



Comune della Città di Arco
PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 13
del CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA P.ED. 1206/1 C.C.ARCO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE PP.EDD. 1206/2 E 1957 C.C.ARCO – CAMPEGGIO MAROADI IN LOCALITÀ LINFANO. AUTORIZZAZIONE ALLA DEROGA URBANISTICA AI SENSI DELL’ART. 98 DELLA L.P.15/2015 E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COLLEGAMENTO CICLO-PEDONALE IN LOCALITÀ LINFANO.

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **venticinque** del mese di **marzo** alle ore **20:00**, presso la sala consiliare del Casinò Municipale, a seguito di convocazione disposta con avviso ai Consiglieri, si è riunito in seduta Pubblica il

CONSIGLIO COMUNALE

sono presenti i signori:

1	ANDREASI GABRIELE	P	12	RAVAGNI ANDREA	P
2	BETTA ALESSANDRO	P	13	REMONDINI VILMA	AG
3	BRAUS DANIELE	P	14	RICCI TOMASO	P
4	BRESCIANI STEFANO	P	15	RULLO GIOVANNI	P
5	CHIARANI SIMONE	P	16	TAMBURINI FLAVIO	P
6	COLO' LORENZA	P	17	TAVERNINI MARIALUISA	P
7	COMPERINI SILVANA	AG	18	TODESCHI BRUNA	P
8	DEL FABBRO CLAUDIO	AG	19	ULIVIERI TOMMASO	P
9	IOPPI DARIO	P	20	VILLI LUCIANO	P
10	MIORI STEFANO	P	21	ZAMPICCOLI ROBERTO	P
11	OTTOBRE MAURO	AG	22	ZANONI MARCO	AG

PRESENTI: 17 ASSENTI: 5

Assiste il Segretario generale dott. Rolando Mora.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, signor **Flavio Tamburini**, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA P.ED. 1206/1 C.C.ARCO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE PP.EDD. 1206/2 E 1957 C.C.ARCO – CAMPEGGIO MAROADI IN LOCALITÀ LINFANO. AUTORIZZAZIONE ALLA DEROGA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 98 DELLA L.P.15/2015 E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COLLEGAMENTO CICLO-PEDONALE IN LOCALITÀ LINFANO.

Relazione.

Con domanda prot. n. 4775 di data 15 febbraio 2019, il signor Barion Alberto, legale rappresentante della società Campeggio Maroadi s.r.l., ha presentato la richiesta di permesso di costruire in deroga per la *“ristrutturazione ed ampliamento della p.ed. 1206/1 c.c.Arco, demolizione e ricostruzione delle pp.edd. 1206/2 e 1957 c.c.Arco – Campeggio Maroadi in località Linfano”*.

Con la medesima nota la società richiedente ha provveduto a trasmettere il progetto di data novembre 2018-gennaio 2019, a firma dell'arch. Giorgio Losi dello Studio PLAN.architettura s.r.l. di Arco, corredato del visto di corrispondenza rilasciato, ai sensi dell'art. 10 della Legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19, dal Servizio Turismo – Ufficio promozione territoriale e ricettività turistica della Provincia Autonoma di Trento, con determinazione dirigenziale n. 381 di data 27 novembre 2018.

Il progetto interessa un'area con destinazione *“area per campeggio”* ai sensi dell'art. 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Arco. Le realtà interessate dagli interventi di adeguamento funzionale di cui all'oggetto rientrano anche nell'ambito delle *“aree di protezione dei laghi”* di cui all'art. 22 del Piano Urbanistico Provinciale, approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5.

Nello specifico il progetto prevede la riqualificazione del compendio per attività turistico ricettive - Campeggio Maroadi, mediante:

- la ristrutturazione e l'ampliamento della p.ed. 1206/1, mediante sopraelevazione del sottotetto e modifica dei piani da 3 a 4, adeguamenti strutturali per il superamento delle barriere architettoniche, con un modesto incremento delle unità abitative turistiche da n.8 a n.9, la sistemazione dei servizi al campeggio, tra cui la reception e la ricollocazione delle due unità residenziali esistenti;
- la demolizione della p.ed. 1206/2, attualmente di un piano fuori terra, con ricostruzione della stessa su medesimo sedime ma su 2 piani, al fine di ospitare funzioni complementari all'attività di campeggio, compreso una deposito di biciclette.

A seguito dell'intervento la volumetria calcolata sul complesso dell'area destinata a campeggio sarà di mc. 5.670,42, di cui mc. 4.454,50 a servizio dell'attività di campeggio e mc. 1.215,92 a servizio della residenza privata (due unità residenziali sulla p.ed. 1206/1), mentre resterà invariata la ricettività.

Si evidenzia che il Campeggio Maroadi è già stato oggetto di concessione edilizia in deroga, per la riqualificazione del compendio ricettivo all'aperto, autorizzata con deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 27 novembre 2013.

Nella seduta di data 7 marzo 2019, la Commissione edilizia comunale (C.E.C.) ha rilevato che la proposta progettuale risulta coerente con la destinazione di zona, ma in contrasto con i seguenti parametri edilizi:

- con riferimento alla normativa vigente (art. 20 delle N.T.A. del P.R.G):
 - “altezza massima ml. 8.00”;
 - “volume massimo per utente mc. 4,00”;
- con riferimento alla normativa in salvaguardia (art. 20 delle N.T.A. del P.R.G):
 - “altezza massima dell’edificio (Hp n.piani) 3 piani”;
 - “altezza massima del fronte (m) 8,00”.

Il contrasto urbanistico appare derogabile ai sensi di quanto previsto dall’art. 3, comma 3, delle N.T.A. del P.R.G. che stabilisce che *“Il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni del piano, limitatamente alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure stabilite dalle specifiche norme che regolano la materia.”*.

Relativamente alle procedure da seguire per il rilascio dell’autorizzazione in deroga si evidenzia quanto di seguito esposto.

L’art. 98 comma 1 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 recita *“le ipotesi di deroga previste dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale, sia in vigore che adottati, possono essere esercitate, nel rispetto del PUP e delle disposizioni di legge e di regolamento, per realizzare opere d’interesse pubblico individuate dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale”*.

Nel caso di specie l’intervento oggetto di deroga riguarda un’attività turistico ricettiva, considerata *“opera di interesse pubblico”* ai sensi dell’art. 53 del Decreto del Presidente Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. – Allegato C – lettera A punto 6) *“opere di riqualificazione dei servizi nei complessi ricettivi all’aperto esistenti, anche con limitati aumenti di ricettività, nel rispetto di quanto stabilito dall’articolo 22, comma 4, dell’allegato B (norme di attuazione) del piano urbanistico provinciale...omissis...”*.

Ai sensi di quanto stabilito dall’art. 22 *“Aree di protezione dei laghi”* del P.U.P., comma 5 *“Nei limiti previsti dai piani regolatori generali i complessi ricettivi turistici all’aperto esistenti nelle aree di protezione dei laghi possono formare oggetto di interventi di riqualificazione funzionale, anche con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell’area, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, purché gli interventi non comportino un avvicinamento alla riva del lago e purché sia comunque garantita una migliore fruibilità pubblica delle rive”*.

Il caso specifico di cui alla presente deliberazione rientra nel quadro normativo di cui sopra in quanto:

- il progetto prosegue nella riqualificazione complessiva qualitativa che ha portato la struttura ricettiva all’aperto dalla categoria 2 stelle a 3 stelle, con la necessarie dotazioni, conformemente al visto di corrispondenza del Servizio Turismo della PAT rilasciato nel 2013 relativamente alla prima fase dei lavori di miglioramento del capeggio ;
 - con la realizzazione degli interventi viene assicurata anche una riqualificazione complessiva dell’area, sotto il profilo paesaggistico e ambientale. L’ampliamento della struttura principale esistente in sopraelevazione e la demolizione e ricostruzione su sedime del volume di servizio, assicurano il mantenimento dell’attuale distanza dei volumi dalla riva del lago, nel rispetto dell’art. 22, del PUP;
 - l’aumento delle altezze degli edifici risulta coerente con gli edifici circostanti non creando un impatto visivo di rilievo;
- ragione per cui è possibile il ricorso all’istituto della deroga urbanistica.

Sempre l'art. 98, al comma 2, prevede che *“la realizzazione in deroga di opere di interesse pubblico è subordinata, anche per gli interventi soggetti a SCIA, al rilascio del permesso di costruire, previa autorizzazione del consiglio comunale. Il consiglio comunale si esprime dopo aver acquisito l'autorizzazione paesaggistica, quando è necessaria, o il parere della CPC, quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.”*

Nel caso in esame si evidenzia che il progetto di ristrutturazione e ampliamento del “campeggio Maroadi” rientra in un'area di tutela ambientale ragione per cui, ai sensi del combinato disposto degli art. 64 comma 2 lettera c) e art. 7 comma 8 lettera a) è stata richiesta l'autorizzazione della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio delle comunità C.P.C., che si è espressa in termini favorevoli con delibera n.38/2019 del 1 febbraio 2019.

Merita ora evidenziare che l'art. 98 comma 3 più sopra citato prevede che *“nel caso di opere in contrasto con la destinazione di zona il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi del comma 2 è subordinato, oltre a quanto previsto dal comma 2 e dall'art. 97, comma 3, al nulla osta della Giunta provinciale”*.

Nel caso specifico, visto che l'intervento prospettato di cui in oggetto non risulta in contrasto la destinazione di zona fissata dalla pianificazione di livello comunale che prevede, per l'area in questione, la destinazione ad *“area per campeggio”* ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G., può dirsi rispettata la condizione che consente di attivare la procedura cosiddetta *“semplificata”* di deroga, che prevede l'acquisizione dell'autorizzazione del Consiglio comunale (oggetto del presente provvedimento) senza necessità di richiedere il nulla-osta provinciale alla deroga stessa.

Appare ora opportuno specificare che, così come stabilito dall'art. 51 del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., *“1. la deroga costituisce l'esercizio di un potere eccezionale che consente di disattendere le previsioni di carattere generale degli strumenti di pianificazione urbanistica sia in vigore che adottati, ammettendo una diversa utilizzazione del territorio per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico...omissis... 3. I provvedimenti provinciali, delle comunità e comunali che autorizzano la realizzazione di opere in deroga sono sorretti da una congrua e puntuale motivazione, che deve riguardare non solo la sussistenza di uno specifico interesse pubblico e la rilevanza dell'intervento giustificante l'esercizio del potere di deroga, ma anche la prevalenza di tale interesse rispetto all'interesse pubblico perseguito globalmente dalla pianificazione.”*

In relazione alle norme oggetto di deroga, appare evidente che non sia conveniente e congruo avviare la procedura finalizzata all'approvazione di una variante al P.R.G. vigente.

In termini specifici appare per nulla giustificato e pertanto non ammissibile, modificare la volumetria massima realizzabile e le altezze all'interno delle *“aree per campeggio”*, di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G., consentendo la realizzazione di manufatti oltre le dimensioni codificate dalla normativa vigente. Le norme rispetto alle quali si rende necessaria la deroga infatti si riferiscono ad una situazione puntuale, che va valutata nella sua specificità con riferimento agli obiettivi che la stessa si pone (riqualificazione di una struttura ricettiva all'aperto che per la normativa provinciale costituisce un'opera di interesse pubblico) e alla tipologia dell'intervento, elementi che non possono essere estesi nemmeno a situazioni similari e che quindi non possono trovare trattazione nell'ambito delle più generali procedure di variante allo strumento urbanistico comunale

Tutto ciò premesso, l'Amministrazione comunale ha scelto di non ricorrere alla procedura ordinaria della variante al piano, avvalendosi invece dell'istituto giuridico della deroga che, stante il principio di eccezionalità della stessa, consente una puntuale quanto dettagliata motivazione per il caso di specie.

Per quanto attiene l'aspetto legato alla compatibilità dell'intervento oggetto di deroga con il disegno complessivo dello strumento urbanistico, si evidenzia che il progetto di "*ristrutturazione ed ampliamento della p.ed. 1206/1 c.c.Arco, demolizione e ricostruzione delle pp.edd. 1206/2 e 1957 c.c.Arco località Linfano*" non pregiudica minimamente, sia sotto il profilo paesaggistico-ambientale sia sotto quello strettamente funzionale, le previsioni programmatiche e normative dettate dal P.R.G., ed al contempo risulta finalizzato ad una riqualificazione funzionale dell'intero campeggio.

Peraltro, ritenendo comunque importante l'intervento progettuale proposto, soprattutto in termini di impatto paesaggistico, l'Amministrazione comunale ha valutato l'opportunità di concordare con la proprietà privata una "contropartita" in forma di opere, che la società Campeggio Maroadi s.r.l. realizzerà gratuitamente a favore del Comune di Arco.

In particolare il concessionario è tenuto a progettare (entro il 31/12/2019), realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Arco (entro il 31/12/2021), un collegamento ciclopedonale pubblico fra la p.f. 4504/1 c.c. Arco e la p.ed. 2058 c.c. Arco. Il percorso dovrà essere realizzato con fondo in ghiaino e dovrà avere una larghezza media di ml. 2,50, ferma restando la larghezza minima di ml. 2,00. La manutenzione e la conservazione del nuovo tratto di collegamento ciclopedonale pubblico, resteranno a carico della società Campeggio Maroadi s.r.l. fino a quando l'Amministrazione comunale non ne richiederà l'immediata disponibilità per utilizzarlo come soluzione di continuità nella rete dei percorsi ciclopedonali pubblici di collegamento verso il lago.

Nell'ipotesi in cui, allo scadere dei termini stabiliti dall'accordo non fossero rispettati gli impegni da parte della società Campeggio Maroadi s.r.l., il Comune escuterà la garanzia di euro 25.000,00 che il concessionario si impegna a depositare prima della sottoscrizione dell'accordo stesso.

Al fine di regolamentare quanto sopra è stato predisposto uno schema di convenzione tra il Comune di Arco e la società concessionaria, costituito da n.6 articoli, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 comma a.5), del Regolamento comunale per la Commissione consiliare urbanistica, territorio e ambiente (C.U.T.A.), il progetto è stato valutato dalla C.U.T.A. che nella seduta di data 14 marzo 2019 ha espresso parere favorevole con voti favorevoli n.4 e astenuti n. 1.

Tutto ciò premesso, sussistono pertanto tutti i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per autorizzare il progetto di "*ristrutturazione ed ampliamento della p.ed. 1206/1 c.c.Arco, demolizione e ricostruzione delle pp.edd. 1206/2 e 1957 c.c.Arco via Gardesana n.13 località Linfano*", di data novembre 2018-gennaio 2019, a firma dell'arch. Giorgio Losi dello Studio PLAN architettura s.r.l. di Arco, in deroga all'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G., ai sensi dell'art. 98 della L. P. 15/2015.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesso quanto sopra;

vista la domanda prot. n. 4775 di data 15 febbraio 2019;

visto il parere della commissione edilizia comunale (C.E.C.) di data 7 marzo 2019;

visto il parere della commissione urbanistica territorio e ambiente di data 14 marzo 2019, la quale si è espressa con voti favorevoli n.4 e astenuti n.1, su n.5 componenti presenti e votanti, espressi in forma palese;

vista la Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 e il relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. ;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 12 novembre 2007 e s.m.;

visto il decreto n. 87 di data 31 dicembre 2018 con il quale il Sindaco ha attribuito gli incarichi dirigenziali per il periodo 2019;

visto il decreto n. 15 di data 20 giugno 2014 con il quale il Sindaco ha attribuito le funzioni dirigenziali sostitutive della dirigente arch. Bianca Maria Simoncelli in caso di suo obbligo di astensione dal provvedimento, dalla data del 20 giugno 2014 e fino alla scadenza del proprio mandato;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Funzionario del Servizio Edilizia privata ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera A;

dato atto, ai sensi dell'art. 13 del regolamento comunale sui controlli interni, che sul presente provvedimento non è stato espresso parere di regolarità contabile in quanto lo stesso non determina riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica, finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

con voti favorevoli n. 13 , contrario n. 1 (Consigliera Colò) ed astenuti n. 3 (Consiglieri Todeschi, Ravagni e Rullo) su n. 17 Consiglieri presenti e votanti espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

1. di autorizzare, per le ragioni e le motivazioni espresse nelle premesse del presente provvedimento, il progetto di *“ristrutturazione ed ampliamento della p.ed. 1206/1 c.c.Arco, demolizione e ricostruzione delle pp.edd. 1206/2 e 1957 c.c.Arco via Gardesana n.13 località Linfano”*, di data novembre 2018-gennaio 2019, a firma dell'arch. Giorgio Losi dello Studio Plan Architettura s.r.l., costituito dai seguenti elaborati:
 - relazione tecnico illustrativa;
 - relazione paesaggistica;
 - documentazione fotografica;
 - D01 – inquadramento urbanistico – planimetria stato attuale – planimetria di progetto;
 - D02 – planimetria stato di progetto – verifiche urbanistiche;
 - D2a – verifiche volume PRG vigente;
 - D03 – verifiche urbanistiche;
 - D04 – piante – verifiche dotazioni servizi;
 - D05 – stato attuale piante;
 - D06 – stato attuale piante, sezioni;
 - D07 – stato attuale prospetti;
 - D08 – Stato di progetto – piante;
 - D09 – Stato di progetto – piante;
 - D10 – Stato di progetto – sezioni AA BB prospetti;
 - D11 – Stato di progetto – prospetti edificio principale;

- D12 – Stato di raffronto – piante;
- D13 – Stato di raffronto – piante;
- D14 – Stato di raffronto – sezioni AA BB prospetti;
- D15 – Stato di raffronto – prospetti;
- D16 – Collegamento ciclopedonale pubblico;
- Quadro economico - collegamento ciclopedonale pubblico
in deroga all’art. 20 delle N.T.A. del P.R.G., ai sensi dell’art. 98 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15;

2. di confermare il vincolo permanente di destinazione proprio della funzione principale - “*campeggio*” - per le opere di cui al punto 1. del presente provvedimento, con decorrenza dal rilascio della concessione in deroga, ai sensi dell’art. 54 comma 1 del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.;
3. di dare atto che, ai sensi di quanto stabilito dall’art. 98, comma 3 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, il presente atto è subordinato alla sola autorizzazione del Consiglio comunale e non necessita del nulla-osta della Giunta provinciale;
4. di inviare, ai sensi dell’art.51 comma 5 del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., copia della presente deliberazione alla Giunta provinciale, per il tramite del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio affari amministrativi, allo scopo di consentire alla stessa l’esercizio dei poteri d’intervento in materia urbanistica previsti dagli artt. 101 e 102 della L.P. 15/2015;
5. di approvare lo schema di convenzione allegato e parte integrante del permesso di costruire in deroga per la *ristrutturazione ed ampliamento della p.ed. 1206/1 c.c.Arco, demolizione e ricostruzione delle pp.edd. 1206/2 e 1957 c.c.Arco via Gardesana n.13 località Linfano*, costituito da n.6 articoli e allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale della stessa sotto la lettera B);
6. di autorizzare la dirigente dell’area tecnica alla sottoscrizione della convenzione il cui schema è approvato dalla presente deliberazione;
7. di precisare che, ai sensi dell’art. 6 dello schema di convenzione di cui al punto 5, la convenzione sarà registrata solo in caso d’uso, ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 e s.m. e che tutte le spese relative alla stessa, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del concessionario;
8. di evidenziare che avverso la presente deliberazione è ammessa:
 - opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ex art. 79 del D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.
9. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell’articolo 79, comma 3, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Flavio Tamburini

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Rolando Mora

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia del presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale per **dieci** giorni consecutivi dal **27/03/2019** al **06/04/2019**.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Rolando Mora

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **07/04/2019**

dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Rolando Mora

Pratica istruita e presentata dal Servizio

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica – Marzari Nadia.

Il Fascicolo viene trasmesso, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, al competente servizio sopraindicato per la sua esecuzione e p.c.: //