici.

Peraltro la presenza di una stazione turistica vicino alla città di Trento e le potenzialità legate al rafforzamento della stagione estiva, che mostra una discreta vitalità soprattutto per il target rappresentato dalle famiglie con bambini, richiede una valorizzazione ed un rilancio della località del Monte Bondone attraverso un modello di sviluppo sostenibile fondato proprio sulla funzione turistica, ma nello stesso tempo flessibile ed integrato con altre forme anche extra-alberghiere.

Infatti quello che si avverte come il limite maggiore dal punto di vista del paesaggio, non è solo l'aspetto architettonico, che rinvia al periodo di costruzione che non ha prodotto particolari qualità, ma piuttosto lo "spaesamento", e quindi il fatto che gli alberghi, e non solo, sono collocati senza una logica urbanistica e senza una integrazione con il paesaggio. Ne discende infatti la mancanza di quell'effetto paese che solo può dare agli ospiti l'impressione di ritrovarsi in un luogo urbano, sia pure di montagna.

Ogni nuovo progetto deve quindi non limitarsi ad un aggiornamento dell'immagine, dagli anni sessanta agli anni duemila, ma ricercare una diversa relazione con il contesto lavorando sugli spazi esterni e perseguendo un'armonia complessiva con gli edifici adiacenti.

"L'effetto paese" può essere, se non raggiunto, almeno tentato lavorando sull'omogeneità dei volumi, delle forme e dei materiali. E' poi necessario, visto che, per ovvi motivi, ognuno si dovrà limitare al proprio lotto, che intervenga una regia, la quale con un sapiente rinnovo degli spazi aperti, anche con addensamenti ove rispondano alla logica perseguita (effetto paese), sappia dare l'immagine di un luogo che non finisca con la recinzione di un albergo, ma che si articoli nei volumi e negli spazi circostanti.

L'insieme degli interventi proposti, che come sopra espresso, tendono ad una valorizzazione complessiva delle risorse ambientali, culturali ed umane ed al potenziamento del sistema economico locale, rappresentano elementi di rilevante interesse pubblico per la riqualificazione dell'area sciistica.

Il risanamento delle quattro strutture alberghiere che formano oggetto di recupero, con la realizzazione di circa 500 posti letto appare significativo in termini di sinergia con le altre strutture già operative e con il buon funzionamento e l'economicità delle infrastrutture e degli impianti. In tale ottica si ritiene possibile anche la realizzazione di una quota di ricettività integrativa data da alloggi per il tempo libero e vacanze nei limiti massimi sopra proposti.

Allo scopo di garantire la compatibilità degli interventi previsti con il contesto paesaggistico, la

predisposizione dei progetti esecutivi dovrà essere concordata con L'Ufficio centri storici e tutela paesaggistico-ambientale del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e con il Comune di Trento sotto il profilo della sostenibilità territoriale e paesaggistica.

Inoltre considerato che la funzione integrativa della destinazione residenziale rispetto a quella alberghiera è connessa e subordinata al recupero delle strutture alberghiere esistenti, si ritiene necessario che la progettazione esecutiva e la realizzazione della volumetria per il tempo libero e vacanze avvenga contestualmente a quella riguardante la riqualificazione delle citate strutture.

Tutto ciò premesso,

la Giunta provinciale

- udita la relazione,
- visti gli atti citati in premessa,
- visto l'articolo 18 sexies della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'articolo 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, recante "Disciplina degli alloggi destinati a residenza";
- vista la deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30.12.2005,
- a voti unanimi, legalmente espressi,

delibera

- 1) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, la proposta di progetto per il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze sul Monte Bondone, Comune di Trento, ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30.12.2005 di cui all'articolo 18 sexies "Disciplina degli alloggi destinati a residenza".della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'articolo 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16.
- 2) di subordinare il provvedimento autorizzativo all'osservanza delle seguenti condizioni:
 - a) i progetti esecutivi siano concordati con l'Ufficio centri storici e tutela paesaggistico-ambientale del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e con il Comune di Trento, sotto il profilo della sostenibilità territoriale e paesaggistica,
 - b) la progettazione esecutiva e la realizzazione della volumetria per il tempo libero e vacanze avvenga contestualmente a quella riguardante la riqualificazione delle strutture alberghiere.
 - c) siano garantite tutte le condizioni sopraesposte in ordine al contesto di riferimento degli interventi che solo in questa logica possono trovare giustificazione e coerenza paesaggistica e urbanistica, per il rilancio qualitativo e funzionale della stazione turistica Monte Bondone.

LZ - DG

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO