

DELIBERAZIONE N. 3 dd. 15.01.2009

OGGETTO: ADOZIONE 4^a VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MOLVENO PER LA PREVISIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA HOTEL MOLVENO (INTERESSANTE L'AMBITO TERRITORIALE DEFINITO DALLE PP.FF. 1246/5, 1269, 1265, 1268/2, 1266/2, 1255/4, 1278/2, 1246/1 e 1273/1 E DALLE PP.EDD. 158/1-2-3, 225, 213, 214, 215, 216 e 373 IN C.C. MOLVENO) E CONTESTUALE ADOZIONE DELLO STESSO PIANO ATTUATIVO.

PREMESSO che:

- in data 14.11.2008, con nota prot. n. 4626, i sig.ri Bettega Alessandro e Angela e la sig. Torghete Isabella, in qualità di comproprietari e, per quanto riguarda la sola sig.ra Torghete, anche di legale rappresentante della Alberghi Bettaga s.r.l., hanno formalizzato la richiesta di approvazione di un piano attuativo per la riqualificazione della struttura alberghiera sita sulle p.ed. 158/1/2/3, 225, 213, 214, 215, 216 e 373 e sulle pp. ff. 1246/1, 1278/2, 1246/5, 1273/1, 1269, 1265, 1268/2, 1266/2 e 1255/4 del C.C. di Molveno;
- le realtà in parola hanno una superficie totale catastale di m² 18.164,00 e secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Molveno ricadono:
 - le pp. edd. 213 di m² 43,00, 214 di m² 39,00, 215 di m² 31,00, 216 di m² 183,00, 225 di m² 29,00, 158/1 di m² 2170,00, 158/2 di m² 630,00, 158/3 di m² 470,00, secondo l'art. 76 delle N.d.A. in "Zone per esercizi alberghieri";
 - le pp. ff. 1278/2 di m² 1136,00 e 1246/1 di m² 6650,00 secondo l'art. 76 delle N.d.A. in "Zone per esercizi alberghieri";
 - le pp. ff. 1246/5 di m² 1203,00, 1269 di m² 340,00, 1265 di m² 86,00, 1268/2 di m² 792,00, 1266/2 di m² 872,00, 1255/4 di m² 937,00 e la p.ed. 373 di m² 648,00, secondo l'art. 93 delle N.d.A. in "Aree a parco lacuale"
 - la p.f. 1273/1 di m² 1905,00, per un 53% secondo l'art. 76 delle N.d.A. in "Zone per esercizi alberghieri" e per la restante parte secondo l'art. 93 delle N.d.A. in "Aree a parco lacuale";
- le medesime realtà secondo il vigente PUP ricadono tutte in "Area di protezione dei laghi" di cui all'art. 22 delle NdA del medesimo;
- la proposta è appunto formulata per la fattispecie di cui al comma 2.) del citato art. 22 delle NdA del PUP vigente che dispone "*...i piani regolatori generali, sulla base di specifici piani attuativi, possono ammettere interventi di riqualificazione urbanistica di complessi edilizi esistenti, anche interessanti più edifici e con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico e ambientale o della migliore fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva*", intervento, appunto non ammissibile in assenza di specifico piano attuativo;
- il comma 2.) dell'art. 38 della L.P. 1/2008 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio", ammette che i piani attuativi possano essere approvati dai comuni su iniziativa privata, mentre il comma 5.) del medesimo articolo dispone che se il piano attuativo richiede delle modifiche alle previsioni del piano regolatore generale (in questo caso la previsione del piano attuativo stesso) la deliberazione del consiglio comunale che lo approva, nel caso di piani attuativi d'iniziativa privata, costituisce adozione di variante al piano regolatore generale, fermo restando che in tali casi applica la procedura di approvazione delle varianti al piano regolatore generale;
- è quindi necessario, ai fini dell'eventuale approvazione del piano attuativo in parola, che il Consiglio Comunale contestualmente alla prima adozione di detto piano disponga anche l'avvio del procedimento di variante al PRG, ai sensi di quanto disposto dall'art. 148, comma 3, della L.P. 1/2008;

ATTESO che:

- la proposta progettuale, allo stato elaborata in via preliminare, è costituita dai seguenti elaborati a firma degli arch.tti Giulio e Lorenza Cristofolini con studio in Trento:

1. VARIANTE AL PRG

- A. *Relazione illustrativa;*
- B. *Elaborati cartografici e normativi;*

2. PIANO ATTUATIVO

- A. *Relazione tecnico-illustrativa;*
- B. *Relazione fotografica;*
 - 1. *Cartografia e planimetrie area;*
 - 2. *Rilievo topografico area;*
 - 3. *Planimetria generale area;*
 - 4. *Planimetria reti tecnologiche;*
 - 5. *Sezioni longitudinali e trasversali area;*

PA Abaco

PA.1 Quadro urbanistico di sintesi

- 3. L'Ufficio Tecnico comunale ha provveduto ad integrare la documentazione di cui al precedente punto, con lo schema di convenzione previsto dall'art. 41 della L.P. 1/2008;
- la variante al PRG proposta, si concreta in una modifica cartografica alla tavola "SISTEMA INSEDIATIVO - 1:2.000", mediante l'introduzione della simbologia di cartiglio indicante la necessità di approvazione di un piano attuativo per l'ambito territoriale definito dalle pp. ff. 1246/5, 1269, 1265, 1268/2, 1266/2, 1255/4, 1278/2, 1246/1 e 1273/1 e dalle pp. edd. 158/1-2-3, 225, 213, 214, 215, 216 e 373 in C.C. Molveno (contorno tratteggiato);
- la proposta progettuale relativa al piano attuativo si sostanzia in un intervento di riqualificazione della struttura alberghiera esistente, da attuarsi mediante:
 - a) interventi di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento degli edifici esistenti;
 - b) la realizzazione di un centro wellness (composto da saune, vasca idromassaggio, centro estetico, ecc...);
 - c) la realizzazione di un centro convegni;
 - d) la riqualificazione del parco di conifere e latifoglie mediante la realizzazione di 2 giardini alpini, attrezzati con soste e sedute, che proporranno la flora tipica del Gruppo di Brenta;
 - e) la realizzazione di un approdo per attività turistiche e sportive, in collegamento con la piscina scoperta e l'area solarium e relax circostante;
 - f) la sistemazione dell'area del campo da tennis esistente, all'estremità nord dell'ambito, che sarà dotata di spazi di seduta per spettatori;
 - g) la realizzazione di un area di parcheggio a sud del campo da tennis;
- parte degli interventi di cui al precedente punto, secondo i vigenti strumenti di pianificazione territoriale (PUP e PRG), possono essere attivati solamente mediante la redazione del piano attuativo proposto e oggetto della variante al PRG. In particolare si evidenzia che:
 - l'intervento di demolizione delle pp. edd. 214-215-216, con in contestuale recupero dei volumi relativi nell'intervento di ricostruzione dell'edificio B, non è conforme a quanto previsto dal vigente PRG che ammette esclusivamente interventi di ampliamento, nel limite del 10% della volumetria attuale, di edifici esistenti;
 - l'attuazione del parcheggio di cui alla lett. g.) del precedente punto, e in genere tutti gli interventi di trasformazione edilizia interessanti le realtà destinate a "Parco Lacuale", secondo il PRG potrebbero essere attivati solamente mediante la stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale;
 - l'entità dell'ampliamento proposto eccede quella max. consentita dal piano regolatore (m³ 20.953,44 contro i m³ 22.688,59 proposti in realizzazione);
- la proposta progettuale relativa al piano attuativo ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Comprensoriale per la Tutela del Paesaggio (del. 915/2008);
- la C.E.C nella seduta di data 18.11.2008 ha rilevato la coerenza della proposta progettuale, con l'art. 22.), comma 2.), del nuovo PUP (2008) e, per quanto riguarda la procedura, con l'art. 38 della L.P. 1/2008, ma non la conformità urbanistica del piano attuativo con le vigenti previsioni del PRG. Ha subordinato quindi il parere positivo alla definizione di specifica variante al PRG, riservandosi

inoltre di formulare osservazioni sulle specifiche scelte progettuali nel corso del procedimento di approvazione della variante al P.R.G.. Conseguentemente, ha rimesso il progetto al Consiglio comunale, per le valutazioni di competenza;

- gli interventi previsti, ai sensi del vigente PGUAP ricadono quasi totalmente in zona di rischio R1 e R2, ad esclusione della riqualificazione di due piccoli edifici accessori all'intervento, comunque già destinati all'uso finale;
- gli interventi di ricostruzione con accorpamento sono proposti in allontanamento dalla viabilità statale a monte del complesso alberghiero;
- I mutamenti di destinazione urbanistica previsti dalla suddetta variante non interessano terreni gravati da diritti di uso civico, per cui non è necessario richiedere il parere preventivo di cui all'articolo 18 della L.P. 14 giugno 2005 n. 6 e ss.mm..

L'Assemblea consiliare è, quindi, chiamata ad esprimersi sulla proposta di variante al vigente Piano Regolatore Generale e sull'eventuale adozione del piano attuativo in parola, così come proposto dai proprietari della struttura alberghiera all'insegna "HOTEL MOLVENO" e secondo le progettualità a firma degli arch. Giulio e Lorenza Cristofolini con studio in Trento, allegate in copia alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA e condivisa la relazione del Sindaco.

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale di Molveno, quale risultante a seguito della 3^a variante adottata, in via definitiva, con deliberazione n. 11 dd. 03.04.2008 del Consiglio Comunale, ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale di Trento n. 1671 del 30.06.2008, pubblicata sul BUR n. 30 dd. 22.07.2008 (entrata in vigore il 23.07.2008).

ESAMINATE:

- la proposta di variante al PRG vigente e il piano attuativo per la riqualificazione della struttura alberghiera HOTEL MOLVENO (interessante l'ambito territoriale definito dalle pp. ff. 1246/5, 1269, 1265, 1268/2, 1266/2, 1255/4, 1278/2, 1246/1 e 1273/1 e dalle pp. edd. 158/1-2-3, 225, 213, 214, 215, 216 e 373 in C.C. Molveno), a firma degli arch. Giulio e Lorenza Cristofolini con studio in Trento e costituita dai seguenti elaborati:
 1. VARIANTE AL PRG
 - A. *Relazione illustrativa;*
 - B. *Elaborati cartografici e normativi;*
 2. PIANO ATTUATIVO
 - A. *Relazione tecnico-illustrativa;*
 - B. *Relazione fotografica;*
 1. *Cartografia e planimetrie area;*
 2. *Rilievo topografico area;*
 3. *Planimetria generale area;*
 4. *Planimetria reti tecnologiche;*
 5. *Sezioni longitudinali e trasversali area;*
 - PA *Abaco;*
 - PA.1 *Quadro urbanistico di sintesi;*
- lo schema di concezione previsto dall'art. 41 della L.P. 1/2008.

ESAMINATI i sopraccitati elaborati, e riscontratane la corrispondenza alle indicazioni e prescrizioni del Piano Urbanistico Provinciale e della L.P. 1/2008.

ATTESO che parte degli interventi di cui alla proposta progettuale, secondo i vigenti strumenti di pianificazione territoriale (PUP e PRG), possono essere attivati solamente mediante la redazione del piano attuativo proposto e oggetto della variante al PRG tenuto conto che:

- l'intervento di demolizione delle pp.edd. 214-215-216, con il contestuale recupero dei volumi relativi nell'intervento di ricostruzione dell'edificio B, non è conforme a quanto previsto dal vigente PRG che ammette esclusivamente interventi di ampliamento, nel limite del 10% della volumetria attuale, di edifici esistenti;
- la realizzazione del parcheggio e in genere tutti gli interventi di trasformazione edilizia interessanti le realtà destinate a "Parco Lacuale", secondo il PRG potrebbero essere attivati solamente mediante la stipula di una convenzione col l'Amministrazione comunale;
- l'entità dell'ampliamento complessivo di volumetria proposto eccede quella max. consentita dal piano regolatore (m³ 20.953,44 contro i m³ 22.688,59 proposti in realizzazione);

SENTITO, l'intervento del Sindaco che propone di adottare la variante al PRG e il Piano attuativo in parola, ritenendo che la proposta formulata dai proprietari della struttura alberghiera all'insegna HOTEL MOLVENO:

- perseguirebbe un evidente interesse pubblico, in quanto sarebbe finalizzata alla riqualificazione di una storica struttura alberghiera molvenese, a tutto vantaggio dell'economia locale che fa leva, in misura preminente, sull'attività turistico-alberghiera;
- a intervento completato la struttura così recuperata e riqualificata sarà classificata a 4 stelle e ciò conseguirebbe ad innalzare il livello di qualità dell'offerta turistica d'ambito, nonché ad aiutare la de-stagionalizzazione della stessa a tutto vantaggio per l'economia locale;
- sotto il profilo paesaggistico la proposta ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Comprensoriale per la tutela del Paesaggio (del. 915/2008);
- sotto il profilo urbanistico:
 - a) la C.E.C nella seduta di data 18.11.2008 ha rilevato la coerenza della proposta progettuale, con l'art. 22.), comma 2.), del nuovo PUP (2008) e, per quanto riguarda la procedura, con l'art. 38 della L.P. 1/2008, ma non la conformità urbanistica del piano attuativo con le vigenti previsioni del PRG, pur riservandosi di formulare osservazioni sulle specifiche scelte progettuali nel corso del procedimento di approvazione della variante al P.R.G. e del Piano attuativo;
 - b) la proposta progettuale presenta indici urbanistici di progetto comunque inferiori a quelli massimi consentita dal PRG del Comune di Molveno per le "Zone per esercizi alberghieri";
- costituisca, di fatto, l'unica via percorribile per consentire e sostenere un intervento di riqualificazione della struttura alberghiera.

SENTITO, altresì, l'intervento di alcuni consiglieri, sia del gruppo di maggioranza che dei gruppi di minoranza come dettagliatamente riportato nel verbale della seduta. Il consigliere Franchi Ruggero dichiara che il suo voto sarà contrario in quanto è previsto che la proprietà ceda a titolo gratuito al Comune di Molveno, la fascia di m. 6,00 lungo il confine di valle della p.f. 1246/1, prospiciente il lago di Molveno, per il futuro completamento della passeggiata circumlacuale; fa presente che lui non è d'accordo con la realizzazione della circumlacuale così come prevista, ma propone che la stessa passi a monte delle p.f. e p.ed. del Grand Hotel Molveno congiungendosi con l'attuale passeggiata "Re dei Belgi".

SENTITO inoltre l'intervento del consigliere Franchi Ruggero che dichiara il suo voto contrario in quanto è previsto che la proprietà ceda a titolo gratuito al Comune di Molveno, la fascia di m. 6,00 lungo il confine di valle della p.f. 1246/1, prospiciente il lago di Molveno, per il futuro completamento della passeggiata circumlacuale; fa presente che lui non è d'accordo con la realizzazione della circumlacuale così come prevista, ma propone che la stessa passi a monte delle p.f. e p.ed. del Grand Hotel Molveno congiungendosi con l'attuale passeggiata "Re dei Belgi".

ATTESO che le vigenti previsioni urbanistiche per l'area in parola sono troppo limitative per consentire una riqualificazione della struttura ricettiva a prescindere dall'attivazione della procedura prevista dall'art. 22.), comma 2.), del nuovo PUP (2008);

VERIFICATA la non necessità del parere di cui all'articolo 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6;

RILEVATO, per quanto precedentemente esposto – e condivise integralmente le sopraesposte considerazioni del Sindaco che il Consiglio Comunale fa proprie - l'esistenza di uno specifico interesse ad accogliere la proposta dei proprietari della struttura alberghiera HOTEL MOLVENO;

RICHIAMATI:

- i commi 2.) e 3.) dell'art. 22 delle Norme di attuazione del PUP;
- l'art. 38, 41, 44 e 148 della L.P. 1/2008;

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 26, comma 3, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 1 febbraio 2005;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 81, comma 1, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 1 febbraio 2005 n. 3/L, sulla presente proposta di deliberazione il responsabile dei Servizi Tecnici ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- ai sensi dell'art. 81, comma 1, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 1 febbraio 2005 n. 3/L, sulla presente proposta di deliberazione il responsabile dei Servizi Finanziari ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile;

CON n. 10 voti favorevoli, n. 1 voti contrari (il consigliere Franchi Ruggero) e n. 1 astensione (il consigliere Campestrini Clara), legalmente espressi per alzata di mano dai n. 12 consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni in premessa esposte, la 4^a variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Molveno, così come redatta dall'architetto dagli arch. Giulio e Lorenza Cristofolini con studio in Trento e costituita dai seguenti elaborati allegati in copia alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale:
 - A. *Relazione illustrativa;*
 - B. *Elaborati cartografici e normativi;*
2. di approvare fin da ora, ai sensi del comma 5.) dell'art. 38, per le motivazioni in premessa esposte, il piano attuativo per la riqualificazione della struttura alberghiera HOTEL MOLVENO (interessante l'ambito territoriale definito dalle pp. ff. 1246/5, 1269, 1265, 1268/2, 1266/2, 1255/4, 1278/2, 1246/1 e 1273/1 e dalle pp. edd. 158/1-2-3, 225, 213, 214, 215, 216 e 373 in C.C. Molveno), a firma degli arch. Giulio e Lorenza Cristofolini con studio in Trento – la cui adozione costituisce al contempo per le ragioni su indicate prima adozione della variante al vigente PRG - e costituito dai seguenti elaborati allegati in copia alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale:
 - A. *Relazione tecnico-illustrativa;*
 - B. *Relazione fotografica;*
 1. *Cartografia e planimetrie area;*
 2. *Rilievo topografico area;*
 3. *Planimetria generale area;*
 4. *Planimetria reti tecnologiche;*
 5. *Sezioni longitudinali e trasversali area;*
 - PA *Abaco;*
 - PA.1 *Quadro urbanistico di sintesi.*
3. di approvare fin d'ora, lo schema di convenzione composto da n. 18 articoli, allegato in copia alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

4. Di disporre, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, e 42, comma 3, della L.P. 05.09.1991 n. 22 e ss.mm. (secondo quanto disposto dal comma 4 dell'art. 148 della L.P. 1/2008) il deposito a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per 30 giorni consecutivi, della 4^a variante al P.R.G. vigente, in tutti i suoi elementi (compreso piano attuativo e convenzione), nonché della presente deliberazione, previo avviso da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione e sui quotidiani locali "L'Adige" e "Corriere del Trentino".
5. Di dare atto che entro il periodo di deposito chiunque può prendere visione della variante al Piano Regolatore Generale e presentare osservazioni nel pubblico interesse.
6. Di trasmettere la variante al Servizio Provinciale competente, contemporaneamente al deposito negli uffici comunali, ai fini dell'espressione della valutazione tecnica di cui alla lett. a.) del comma 5.) dell'articolo 148 della L.P. 1/2008.
7. Di dare, altresì, atto che entro i 45 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente punto 4) del dispositivo della presente deliberazione:
 - la 4^a variante al Piano Regolatore Generale, eventualmente modificata in conseguenza accoglimento di osservazioni pervenute, fatta salva la necessità di attivare la procedura di cui alla lett. d.) del comma 5.) dell'art. 148 della L.P. 1/2008, sarà definitivamente adottata dal Consiglio comunale;
 - la proposta di piano attuativo, eventualmente modificata in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni pervenute, sarà definitivamente adottata dal Consiglio comunale, fermo restando che la sua efficacia interverrà successivamente all'avvenuta esecutività della deliberazione della G.P. di approvazione della 4^a Variante al P.R.G. a seguito della sua pubblicazione sul BUR;
8. Di impegnare all'intervento 1100005 (Cap. 9950) del bilancio di Previsione relativo all'esercizio finanziario 2009 la somma di €. 2.500,00, relativa alle spese di pubblicazione sui quotidiani locali dell'avviso di deposito presso la segreteria comunale della variante e del piano attuativo adottati con la presente deliberazione e contemporaneamente accertare l'entrata alla risorsa 6030000 capitolo 2550;
9. Di dare evidenza del fatto, e ciò ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31.07.1993, n. 13, che avverso la presente deliberazione è ammesso:
 - durante il periodo di pubblicazione, opposizione alla Giunta Comunale, da parte di ogni cittadino, ex art. 52, comma 13, della L.R. 04.01.1993 n. 1 e ss.mm.;
 - il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, entro 120 giorni dalla data di scadenza del periodo di pubblicazione;
 - il ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento, ex art. 2 lett. b) della Legge 06.12.1971, n. 1034, entro 60 giorni dalla data di scadenza del periodo di pubblicazione, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale.