

*Si assenta dalla trattazione del presente punto all'ordine del giorno in quanto direttamente interessato l'Assessore Bruno Simoni.*

*Deliberazione della Giunta esecutiva n. 93 di data 26 luglio 2016.*

Oggetto: Autorizzazione preventiva alla deroga per la ristrutturazione ed ampliamento della struttura ricettiva e turistica "Albergo Bar Ristorante Dosson Località Monte Spinale, P.Ed. 80 in C.C. Ragoli II", avente sigla AO103 nel Piano del Parco, ai sensi dell'art. 34.11.13.2.

Le Norme di Attuazione del Piano del Parco in vigore, adottato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2115 del 5 dicembre 2014, al comma 34.11.13.2 prevedono per gli edifici ricadenti in classe XIV quanto segue:

***"34.11.13. XIV - ALTRE STRUTTURE RICETTIVE E TURISTICHE***

*34.11.13.2 Al fine di perseguire un miglioramento degli aspetti funzionali ed architettonici, è ammesso una-tantum un aumento dimensionale degli immobili fino ad un massimo del 10 % del volume esistente e comunque per una quantità complessiva unitaria non superiore a 200 mc., salvo deroghe eccezionali da sottoporre alla preventiva approvazione della Giunta Esecutiva.*

Nel Programma annuale di Gestione (PAG) 2015, approvato con deliberazione dalla Giunta provinciale n. 2439 del 29 dicembre 2014 è stata inserita la deroga relativa al progetto per la ristrutturazione parziale con ampliamento della struttura "Albergo Ristorante Dosson". L'ampliamento volumetrico complessivo richiesto era pari a 1.251,59 mc., che rappresenta il 27,39 % del volume esistente, pertanto il volume finale previsto era pari a 5.820,30 mc., di cui 562,68 mc. di tettoie esterne.

Il proprietario non ha perfezionato l'iter procedurale della deroga, ma ha commissionato allo studio tecnico Artistudio degli architetti Giovanni Berti e Monica Fondriest, un nuovo progetto sostitutivo di quello inserito nel PAG 2015. Il nuovo progetto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento della struttura ricettiva e turistica "Albergo Bar Ristorante Dosson Località Monte Spinale, P.Ed. 80 in C.C. Ragoli II"; ampliamento volumetrico complessivo di 2.700,26 mc., che rappresenta il 59,10 % del volume esistente. Il volume finale sarà pari a 7.268,97 mc., tutto edificio senza tettoie esterne.

In data 17/06/2016 n. 1576, è stata inoltrata al Parco richiesta di valutazione preventiva del nuovo progetto per la ristrutturazione con ampliamento dell'Albergo Bar Ristorante Dosson in località Spinale, P.Ed. 80 del C.C. di Ragoli II, che sostituisce integralmente la precedente ed ogni atto documentale allegato alla stessa. Con questa nuova progettazione si

ha un ampliamento volumetrico complessivo pari a 2.700,26 mc., che rappresenta il 59,10 % del volume esistente (il volume esistente è pari 4.568,71 mc. di cui 279,80 mc. di tettoie esterne). Il volume finale sarà pari a 7.268,97 mc., tutto edificio senza tettoie esterne. L'aumento volumetrico supera i 200 mc. previsti come limite massimo dalle Norme di Attuazione del P.d.P., pertanto deve accedere alla deroga.

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con nota del prot. n. 2016001811 di data 15/07/2016, ha inoltrato richiesta di autorizzazione preliminare alla deroga mediante inserimento della previsione nella variante al Programma Annuale di Gestione 2016 o documento equipollente, ed ha allegato un nuovo progetto, modificato a seguito della richiesta del Parco prot. n. 3263/6.1 del 8 luglio 2016, con cui si chiedeva documentazione integrativa a supporto delle scelte volumetriche effettuate nel progetto, e a dimostrazione della normativa vigente.

Il progetto è composto da 1 relazione tecnico/descrittiva, estratti cartografici, relazione fotografica, fascicolo presentazione, 31 tavole grafiche progettuali e una relazione giustificativa all'ampliamento delle superfici e dei volumi.

Gli interventi dichiarati dal progettista possono essere riassunti come di seguito evidenziato:

- ✓ a piano interrato la vasca di raccolta acque;
- ✓ a piano seminterrato sono previste 10 stanze per il personale complete di servizi igienici e disimpegni, per una superficie totale pari a 224,5 mq., altezza locali 3,20 mt.; il volume relativo è pari a 718,4 mc., come evidenziato dalla tavola integrativa n. 36; sono inoltre previsti spazi depositi vari, servizi igienici con accesso anche dall'esterno per i passanti non fruitori diretti della struttura soprastante, stireria, cella frigorifera, disimpegni, scale, ascensore, centrale termica, gruppo elettrogeno, ;
- ✓ a piano rialzato sala ristorante/self service 277,37 mq. per 176 posti a sedere (269,19+ 8,18) mq. + una saletta ristorante da 69,40 mq. per 41 posti + un self service da 78,28 mq. + bar e servizio bar per 99,08 mq. per 13 posti, + una sala soggiorno e lettura da 45,12 mq.. Oltre a servizi igienici, cucina, disimpegni, disbrighi, guardaroba, ufficio, reception, ripostiglio, ingresso, scale, ascensore;
- ✓ a piano primo n.7 stanze per la clientela, servizi igienici, ripostigli, disimpegni, balconi, locale wellness, sauna, scale, ascensore.

L'Ufficio tecnico Ambientale del Parco ha istruito la pratica ed emesso un parere tecnico interno, nel quale si evidenzia che gli aumenti volumetrici comportano un aumento della ricettività.

In particolare si riassume quanto emerso dall'istruttoria:

- ✓ le 7 stanze da letto per gli ospiti riducono la ricettività di due unità, ma superano la superficie minima di normativa S singola = 10 mq, S doppia = 16 mq, S tripla = 24 mq con aumenti che vanno dal 13% al 25%. In particolare la suite junior ha annesso un ripostiglio di 10 mq; complessivamente si ha una superficie di supero di mq 28,18;

- ✓ i 7 servizi igienici delle camere superano la superficie minima stabilita dalla normativa (3 mq) per complessivi mq 8,65;
- ✓ nelle due sale di ristorazione si riscontra un aumento di ricettività di 32 posti a sedere;
- ✓ il bar, adottando il parametro di 1,5 mq/pers, è caratterizzato dall'aumento di ricettività per due unità;
- ✓ la sala lettura, peraltro obbligatoria per il 4 stelle, è sovradimensionata rispetto alle imposizioni della normativa che prevede 2,8 mq/pers per sale comuni, per un totale di 44,80 mq, comprendenti però le sale ristorante, bar e sale utilizzate per il soggiorno e lo svago;

Il progetto rispetta:

- ✓ i limiti di volume previsti per le stanze del personale, ai sensi dell'art. 44 del D.P.P. 13 luglio 2010, N. 18-50/LEG;
- ✓ la normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- ✓ i criteri per adeguamento della struttura agli standard alberghieri per 4 stelle (L.P. 15.05.2002 n.7 e D.G.P. 25.09.2003 n.28/149) (vedi determinazione del Dirigente del Servizio Turismo e Sport n. 207 di data 18 luglio 2016 con la quale rilascia il visto di corrispondenza del progetto alla tipologia di albergo con i requisiti per il livello di classifica a quattro stelle).

Con riferimento all'articolo 34.11.13. delle Norme di Attuazione del PdP, si evidenzia che, sotto il profilo urbanistico, l'intervento di ristrutturazione con ampliamento della struttura ricettiva contrasta con le Norme stesse, relativamente all'ampliamento volumetrico, che oltre a superare il valore del 10% consentito, è superiore anche al limite massimo dei 200 mc. Pertanto l'intervento per essere realizzato necessita di una deroga urbanistica ai sensi dell'art. 37.2 delle Norme di attuazione e dal combinato disposto dagli articoli 41 comma 4 e 98 della L.P. n. 15/2015 e ss.mm. L'opera rientra tra quelle dichiarate di interesse pubblico ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga di cui all'allegato A del D.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg., in attuazione dell'articolo 98 della legge provinciale 12 agosto 2015, n. 15.

Pertanto, al fine di realizzare l'opera, il progetto necessita del seguente percorso autorizzativo:

- approvazione preventiva da parte della Giunta esecutiva del Parco, ai sensi del comma 34.11.13.3 delle Norme di Attuazione del Piano del Parco (che è oggetto del presente provvedimento);
- inserimento della richiesta di deroga nel Programma annuale di Gestione, o atto equipollente, ai sensi dell'art. 37.2 delle Norme di Attuazione, il quale prevede che: "per il tramite dei Programmi annuali di gestione si può eccezionalmente derogare alle indicazioni del PdP solo per interventi relativi ad opere pubbliche o di interesse pubblico nei casi e con le modalità di Legge";
- autorizzazione definitiva di deroga dell'opera con deliberazione della Giunta esecutiva del Parco, ai sensi dell'art. 41, comma 4 e dell'art. 98, comma 2 della legge provinciale n. 15/2015 e ss.mm.;

- nulla osta rilasciato con deliberazione della Giunta provinciale ai sensi dell'art. 98, comma 3, della L.P. 15/2015 e ss.mm.;
- concessione edilizia in deroga rilasciata dal Comune di Tre Ville .

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 50 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, dall'entrata in vigore del Piano di Parco cessano di avere efficacia gli strumenti urbanistici vigenti di grado subordinato al Piano Urbanistico provinciale e che, pertanto, ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia, qualsiasi opera deve risultare conforme al Piano di Parco;
- per alcune tipologie edilizie le Norme di Attuazione del Piano di Parco, e precisamente l'art. 34.11.13, stabiliscono la preventiva approvazione da parte della Giunta esecutiva, per interventi con aumenti dimensionali in deroga ai limiti di ampliamento volumetrico disposti dal Piano di Parco;
- la Giunta esecutiva, con un regolamento di autodisciplina approvato con conchiuso di Giunta n. 21 di data 25 settembre 2003, ha inteso darsi dei criteri utili a limitare il campo interpretativo definendo univocamente, anche ai fini di trasparenza amministrativa, equità e coerenza dei comportamenti propri e nei confronti del Piano di Parco, il campo di legittima applicazione delle deroghe eccezionali ad essa demandate dal Piano di Parco; per la precisione è stato stabilito che gli ampliamenti volumetrici non possano essere ricondotti ad aumenti di ricettività, e che il concetto di "miglioramento degli aspetti funzionali" vada inteso come puro adeguamento alle norme di settore (igienico-sanitarie, turistico-ricettive, sicurezza, ecc.) e pertanto possono essere autorizzate deroghe nei casi in cui ricorra l'evidente impossibilità, dimostrata dal proponente in sede progettuale, di eseguire gli interventi di adeguamento alle normative restando nei limiti di cubatura previsti, senza diminuire la ricettività esistente.

Esaminata attentamente la richiesta, unitamente agli elaborati progettuali in atti, e al parere tecnico interno dell'Ufficio tecnico Ambientale del Parco.

Considerato che l'intervento:

- è derogabile ai sensi della normativa vigente, in quanto l'opera rientra tra quelle dichiarate di interesse pubblico ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga di cui all'allegato A del D.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg., in attuazione dell'articolo 98 della legge provinciale 12 agosto 2015, n. 15;
- è da ricondurre principalmente all'adeguamento tecnico funzionale della struttura, con riferimento alle normative relative agli impianti, alla dotazione di nuove stanze per il personale (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 del D.P.P. 13 luglio 2010, N. 18-50/LEG), alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, all'adeguamento della struttura agli standard alberghieri per 4 stelle (D.P.P. 25.09.2003 n.28-149/Leg);
- prevede servizi igienici a seminterrato accessibili anche all'utenza esterna, direttamente dall'esterno dell'edificio.

- prevede l'aumento di ricettività come rilevato dal parere tecnico dell'Ufficio tecnico ambientale del Parco;

Considerata l'importanza dell'intervento proposto sia in termine di risorse investite che in termini di offerta turistica, con ricadute economiche su l'intera collettività della Comunità, tali da determinare un interesse pubblico, si pone all'attenzione della Giunta:

- di derogare dai criteri per la concessione delle deroghe, di cui al documento di autoregolamentazione approvato dalla Giunta del Parco con conchiuso di Giunta n° 21/03 che escludono l'aumento di ricettività;
- di autorizzare in via preliminare la deroga all'ampliamento volumetrico, pari a 2.700,26 mc., alle prescrizioni ed ai limiti volumetrici di 200 mc. previsti dall'art. 34.11.13. delle Norme di Attuazione del PdP, per l'ampliamento della struttura ricettiva e turistica classificata dal PdP in classe XIV e contraddistinta in elenco manufatti dalla sigla AO103. Il volume finale autorizzata sarà pari a 7.268,97 mc..

L'approvazione in oggetto non sostituisce la deroga al Piano del Parco come disciplinata dall'art. 37.2 delle Norme di attuazione e dal combinato disposto dagli articoli 41, comma 4 e 98 della L.P. n. 15/2015 e ss.mm..

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA ESECUTIVA

- udita la relazione;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la deliberazione della Giunta provinciale 29 gennaio 2016, n. 77 con la quale sono stati approvati il Piano delle Attività dell'Ente Parco "Adamello- Brenta" per il triennio 2016-2018 e il Bilancio di previsione 2016- 2018 del medesimo Ente,
- vista la deliberazione della Giunta esecutiva n. 151 di data 17 dicembre 2015 *"Adozione della proposta di Bilancio di previsione del Parco Adamello - Brenta per gli esercizi finanziari 2016 - 2018 e relativo bilancio finanziario gestionale"*;
- visto il Piano territoriale del Parco e le relative Norme di Attuazione;
- vista la Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il D.P.P. n. 18-50/Leg. di data 13 luglio 2010;
- visto la Legge provinciale 3 aprile 1997, n. 7;
- vista la legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 e successive modifiche;
- visto il D.P.P. di data 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg. *"Regolamento concernente l'organizzazione ed il funzionamento dei parchi naturali provinciali, nonché la procedura per l'approvazione del Piano del Parco (articoli 42, 43 e 44 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11)"*;
- a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

delibera

1. di derogare dai criteri per la concessione delle deroghe, di cui al documento di autoregolamentazione approvato dalla Giunta del Parco con conchiuso di Giunta n° 21/03 che escludono l'aumento di ricettività;
2. di esprimere, ai sensi dell'articolo 34 comma 11.13.2, parere favorevole all'approvazione preventiva del progetto, agli atti dell'Ufficio Tecnico - ambientale del Parco, "ristrutturazione ed ampliamento della struttura ricettiva e turistica Albergo Bar Ristorante Dosson Località Monte Spinale, P.Ed. 80 in C.C. Ragoli II", avente sigla sigla AO103 e Classe XIV - altre strutture ricettive e turistiche, per un aumento volumetrico pari a 2.700,26 mc.. Il volume finale autorizzata sarà pari a 7.268,97 mc., tutto edificio senza tettoie esterne;
3. di prendere atto che il parere favorevole viene espresso in quanto l'intervento in oggetto:
  - ✓ è importante sia in termine di risorse investite che in termini di offerta turistica, con ricadute economiche sull'intera collettività della Comunità, tali da determinare un rilevante interesse pubblico;
  - ✓ è derogabile ai sensi della normativa vigente, in quanto l'opera rientra tra quelle dichiarate di interesse pubblico ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga di cui all'allegato A del D.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg., in attuazione dell'articolo 98 della legge provinciale 12 agosto 2015, n. 15;
  - ✓ è da ricondurre principalmente all'adeguamento tecnico funzionale della struttura e a dotare la struttura di stanze per il personale che nella attuale struttura non sono presenti, anche se si rileva un aumento di ricettività;
  - ✓ rispetta :
    - i limiti previsti per stanze e alloggio da destinare al personale e/o al gestore, ai sensi dell'art. 44 del D.P.P. 13 luglio 2010, N. 18-50/LEG;
    - la normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
    - i criteri per adeguamento della struttura agli standard minimi alberghieri per 4 stelle (L.P. 15.05.2002 n.7 e D.G.P. 25.09.2003 n.28/149). (vedi determinazione del Dirigente del Servizio Turismo e Sport n. 207 di data 18 luglio 2016 con la quale rilascia il visto di corrispondenza del progetto alla tipologia di albergo con i requisiti per il livello di classifica a quattro stelle);
4. di prendere atto che l'approvazione in oggetto non sostituisce la deroga al Piano del Parco come disciplinata dall'art. 37.2 delle Norme di attuazione e dal combinato disposto dagli articoli 41 comma 4 e 98 della L.P. n. 15/2015 e ss.mm.;
5. di trasmettere il provvedimento al proprietario.

MC/MG/VB/lb

Adunanza chiusa ad ore 21.30.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario  
f.to ing. Massimo Corradi

Il Presidente  
f.to avv. Joseph Masè