



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Assessore all'Urbanistica  
enti locali e personale**

Via Vannetti, 32- 38122 - Trento  
Tel. 0461493202- Fax 0461493203  
e-mail: ass.urbentilocali@provincia.tn.it

Preg.mo Consigliere provinciale

**ROBERTO BOMBARDA**

Gruppo Consiliare

Verdi e Democratici del Trentino

SEDE

e, p.c. Preg.mo Signore

**KESSLER GIOVANNI**

Presidente del Consiglio provinciale

SEDE

Preg.mo Signore

**LORENZO DELLAI**

Presidente della Provincia

SEDE

Trento,

**15 DIC. 2010**

Prot. n.

**615402/A030**

**OGGETTO:** Interrogazione n. 2121 riguardante l'ampliamento di attività alberghiera nel Comune di Coredò e relative deroghe urbanistiche.

Con riferimento all'interrogazione di cui all'oggetto si comunica quanto segue.

L'istituto della deroga urbanistica costituisce l'esercizio di un potere eccezionale che permette di disattendere alle previsioni di carattere generale degli strumenti di pianificazione urbanistica ed è quindi lo strumento giuridico che, in luogo della variante al piano regolatore generale comunale, rende possibile una diversa utilizzazione del territorio rispetto alla disciplina generale dello strumento di pianificazione che proprio per la generalità delle sue previsioni può, talvolta, non soddisfare le esigenze reali che emergono dai casi concreti.

Pertanto un intervento per la cui realizzazione si attivi l'istituto della deroga urbanistica per definizione non è "conforme" con lo strumento di pianificazione urbanistica del comune. E' opportuno precisare che, in materia urbanistico-edilizia, il termine "conformità urbanistica" è utilizzato nel caso in cui si verifichi la corrispondenza esistente tra gli elaborati grafici, nonché le norme di attuazione degli strumenti urbanistici di pianificazione e l'intervento da realizzare.

Si rileva peraltro che, in sede di istruttoria della deroga urbanistica, viene verificata anche la compatibilità in termini di coerenza dell'intervento in progetto con il quadro pianificatorio previsto dal Piano urbanistico provinciale e dal Piano regolatore generale. In tal senso, l'articolo 148, comma 6 nonies, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 ha previsto il rilascio di un parere preventivo da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio volto ad effettuare una valutazione, preventiva, in merito alla coerenza architettonica e paesaggistica degli interventi in deroga. L'articolo sopraccitato dispone infatti, che fino alla nomina da parte di ciascuna comunità della CPC, l'autorizzazione del Consiglio comunale prevista ai sensi dell'articolo 112, commi 3 e 4, ai fini del rilascio della concessione in deroga, è subordinata al rilascio dei seguenti pareri:

- a) se gli immobili interessati non sono soggetti alla tutela del paesaggio, del parere del Servizio provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio, per gli interventi in contrasto con la disciplina di tutela degli insediamenti storici e con la destinazione di zona nonché per gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia da destinare ad esercizi alberghieri;
- b) del parere della commissione edilizia comunale per gli interventi diversi da quelli indicati dalla lettera a).

Per quanto attiene alla possibilità di accedere alla procedura di deroga urbanistica, si precisa che ai sensi dell'articolo 112, comma 2, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) spetta al regolamento d'attuazione individuare le opere qualificate d'interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga. Con decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg (*Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio"*) si è dato attuazione, tra l'altro, al Capo IV (*Realizzazione di opere in deroga alle disposizioni urbanistiche della citata legge provinciale n. 1 del 2008. L'Allegato A (Opere di interesse pubblico ai fini del rilascio della deroga urbanistica)*) del regolamento di attuazione di cui sopra, include alla lettera A, numero 1), tra le opere d'interesse pubblico ai fini dell'esercizio dei poteri di deroga, anche gli interventi riguardanti opere finalizzate alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, ovvero al ripristino di esercizi alberghieri dimessi, che abbiano già ottenuto il visto di corrispondenza di cui all'articolo 13 della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7, il quale dovrà essere allegato alla richiesta di deroga, che soddisfino le seguenti condizioni:

- a) nel caso di alberghi, alberghi garni e villaggi alberghieri gestiti come alberghi di cui alle lettere a), b), e d) del comma 1 dell'articolo 5 della l.p. n. 7 del 2002, gli interventi di riqualificazione possono riguardare tutti gli interventi ammessi dalla l.p. n. 7 del 2002 e dal relativo regolamento d'attuazione;
- b) nel caso di residenze turistico alberghiere di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 5 della l.p. n. 7 del 2002, di esercizi alberghieri esistenti aventi una ricettività in appartamenti forniti di autonoma cucina superiore al 30% del totale dei posti letto, nonché di villaggi alberghi di cui alla lettera d) del medesimo comma 1 gestiti in forma di residenze turistiche alberghiere, la deroga può essere concessa solamente per gli interventi riguardanti le parti ad uso comune, a termini dell'articolo 48 della l.p. n. 7 del 2002 ovvero per gli interventi intesi a trasformare l'esercizio in un albergo, albergo garni o villaggio albergo di cui alla lettera a).

Ne consegue quindi che l'intervento proposto volto alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'Hotel Miravalle nel Comune di Coredò può rientrare tra gli interventi che possono accedere alla procedura di deroga.

Relativamente alla pratica in oggetto si precisa che con nota prot. 3795 di data 6 settembre 2010, il Comune di Coredò ha formulato allo scrivente Servizio una richiesta di parere

volto ad accertare se l'intervento in esame presentasse o meno un contrasto con la destinazione di zona. Con nota prot. n. 275440 di data 27 settembre 2010, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha precisato che l'intervento contrasta con l'articolo 54.1 (Area alberghiera) del PRG relativamente al mancato rispetto degli indici edilizi e con l'articolo 41.1 (Area residenziale saturata) del PRG relativamente alla destinazione di zona. Sussistendo un contrasto con la destinazione di zona, si è provveduto a dare avvio al procedimento amministrativo volto al rilascio del nulla osta da parte della Giunta provinciale. Nel parere in esame si è inoltre precisato che sarà compito del Servizio valutare la coerenza architettonica e paesaggistica del progetto ai sensi dell'articolo 148, comma 6 nonies della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio).

Per quanto attiene invece, alla presenza degli spazi di parcheggio a disposizione della struttura in argomento si rileva quanto segue.

L'allegato 3 (*Articolo 59 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1*) alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, prevede all'articolo 1, comma 2, che, ai fini del rilascio della concessione edilizia od in caso di presentazione di denuncia di inizio attività, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché i cambi di destinazione d'uso delle costruzioni devono essere dotati di adeguati spazi di parcheggio a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche economiche della zona in cui gli edifici e strutture vengono ad ubicarsi, secondo quanto indicato nella Tabella A.

Ai sensi dell'articolo 2 poi, le quantità minime sono stabilite dalla Tabella B, in relazione alle diverse zone di cui all'allegata Tabella C, con un minimo di almeno un posto macchina, corrispondente ad una superficie convenzionale di 12 mq.

In base alla Tabella B (*Dotazione di standard minimi per parcheggi al servizio delle singole costruzioni in esame*) dell'allegato 3 sopraccitato, per le strutture alberghiere nel Comune di Coredò (Tabella C dell'Allegato 3 - Zona B: Comuni con prevalente economia turistica o con alta concentrazione di posti di lavoro) è previsto uno standard minimo di parcheggio pari a 6 mq per ogni posto letto. Nel caso di ampliamento di edifici alberghieri esistenti, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata in base alla differenza tra il numero di posti letto previsti in progetto e quelli esistenti.

Nel caso in esame, l'Hotel Miravalle passerà da una ricettività esistente di 50 posti letto a 72 posti letto, con un aumento di 22 posti letto. Al fine del rispetto degli standard di parcheggio sarà pertanto necessario reperire 11 posti macchina. Considerato che il progetto in esame prevede la realizzazione di 31 spazi di parcheggio si ritiene pertanto rispettata la dotazione minima di posti auto.

Distinti saluti.

  
- Mauro Gilmozzi -