

Ing. I. Michele Morandini V.le stazione, 18 – 38056 – Levico Terme cell. +39 347 1813203

Progetto: 2011  
 Revisione: 00  
 Data: 03.05.2011

**PROCEDURA DI DEROGA URBANISTICA  
 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A RENDICONTAZIONE  
 SECONDO IL D. P.P. 24 NOVEMBRE 2009, N. 29-31/LEG. E LA  
 DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 349 DEL 26  
 FEBBRAIO 2010.**

Committente:  
**Hotel Belvedere \*\*\*\* Molveno**  
 Via Nazionale, 9  
 38018 Molveno (TN)  
 Tel. 0461 586933  
 Fax 0461 586044

00	03/05/2011	Definitivo	MM	MM	MM	Tecnico Competente  Ing. Michele Morandini
Rev.	data	descrizione	elaborato	progettato	verificato	
scala		n° tavola		nome file		
-		-		2011_rendicontazione.doc		

## SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	3
1.1 ITER AUTORIZZATIVO PRECEDENTE .....	5
2. QUADRO PROGETTUALE OGGETTO DI RENDICONTAZIONE .....	9
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL PROGETTO .....	16
3.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO .....	17
3.2 IL RAPPORTO TRA L'HOTEL BELVEDERE E IL PAESAGGIO LOCALE.....	21
4. INTERFERENZE CON ZPS E SIC RETE NATURA 2000.....	22
5. COMPATIBILITÀ RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE.....	23
6. ANALISI STATISTICA DEL TURISMO .....	28
6.1 Dati statistici per Comprensorio della Valle dell'Adige .....	28
6.2 DATI STATISTICI COMUNE DI MOLVENO .....	41
6.3 DATI STATISTICI HOTEL BELVEDERE .....	45
7. CONSIDERAZIONI FINALI.....	47
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	50

## 1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il procedimento di deroga urbanistica in esame, è inerente la 1^ VARIANTE ai lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL' HOTEL BELVEDERE - P.ED. 208/4 E P.F. 102/1 C.C. DI MOLVENO" – 1° LOTTO: REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA" già autorizzati con concessione edilizia in deroga n. 2720 dd. 28.12.2009, ai sensi dell'articolo 104 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e ss.mm. e i.; tale proposta ha come scopo quello di migliorare il progetto già presentato e autorizzato, atto a riqualificare l'Hotel Belvedere a Molveno. La proposta di variante prevede lo spostamento più a valle dell'accesso alla autorimessa già autorizzato, la realizzazione di una rampa in trincea a servizio del 2° livello interrato della medesima autorimessa e di un oggetto in fregio al lato SUD del piazzale antistante la struttura alberghiera, in area a verde pubblico e quindi in contrasto con la destinazione di zona..

Tale proposta di variante, urbanisticamente va contestualizzata riferendosi alle previsioni della pianificazione vigente di livello comunale e provinciale, cioè ai livelli di pianificazione attualmente vigenti, secondo le disposizioni di cui al:

- ▲ D.P.P. 24 NOVEMBRE 2009, N. 29-31/LEG. DI MODIFICA DEL D.P.P. 14 SETTEMBRE 2006, N. 15-68/LEG. RECANTE "DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DI APPLICAZIONE DELLA DIRETTIVA 2001/42/CE CONCERNENTE LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DI DETERMINATI PIANI E PROGRAMMI SULL'AMBIENTE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE PROVINCIALE 15 DICEMBRE 2004, N. 10") – DENOMINATO "REGOLAMENTO VAS";
- ▲ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 349 DEL 26 FEBBRAIO 2010 - "INDICAZIONI METODOLOGICHE PER L'AUTOVALUTAZIONE DEGLI STRUMENTI TERRITORIALE AI SENSI DELL'ALLEGATO III DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DI CUI AL D.P.P. 14 SETTEMBRE 2006, N. 15-68/LEG.

Infatti, secondo tali recenti disposizioni, i procedimenti di autorizzazione dei piani urbanistici, delle relative varianti nonché di deroghe urbanistiche che prevedano la realizzazione di interventi in contrasto con la destinazione di zona, sono soggetti, a rendicontazione urbanistica salvo che la procedura di verifica di cui all'articolo 3 D.P.P. 14 SETTEMBRE 2006, N. 15-68/LEG. escluda l'obbligo della valutazione strategica o della rendicontazione urbanistica. Peraltro, tale procedura di rendicontazione–autovalutazione è obbligatoria nei casi in cui i piani, i programmi, le varianti e/o le deroghe interessino:

- siti e zone della rete Natura 2000;
- aree agricole di pregio di cui all'art. 38 delle norme di attuazione del PUP;
- aree agricole di cui all'art. 37 delle norme di attuazione del PUP;
- modifica delle aree sciabili di cui all'art. 35, comma 5 delle norme di attuazione del PUP;
- opere e interventi sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale (VIA).

Sono parimenti soggetti a rendicontazione i piani, i programmi, le varianti e/o le deroghe che ricadano nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 3 del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg, in quanto potrebbero comportare effetti significativi sull'ambiente.

Diversamente il comma 8.) dell'art. 3bis del medesimo d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg, stabilisce i casi in cui non risulta necessario procedere a rendicontazione urbanistica.

Le deroghe urbanistiche in contrasto con la destinazione di zona non sono però annoverate tra i casi di esonero di cui al citato comma 8.) dell'art. 3 bis del d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Il caso in esame, che riguarda appunto una procedura di rilascio di concessione urbanistica in deroga alle previsioni del PRG del Comune di Molveno ed è relativa ad un intervento in contrasto con la destinazione di zona, risulta soggetto a rendicontazione fatto salvo che la procedura di verifica (commi 2 e 3, articolo 3 del Regolamento VAS) ne escluda l'obbligo.

Si procede pertanto alla verifica di assoggettabilità per verificare eventuali effetti significativi sull'ambiente introdotti dall'intervento in esame.

Si precisa che tale documento di verifica-rendicontazione ha come finalità l'accertamento della necessità di sottoporre a valutazione strategica l'intervento di miglioramento proposto quale 1^ VARIANTE ai lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL' HOTEL BELVEDERE - P.ED. 208/4 E P.F. 102/1 C.C. DI MOLVENO" – 1° LOTTO: REALIZZAZIONE AUTORIZZATA IN DEROGA - autorizzati con concessione edilizia in deroga n. 2720 dd. 28.12.2009 - in relazione alla normativa vigente, alla pianificazione sovraordinata, ai criteri di inserimento paesaggistico, all'ambiente, ai flussi, dinamiche e strategie turistiche che interessano la zona. Si evidenzia, infatti, che l'intervento di riqualificazione e ampliamento della struttura alberghiera in parola risulta già autorizzato e in fase di realizzazione e sarà di seguito illustrato ai fini di una opportuna ricognizione dell'iter autorizzativo e per fornire elementi oggettivi per una corretta valutazione della variante in deroga oggetto della presente.

Il presente documento costituirà parte integrante del provvedimento di adozione del procedimento di deroga da parte dell'Amministrazione comunale di Molveno.

## 1.1 ITER AUTORIZZATIVO PRECEDENTE

- In data **17.07.2009** viene presentata domanda di concessione per lavori di ristrutturazione dell'Hotel Belvedere p.ed. 208/4 CC Molveno.
- Il comune di Molveno istruisce la pratica edilizia n. 2720, relativa alla domanda di concessione presentata dall'Hotel Belvedere; tramite lettera protocollo n.7156 del **12.10.2009** la Commissione Edilizia Comunale, riunitasi in data 08.10.2009 comunica parere favorevole, nonostante il progetto contrasti con le previsioni di piano, dato che sussistono i presupposti per l'esercizio del potere di deroga.
- Con verbale di deliberazione n. 39 del Consiglio Comunale della seduta del 29.10.2009 si stabilisce:
  1. di autorizzare, ai sensi dell'articolo 104, comma 3, della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m., il rilascio di concessione edilizia in deroga alle previsioni di cui all'articolo 10 (distanze dai confini), 11 (distanze tra i fabbricati), 76 (volume, altezza massima, superficie coperta) e 97 (fasce di rispetto stradale e cimiteriale – area di rispetto stradale) delle norme di attuazione del PRG vigente, nonché all'art. 14 (demolizione parziale delle murature perimetrali) del vigente Regolamento Edilizio Comunale per l'esecuzione dei lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL' HOTEL BELVEDERE - p.ed. 208/4 C.C. DI MOLVENO", così come rappresentati negli elaborati tecnici, a firma dell'arch. Diego Guerreschi e esaminati dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 08.10.2009;
  2. di dare atto che l'autorizzazione di cui al precedente punto 1) trova giustificazione nelle valutazioni di interesse pubblico riportate;
  3. di dare atto che, "ai sensi ed in conformità al Testo Unico in materia di deroghe urbanistiche approvate con deliberazione della Giunta provinciale n. 968 dd. 13.05.2005 e s.m. e i., parte I e parte IV punto 1, nella fattispecie l'esercizio del potere di deroga è subordinato all'acquisizione del nullaosta della Giunta Provinciale";
  4. di stabilire che il provvedimento in oggetto è condizionato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili, in funzione della quale è concesso, per la durata di dieci anni decorrenti dalla data del rilascio della concessione in deroga; l'eventuale cambiamento di destinazione d'uso, non autorizzato dal Consiglio comunale (salvo che gli interventi autorizzati in deroga siano nel frattempo divenuti conformi alle previsioni urbanistiche) comporterà la revoca della deliberazione, con i conseguenti effetti sulla concessione edilizia;
  5. di subordinare il rilascio dell'eventuale concessione edilizia in deroga alla prescrizione che le aperture dei fori nella muratura che attualmente sostiene il parcheggio pertinenziale di superficie - al fine di illuminare e areare il nuovo parcheggio interrato - vengano realizzate e mantenute quali luci (e non già quali vedute), risultando quindi oggettivamente preclusa la possibilità di inspicere e di prospicere da esse, onde non aggravare la p.f. 102/1 C.C. Molveno di proprietà della medesima Amministrazione comunale;
- Nel dicembre del 2009 la committenza decide di suddividere in due lotto distinti l'intervento di ristrutturazione e ampliamento della struttura alberghiera, richiedendo il rilascio di altrettante concessioni edilizie, per esigenze connesse ad una migliore gestione economico-finanziaria dei lavori e consentirne la realizzazione in due distinte fasi.

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO "LOTTO 1": AUTORIMESSA**

Per assolvere alle necessità urbanistiche della struttura, nel prospiciente piazzale est, all'interno dell'area di rispetto cimiteriale si prevede la realizzazione di un'autorimessa su due livelli. Tra i primi obiettivi da raggiungere vi è quello di adeguare gli spazi di parcheggio in dotazione, oggi carenti, mediante la realizzazione di un parcheggio interrato che permetterà di portare il piano "ricevimento" al livello delle pertinenze esterne, migliorando sensibilmente la distribuzione interna e il servizio di accoglimento e assistenza ai clienti, nonché di recuperare a verde le pertinenze della struttura.

A quota -10,50 m è previsto il 2° piano interrato dell'autorimessa, accessibile mediante un vano scala e un montacarichi per auto dal 1° piano interrato, posto a quota -7,50 m; quest'ultimo è collegato con l'esterno mediante la rampa con pendenza al 20%, che parte da via Lungolago. Il collegamento verticale pedonale è garantito da una scala che dal piazzale antistante l'ingresso conduce ai piani interrati. A livello del nuovo giardino sono presenti alcuni posti auto di scambio e un parcheggio bus, in quanto il parcheggio è previsto prevalentemente nel garage e nei posti auto esistenti a fianco della piscina e del centro wellness.

Non essendo modificato il numero dei posti letto offerti dall'hotel non aumenta lo standard urbanistico richiesto per parcheggi.

#### ELEMENTI PER I QUALI SI RICHIEDE LA DEROGA

- **Fascia di rispetto stradale:** il garage interrato ricade in fascia di rispetto stradale. La proposta progettuale ha ottenuto il parere favorevole del Servizio Gestione Strade della PAT ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 2.) delle "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto" approvate con deliberazione della G.P. n. 890/2006, per quanto concerne l'insussistenza di qualsiasi pregiudizio per la circolazione;

- **Fascia di rispetto cimiteriale:** il garage interrato ricade in fascia di rispetto cimiteriale e, rispettando le previsioni di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1279 del 23 giugno 2006 e s. m., è autorizzabile attivando le procedure di deroga previste dagli art. 104 e 105 delle L. P. 22/91 e s.m. e i. Per quanto non specificato nella presente, si rimanda agli elaborati di progetto.

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO "LOTTO 2": HOTEL**

La struttura alberghiera Hotel Belvedere si è sviluppata negli anni attorno al nucleo centrale ricettivo originario, come risposta alle richieste della propria clientela e alle mutate esigenze del turismo, portando l'iniziale piccolo albergo alla struttura odierna che offre 56 camere e 3 junior suite, per 134 letti, classificata a 4 stelle.

La necessità di riordinare lo sviluppo dell'edificio è essenziale, in quanto i precedenti interventi, eseguiti per parti, senza un piano progettuale complessivo, non hanno tenuto in debito conto le dimensioni delle stanze, i percorsi orizzontali e verticali, l'organizzazione delle funzioni. L'Hotel Belvedere oggi possiede requisiti qualitativi e di offerta di servizi già di buon livello, ma nel complesso necessita di un intervento globale mirato a una ridistribuzione razionale, che tenga conto dei necessari requisiti che una struttura alberghiera di alto livello deve avere, per emergere in un mercato complesso e concorrenziale quale quello turistico odierno.

L'intervento proposto è totalmente teso alla riqualificazione della struttura alberghiera che, a fine lavori, sarà classificata 4 stelle Superior, in luogo delle 4 stelle attuali. La sua realizzazione risulta improrogabile, in quanto consentirà alla proprietà di garantire una proposta alberghiera minimamente concorrenziale nel contesto del mercato turistico in cui opera e necessaria laddove prevede di completare le dotazioni attuali, oltre che mediante la realizzazione di adeguati spazi di parcheggio (vedi intervento "lotto 1"), con il recupero delle superfici esterne a "giardino", con l'adeguamento delle superfici delle unità abitative, con la realizzazione di una congrua dotazione di spazi destinati alla clientela e al personale di servizio per rendere il lavoro efficace e soddisfacente. A tal fine vengono proposti:

- l'ampliamento delle superfici medie delle unità abitative, che passeranno dagli attuali mq 25 a mq 40, con punte di mq 85 per le suites. Le nuove stanze, ove possibile, saranno dotate anche di guardaroba agibile e doppi servizi. Saranno ricavate 29 camere, 19 junior suite e 6 suite per un totale di 54 unità abitative, senza incrementare il numero di posti letto, che rimarranno 134 come allo stato attuale;
- una nuova sala comune utilizzabile per convegni;
- un giardino d'inverno;
- sale gioco e intrattenimento per bimbi separate per fasce di età;
- una nuova sala bar;
- una nuova sala colazioni;
- sale fumatori, di lettura e soggiorno;
- depositi di attrezzature (bike e/o sci).

La necessità di derogare alle norme di piano è dovuta all'impossibilità oggettiva di rispettare dette norme. Infatti, la struttura alberghiera esistente presenta alcuni indici edificatori già in esubero rispetto a quelli consentiti dal PRG.

Inoltre la medesima struttura ricade sia in fascia di rispetto stradale che in fascia di rispetto cimiteriale, zone in cui qualsiasi intervento edificatorio non previsto dalle norme in materia può essere autorizzato solamente attivando le procedure di deroga previste dagli art. 104 e 105 della l.p. n. 22/91 e s.m. e i.

#### ELEMENTI PER I QUALI SI RICHIEDE LA DEROGA

La deroga è richiesta per i seguenti aspetti:

- **volume:** la struttura presenta un volume di 10.787,89 mc (vedi verbale della C.E. n 946/88). Il vol. massimo ammesso risulta pari all'attuale maggiorato del 20%, quindi di 12.945,46 mc. Il volume di progetto è di 17.585,64 mc: la deroga viene pertanto richiesta per la cubatura eccedente, che risulta essere pari a 4.640,18 mc;
  - **distanza dai fabbricati:** l'articolo 11, nota A, del PRG prevede tra casa abitazione ed albergo una distanza pari all'altezza del fronte. La distanza tra i fabbricati è di 17,78 m, inferiore all'altezza del fronte, pari a 19,92 m. La deroga si richiede per la differenza, pari a 2,14 m.
  - **altezza:** l'articolo 76 prevede un'altezza massima dell'edificio non superiore a 12,00 ml. Dal confronto fra le altezze attuali (altezza massima attuale = m 19,42) e di progetto (altezza massima di progetto = m 19,92) si chiede la deroga urbanistica per l'impossibilità di rispettare le previsioni pianificatorie vigenti. Si evidenzia che, mediamente, la differenza di altezza rispetto l'esistente è di 50 cm;
  - **rapporto di copertura:** l'articolo 76 delle norme di attuazione del PRG prevede un rapporto di copertura massimo pari al 40 % del lotto. Attualmente risulta di 38,82%, mentre quello di progetto è stato calcolato pari a 55,44%; dunque si chiede la deroga per il valore eccedente, di 15,44%;
  - **fascia di rispetto stradale:** l'ampliamento a nord della struttura ricade in fascia di rispetto stradale. La proposta progettuale ha comunque ottenuto il parere favorevole del Servizio Gestione Strade della PAT ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 2.) delle "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto" approvate con deliberazione della G.P. n° 890/2006, per quanto concerne l'insussistenza di qualsiasi pregiudizio per la circolazione;
  - **fascia di rispetto cimiteriale:** l'ampliamento a est ricade in fascia di rispetto cimiteriale e, rispettando le previsioni di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1279 del 23 giugno 2006 e s. m., è autorizzabile attivando le procedure di deroga previste dagli art. 104 e 105 della l.p. n. 22/91 e s.m. e i.
  - **demolizione di alcuni tratti delle murature perimetrali.**
- Con concessione ad edificare in deroga n. 2720 rilasciata in data **28.12.2009** il Sindaco di Molveno autorizza l'esecuzione dei lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL' HOTEL BELVEDERE - P.ED. 208/4 E P.F. 102/1 C.C. DI MOLVENO" – 1° LOTTO: REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA";
  - In data **16.03.2010** iniziano i lavori del 1° LOTTO di cui alla concessione ad edificare in deroga n. 2720/2009.
  - Con Concessione ad edificare in deroga n. 2751 in data **10.05.2010** il Sindaco di Molveno autorizza l'esecuzione dei lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'HOTEL BELVEDERE SULLA P.ED. 208/4 IN CC MOLVENO – 2° LOTTO" subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di seguito citate:
    - prima della tinteggiatura esterna delle facciate venga eseguita idonea campionatura dei colori da sottoporre alla Commissione Edilizia Comunale;
    - le aperture dei fori nella muratura che attualmente sostiene il parcheggio pertinenziale di superficie – al fine di illuminare ed areare il nuovo parcheggio interrato – vengano realizzate e mantenute quali luci ( e non già quali vedute) al fine di non gravare la p. fond. 102/1 in C.C. Molveno di proprietà comunale);

- le prescrizioni del servizio strade e fatti salvi i diritti di terzi.
- In data \_\_\_\_\_ iniziano i lavori del 2° LOTTO di cui alla concessione ad edificare in deroga n. 2751/2010.
- Con Concessione ad edificare n. 2784 in data **28.01.2011** il Sindaco di Molveno, autorizza la 1° VARIANTE concessione ad edificare in deroga n. 2751/2010 avente ad oggetto "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'HOTEL BELVEDERE SULLA P.ED. 208/4 IN CC MOLVENO – 2° LOTTO" subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di seguito citate:
  - Prima della tinteggiatura esterna delle facciate venga eseguita idonea campionatura dei colori da sottoporre alla Commissione Edilizia Comunale;
  - Le aperture dei fori nella muratura che attualmente sostiene il parcheggio pertinenziale di superficie – al fine di illuminare ed areare il nuovo parcheggio interrato – vengano realizzate e mantenute quali luci ( e non già quali vedute) al fine di non gravare la p. fond. 102/1 in C.C. Molveno di proprietà comunale);
  - le prescrizioni del servizio strade e fatti salvi i diritti di terzi.Con tale variante vengono apportate modifiche agli uffici direzionali e variata la destinazione di utilizzo di un locale a piano interrato (da deposito a vano tecnico): essendo di modeste entità, ai sensi dell'art. \_\_\_\_\_ della L.P. \_\_\_\_\_ non è risultata soggetta ad un nuovo procedimento di deroga.
- Con atto di compravendita firmato in data 9 marzo 2010, la Hotel Belvedere S.a.s. ha acquistato dal Comune di Molveno l'area individuata dalla particella fondiaria n.102/1 limitrofo al piazzale esistente, nel sottosuolo del quale è stato progettato il garage dell'albergo.

La presente Rendicontazione viene quindi presentata in quanto l'Hotel Belvedere, dopo aver acquistato la particella adiacente 102/1, destinata dal PRG a verde pubblico e inclusa nell'area di rispetto cimiteriale e stradale, intende realizzarvi sul sedime una rampa di accesso anche al 2° livello interrato (per migliorare le caratteristiche tecniche dell'autorimessa) e un aggetto al parcheggio esistente (per aumentare la superficie utile del piazzale sovrastante) in variante alla Concessione ad edificare in deroga n. 2720 del 28/12/2009 aventi ad oggetto "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL' HOTEL BELVEDERE - P.ED. 208/4 E P.F. 102/1 C.C. DI MOLVENO" – 1° LOTTO: REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA".

La proposta progettuale in parola non altera le caratteristiche tipologiche e formali dell'intervento di ristrutturazione e ampliamento già autorizzato e, quindi, il suo inserimento nel contesto urbano e paesaggistico limitrofo. E' infatti volta ad apportare alla progettualità già in realizzazione, le migliorie già anticipate, di entità secondaria e minimale, rispetto alle previsioni progettuali già autorizzate con i succitati titoli edilizi.

## 2. QUADRO PROGETTUALE OGGETTO DI RENDICONTAZIONE

Il progetto riguardante il primo lotto per i lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'Hotel Belvedere, autorizzato con Concessione Edilizia n° 2720 di data 28.12.2009 è stato concepito includendo lotto di proprietà individuato nella p.ed. 208/4.

E' già stato anticipato che con atto di compravendita firmato in data 9 marzo 2010, la Hotel Belvedere S.a.s. ha acquistato dal Comune di Molveno l'area individuata dalla particella fondiaria n.102/1 limitrofo al piazzale esistente, nel sottosuolo del quale è stato progettato il garage dell'albergo.

L'ulteriore superficie a disposizione ha consentito di apportare alcune modifiche al progetto, che riguardano in particolare l'accesso ai due piani interrati, con lo scopo di migliorare la funzionalità e la sicurezza dell'intera struttura.

Il progetto di variante è finalizzato ai seguenti obiettivi:

- un miglioramento dell'accesso al primo livello dell'autorimessa (S1) mediante una traslazione della la rampa di accesso al fine di migliorarne le condizioni di visibilità ed accessibilità;
- la realizzazione di una rampa, a lato di quella di cui al precedente punto, a servizio del secondo livello interrato dell'autorimessa (S2): ciò permetterà l'eliminazione del piattaforma elevatrice prevista dalla originaria soluzione progettuale e il miglioramento delle condizioni di sicurezza e accessibilità anche di tale piano;
- la realizzazione di un ascensore che consentirà un funzionale collegamento anche a persone diversamente abili, tra il piano interrato S2 e il piano interrato S1;
- l'eliminazione della scala prima prevista a collegamento tra il piano S1 il piazzale antistante la hall della struttura;
- la realizzazione al piano S1 di una nuova via di fuga, in prossimità del vano ascensore;
- l'aumento dimensionale delle aperture e delle superfici di ventilazione dei locali interrati;
- la realizzazione di un aggetto (balcone), in fregio al lato SUD del piazzale antistante alla struttura al fine di agevolare le manovra e l'eventuale parcheggio di autobus, altrimenti alquanto costretti;
- l'aumento dei posti auto disponibili;



Le migliorie conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto in deroga sono di seguito elencate.

- eliminazione del montacarichi previsto per il trasbordo delle vetture dal piano S1 al piano S2 dell'autorimessa, grazie alla nuova rampa di accesso, che comporterà un miglioramento delle caratteristiche di sicurezza della struttura;
- realizzazione dell'ascensore che collegherà tutti i piani dell'autorimessa e consentirà anche ai disabili l'accesso al piano S2;
- l'accesso dalla strada comunale sarà spostato più a valle; oltre ad aumentare la distanza dall'incrocio con la strada statale e quindi a migliorare la viabilità in un'area molto trafficata soprattutto durante la stagione estiva, con tale modifica si andrà inoltre a diminuire il dislivello che si dovrà superare per raggiungere il piano S1 e, continuando con una rampa con pendenza massima del 20% limitrofa al garage, consentirà il parcheggio al piano S2 con una curva a 90° con un raggio esterno pari a ml 8,25 attraverso un'apertura protetta da serramento scorrevole in senso verticale.
- ricollocazione dei livelli dei piani di parcheggio, portando il piano S1 a quota -7,00 con altezza variabile da m 2,65 a m 4,20 e il piano S2 a quota - 9,91 con un'altezza costante di m 2,40.
- aumento della superficie delle aperture di ventilazione sul fronte del muro fuori terra e delle bocche di lupo a monte del fabbricato
- agevolazione delle manovre e del parcheggio degli autobus sul piazzale soprastante il solaio di copertura, mediante il nuovo aggetto di m 1,30 lungo il prospetto sud del garage; la proiezione verticale dell'allargamento non supererà il confine del lotto di proprietà.

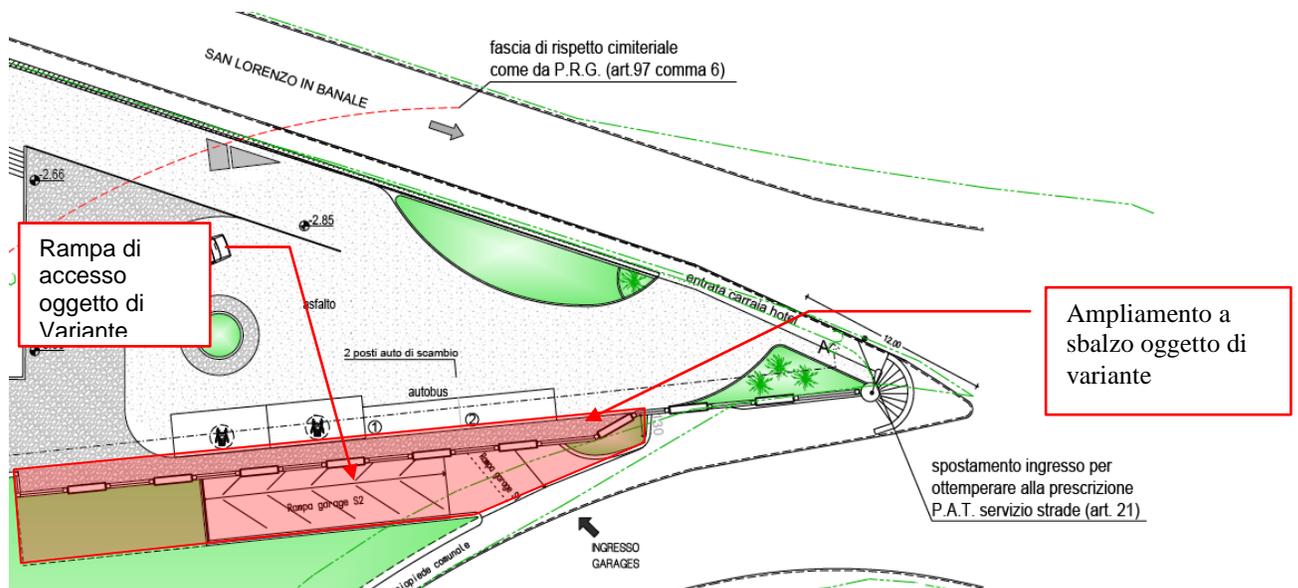
Le caratteristiche tecniche dell'intervento sono le seguenti:

- struttura portante costituita da murature perimetrali e di separazione interne in calcestruzzo armato, da una serie di piastri intermedi e da due solette in c.a. post-teso nelle dimensioni e sagome previste dal calcolo statico dell'opera.
- muro esterno rivestito in pietra naturale di colore beige con sfumature rosate; fori protetti da struttura in ferro come indicato sul prospetto.
- capacità di parcheggio del garage di 20 posti macchina per piano, per un totale di 42 parcheggi coperti su una superficie di mq 1034, più 2 posti ricavati sul prolungamento della rampa di accesso al piano S2.
- tutte le strutture di separazione orizzontali e verticali saranno REI 60.
- ogni garage sarà dotato di n° 4 estintori a polvere da 6 Kg e di un numero adeguato di lampade di emergenza.
- Il disbrigo-filtro al piano S1 che separa il garage dal corridoio comunicante con l'ascensore dell'albergo, sarà dotato di apparecchiatura elettromeccanica adatta a mantenere il locale in sovrappressione per almeno 30 millibar.
- La ventilazione dei due locali sarà superiore ad 1/25 della superficie in pianta dei due parcheggi. Tutte le vie di fuga saranno adeguatamente segnalate. Questa prima variante riguarda esclusivamente il garage interrato e sue pertinenze e quindi non andrà a modificare in alcun il volume dell'edificio alberghiero sia nella parte fuori terra che interrata.

## 2.1 TAVOLE OGGETTO DI VARIANTE AL LOTTO N.1: AUTORIMESSA

Per rendere più chiara la variazione tra il progetto e la variante vengono di seguito riportate 6 tavole: le prime tre descrivono il progetto di variante, le altre invece evidenziano il raffronto tra stato di progetto e stato di variante.

La figura 1 illustra come verrà realizzata l'autorimessa. Con l'acquisto della particella fondiaria 102/1 l'Hotel Belvedere intende realizzare una variante al progetto originario, migliorando la funzionalità dell'autorimessa, la sicurezza dell'accesso alla stessa e la sicurezza antincendio del piano denominato S1. Come evidenziato nel PRG, la particella fondiaria 102/1 ha una destinazione d'uso non compatibile con questo tipo d'intervento. Per poter realizzare queste migliorie progettuali si deve quindi andare in deroga a quanto previsto dalle NTA del PRG. In rosso è evidenziata la variante progettuale che insiste sulla p.f. 102/1.



**Figura 1 - pianta oggetto di variante.**  
Evidenziato in rosso l'infrastruttura (rampa e oggetto) in variante e la parte di infrastruttura che insiste sulla p.f. 102/1



## 2.2 TAVOLE DI RAFFRONTO TRA PROGETTO APPROVATO E VARIANTE AL LOTTO N.1: AUTORIMESSA

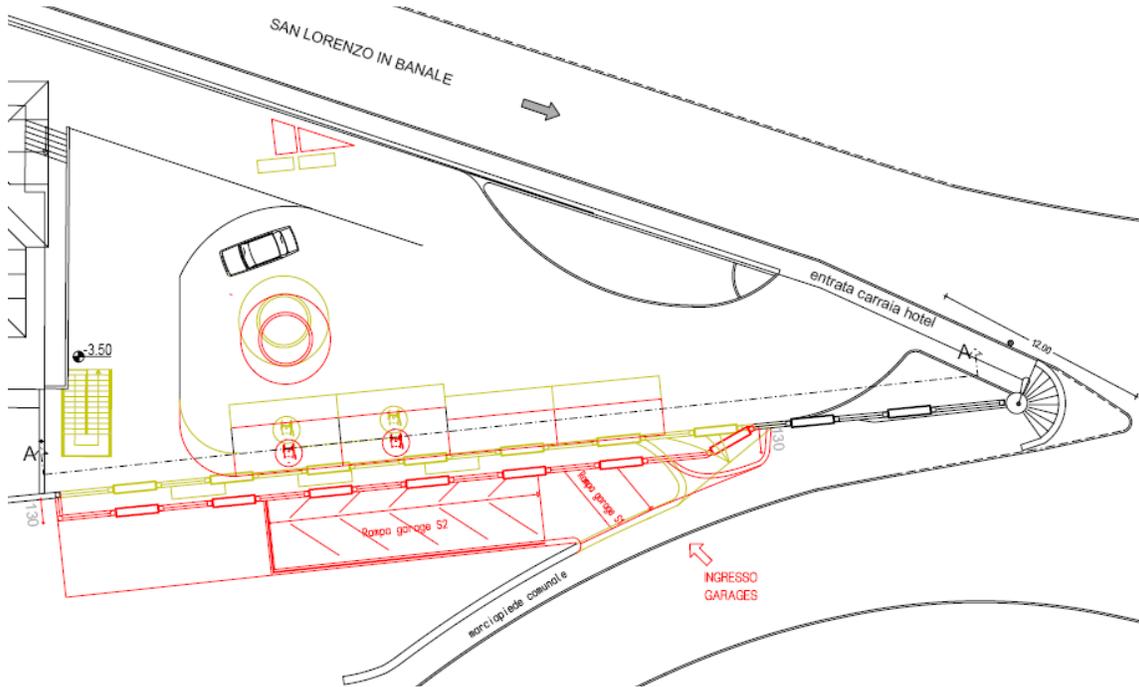
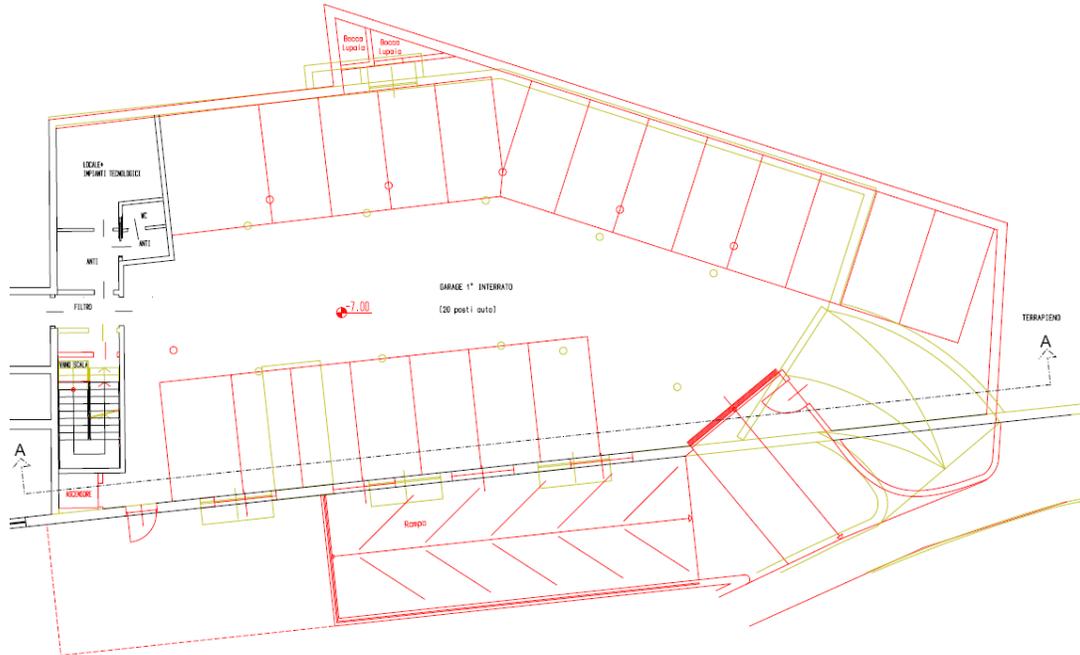
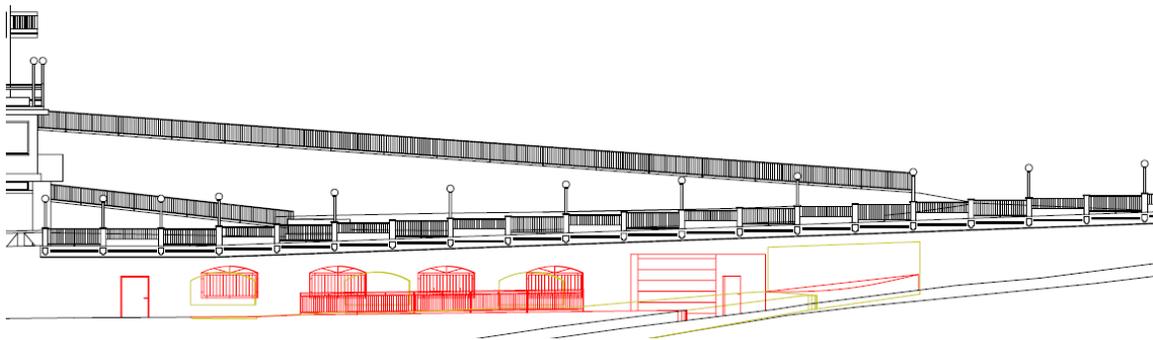


Figura 4 - Raffronto tra variante e progetto autorizzato.



**Figura 5 - Raffronto tra progetto autorizzato e variante al piano S1**



**Figura 6 - Raffronto tra prospetto oggetto di variante e prospetto autorizzato**

Queste modifiche, cioè la realizzazione della rampa e dell'aggetto sulla particella fondiaria 102/1, costituiscono l'oggetto della variante alla Concessione ad edificare in deroga n. 2720 del 28/12/2009.

La p. fond. 102/1 (come di seguito specificato nel dettaglio) ha delle particolarità che impone una nuova deroga, in quanto quest'area ha i seguenti vincoli:

- presenza di fascia di rispetto cimiteriale
- destinazione a Verde pubblico

Sintetizzando, gli obiettivi perseguiti con tale procedura di deroga e le conseguenze positive dell'intervento sono:

- Messa in sicurezza dell'uscita del parcheggio dell'Hotel;
- Aumento della sicurezza antincendio dell'Hotel con uscita diretta (senza l'uso di scale);

- Aumento degli standard qualitativi dell'Hotel (parcheggio più comodo e sicuro);
- Impatto limitato sulla fascia di rispetto cimiteriale (in quanto l'area oggetto di proposta di variante è già stata rimaneggiata nelle precedenti ristrutturazioni);
- Impatto sulla fascia stradale di rispetto limitata (se si considera l'attuale situazione di uscita dai parcheggi attuali con quella proposta in variante è possibile considerare l'intervento come migliorativo);
- Riqualficazione, ristrutturazione e miglioramento dell'offerta turistica dell'intera struttura

L'intervento innanzi illustrato, risulta peraltro corredato dai seguenti pareri e nulla-osta:

- visto di corrispondenza N. 54/A/2010 del 22/03/2010 rilasciato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e ss.mm., dal Dirigente del Servizio Turismo della P.A.T. ;
- parere dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari, rilasciato in data 19.04.2010 in merito agli aspetti igienico sanitari dell'intervento e alla fascia di rispetto stradale;
- nulla osta del Servizio Gestione Strade della PAT di data 26.04.2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 2.) delle "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto" approvate con deliberazione della G.P. n° 890/2006, che certifica l'insussistenza di qualsiasi pregiudizio per la circolazione;
- parere di conformità del Servizio Antincendi della PAT di data 15.04.2010;
- parere favorevole del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n° 5217/10 di data 18.06.2010;
- parere favorevole della Commissione edilizia comunale.

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL PROGETTO

Il Comune di Molveno è situato nell'ex Comprensorio C5 della Valle dell'Adige e oggi compreso nella Comunità di Valle della Paganella, sulle sponde dell'omonimo lago, il maggiore lago alpino naturale posto a una quota superiore agli 800 m slm.

Il contesto naturale, caratterizzato da elementi di indubbia unicità sotto il profilo paesaggistico e morfologico, tra cui spicca il gruppo montuoso del Brenta, recentemente incluso nel Patrimonio dell'Umanità Unesco in quanto appartenente alle Dolomiti, oltre a caratteristiche climatiche particolarmente favorevoli, sono alla base dell'economia locale, principalmente basata sul turismo.



Figura 1 Il Lago di Molveno e l'abitato

### 3.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'immobile oggetto dell'intervento è l'Hotel Belvedere, localizzato sulla p.ed. 208/4 e dalla p.fond. 102/1sul C.C. Molveno, sita in via Nazionale n° 9, nella zona centrale dell'abitato.

Il lotto su cui insiste l'edificio esistente è perimetrato dalla viabilità di attraversamento del centro turistico (Via Nazionale) e da una seconda strada locale (Via Lungolago), e presenta una forma pressoché triangolare, già occupata per la maggior parte dalla volumetria attuale dell'albergo.

La localizzazione dell'edificio, sicuramente vantaggiosa per quanto riguarda la posizione rispetto ai servizi offerti dal centro abitato, e rispetto ai principali percorsi verso i dintorni, presenta tuttavia una serie di vincoli che fino ad oggi hanno indirizzato gli interventi di riqualificazione e di manutenzione dell'attività alberghiera a esiti parziali e sicuramente non soddisfacenti se finalizzati a ragionamenti a lungo termine.



Fig. 2 – Estratto mappa catastale

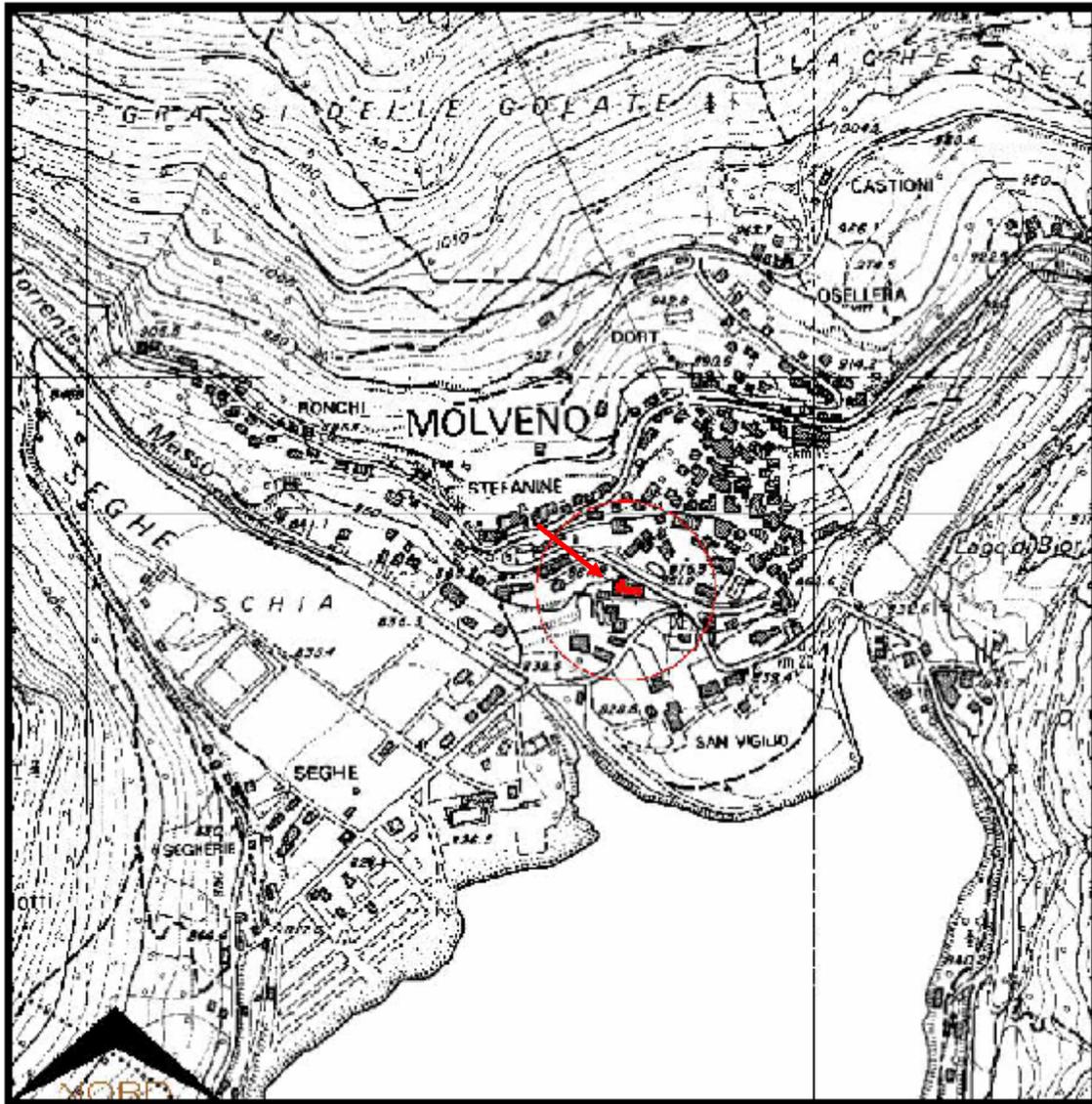
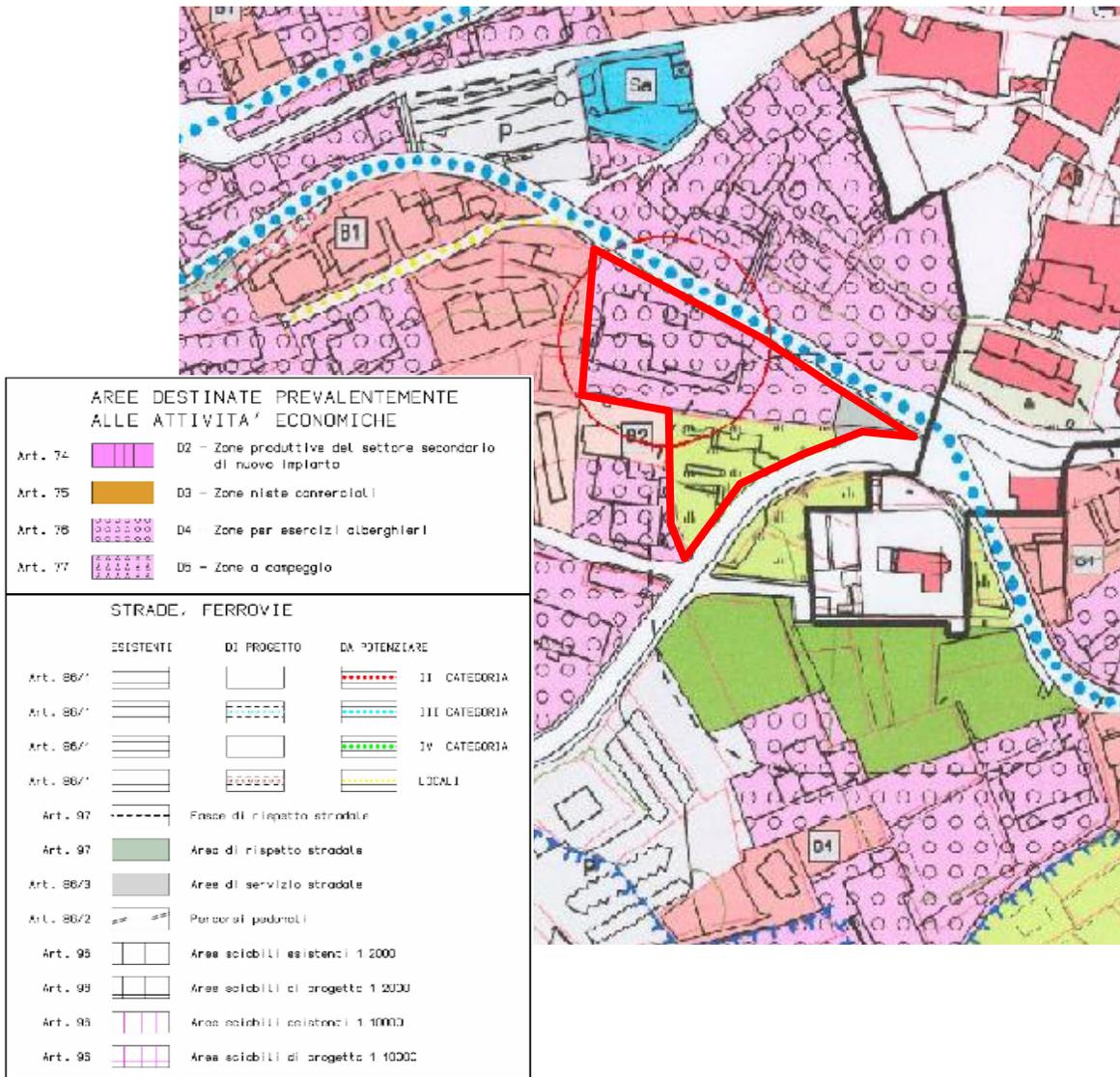


Fig. 3 – Corografia

La posizione dell'edificio all'interno del territorio comunale di Molveno rappresenta uno degli elementi distintivi per l'Hotel Belvedere stesso che, oltre a vantare un affaccio ampio sul Lago di Molveno e sul panorama circostante, è situato a distanza pedonale sia dal lago che dal centro del paese, dove si concentrano tutti i servizi principali.

Da questo sito si dipartono inoltre numerosi sentieri verso il Gruppo del Brenta e in generale nei dintorni dell'ambito Paganella, verso Andalo e San Lorenzo in Banale.



**Fig. 4 – Estratto dal PRG del Comune di Molveno**

Per quanto riguarda le previsioni del Piano regolatore del Comune di Molveno il lotto presenta le seguenti caratteristiche:

- Come si evince dalla deliberazione n. 39 del Consiglio Comunale di Molveno di data 29.10.2009 e dalle successive concessioni, quali la Concessione di edificare in deroga n. 2720 del 28.12.2009 relativamente al Lotto n.1 (autorimessa), la Concessione di edificare in deroga n. 2751 del 10.05.2010 relativa al Lotto 2 (Hotel) e la Concessione di edificare n. 2784 del 28.01.2011 (1° variante alla Concessione in deroga n. 2751), l'intervento è localizzato sulla p.ed. 208/4. Tale area è destinata a "Zona per esercizi alberghieri", disciplinata dall'articolo 76 delle norme di attuazione.

Su quest'area sono presenti comunque anche il vincolo dettato dalla fascia di rispetto stradale e quello derivante dall'area di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'articolo 97 delle norme di attuazione.

- Il progetto di cui alla Variante rispetto all'intervento "Lotto 1 (autorimessa)", oggetto anche della presente rendicontazione, propone opere quali la rampa e l'aggetto sull'area di recente acquisto da parte dell'Hotel Belvedere, p.f. n.102/1. Tale area è zonizzata come "Aree a Verde Pubblico" e disciplinata dall'articolo 87 delle norme di attuazione. Anche su quest'area insiste un vincolo dettato dalla fascia di rispetto stradale e da quella di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'articolo 97 delle norme di attuazione. Nella cartografia del PRG è riportata l'area di rispetto cimiteriale che interferisce con il lotto oggetto della procedura di deroga e che insiste sul cimitero della Chiesa di San Vigilio
- Limitrofa all'area su cui insiste l'Hotel è presente una piccola porzione di lotto, definita "Area di servizio stradale", compresa tra i rami della viabilità locale.

### 3.2 IL RAPPORTO TRA L'HOTEL BELVEDERE E IL PAESAGGIO LOCALE

L'opera oggetto di valutazione è inserita in un paesaggio urbano consolidato. Le infrastrutture ricettive sono fortemente presenti e, in questo segmento urbano, connesse dalla presenza della strada che collega la parte bassa del paese con il lungolago, in direzione del Banale, a quella più alta, per raccordarsi con le direttrici verso gli altri comuni dell'Altopiano della Paganella.

L'Hotel Belvedere verrà modificato e inserito nel contesto urbano rispettando stilemi tradizionali e locali, così che non vi sia evidenziata nessuna discontinuità e in modo da armonizzarsi con il contesto urbano circostante.

Al di fuori dei confini urbanizzati, domina il paesaggio forestale che emerge sullo sfondo delle Dolomiti di Brenta. I caratteri di questo ambito paesaggistico aperto e di elevata naturalità fanno da contorno all'abitato di Molveno e variano con la stagione, con la quota altimetrica, garantendo una varietà ricchissima di riferimenti visivi.

Il ridotto aumento dell'altezza massima dell'edificio (circa 50 cm) non intacca l'aspetto complessivo del paesaggio, rispettando le visuali panoramiche di maggior rilievo quali verso il Lago di Molveno e dalle strade panoramiche locali.

Osservando il livello qualità attuale del centro di Molveno, è evidente la necessità di un rinnovo estetico di alcuni edifici presenti nell'ambito urbano, tra cui l'Hotel Belvedere.

Il progetto proposto prevede il mantenimento sostanziale dei prospetti e dei volumi, non alterandone la continuità ed i collegamenti, privilegiando obiettivi di utilità, di riqualificazione degli spazi esistenti, di integrazione e miglioramento dei servizi esistenti.

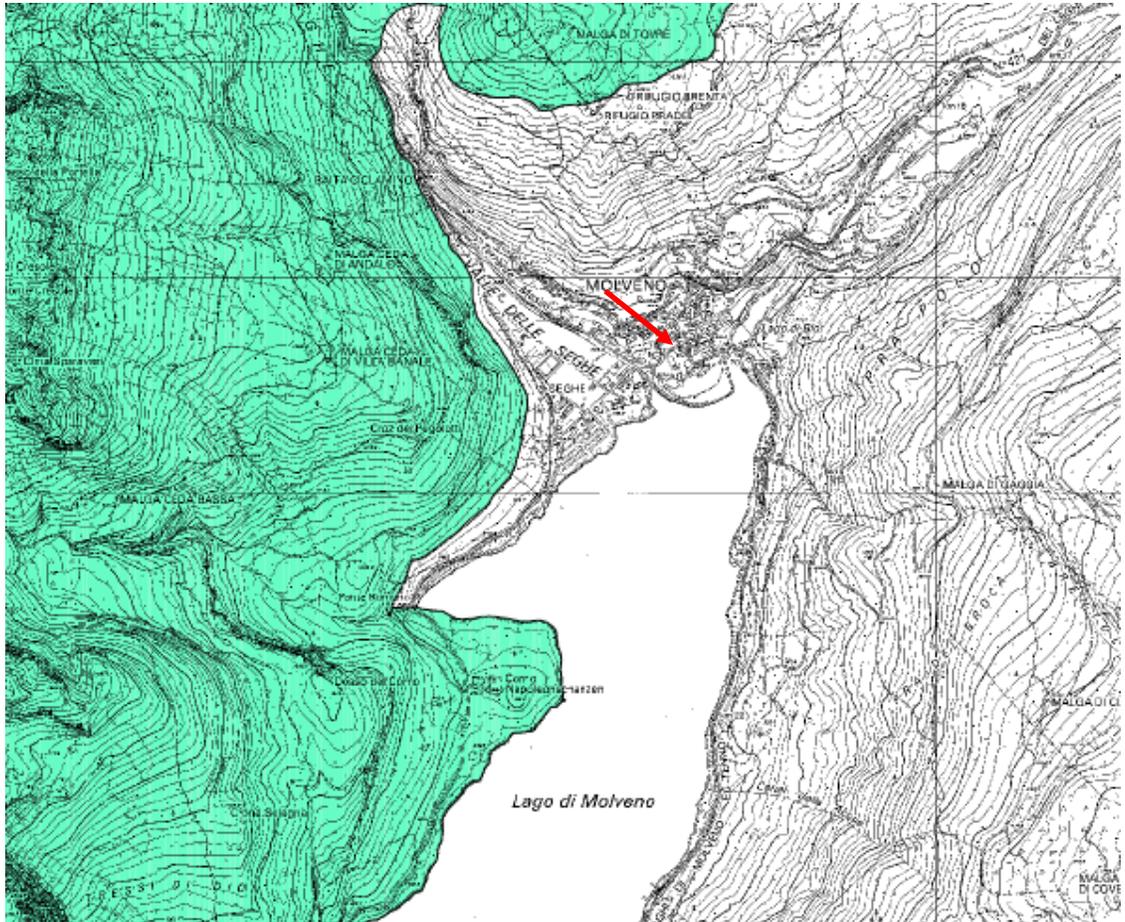
Verrà mantenuta la forma complessiva, con eventuali interventi di ridefinizione di elementi secondari dei prospetti. Anche il garage verrà ricavato a livello interrato, sotto ad un'area già asfaltata e perimetrata dalla viabilità esistente-

Per quanto riguarda i caratteri morfologici del paesaggio locale, si sottolinea l'importanza svolta dal rinnovo dell'ambiente acquatico. Il lago con i suoi affluenti anche minori caratterizzano fortemente il territorio modellando il paesaggio e assicurandone la continuità e l'unitarietà.

Per l'importanza vitale che l'acqua ha e che avrà nel prossimo futuro, la tutela degli ambienti naturali e delle riserve d'acqua, che rappresentano il cuore dell'ambiente alpino, è priorità indiscutibile. Qualsiasi scelta pianificatoria non deve danneggiare, impoverire o compromettere le risorse idriche in ogni loro forma. Tutti gli interventi che negli anni hanno dimostrato uno scarso rispetto anche per i paesaggi d'acqua, dovrebbero essere nel tempo ripensati, riqualificati e rinaturalizzati. Le opere previste dal progetto, se da una parte insistono su un sistema già infrastrutturato, dall'altra non interferiscono con la continuità del paesaggio. La progettazione ha tenuto in considerazione ed ha analizzato soluzioni coerenti con lo scopo di salvaguardare il territorio che testimonia la cultura e il legame con la natura.

L'intervento proposto oggetto di deroga risulta pertanto visivamente e paesaggisticamente limitato, tale da non alterare né la percezione complessiva dell'edificio, né quella generale dell'abitato.

## 4. INTERFERENZE CON ZPS E SIC RETE NATURA 2000



Per quanto riguarda l'interferenza con siti della Rete Natura 2000, si rileva la presenza del Parco Naturale Adamello Brenta, tangente l'abitato di Molveno e collegato visivamente ad esso, dal momento che esso lambisce parte del perimetro del Lago di Molveno a ovest dell'abitato.

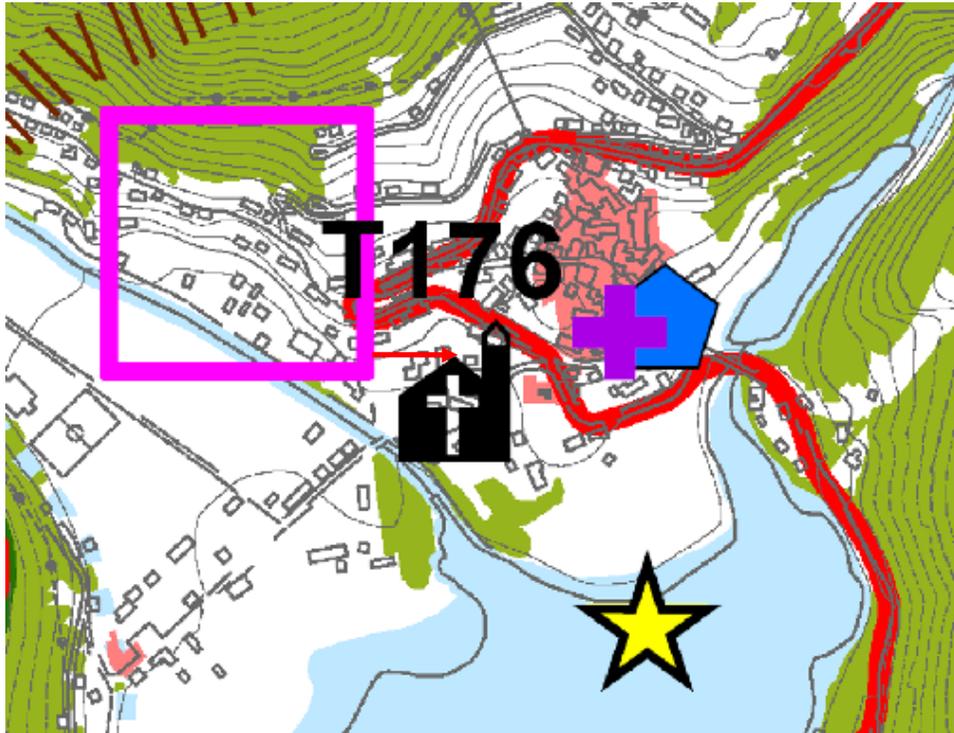
L'intervento oggetto di deroga non interferisce con tale ambito.

## 5. COMPATIBILITÀ RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

### INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL PUP

L'edificio oggetto di intervento è localizzato al di fuori del perimetro dell'"insediamento storico" di Molveno, comune riconosciuto come "centro turistico principale", lungo la viabilità principale individuata in cartografia con il grafismo rosso di attraversamento del centro abitato; presso il lotto in oggetto sono individuati alcuni elementi di interesse, quali il bene architettonico e artistico rappresentativo T176, corrispondente alla Chiesa di San Vigilio, un "sistema di beni religiosi" e un "sistema di manufatti insediativi". E' localizzato inoltre il "manufatto e sito archeologico" denominato "Via delle Seghe", risalente all'età del bronzo.

Nessuno di questi elementi, definiti dal PUP quali invariati e quindi normati dall'art. 8 delle relative norme di attuazione, è interessato direttamente dall'intervento in oggetto.

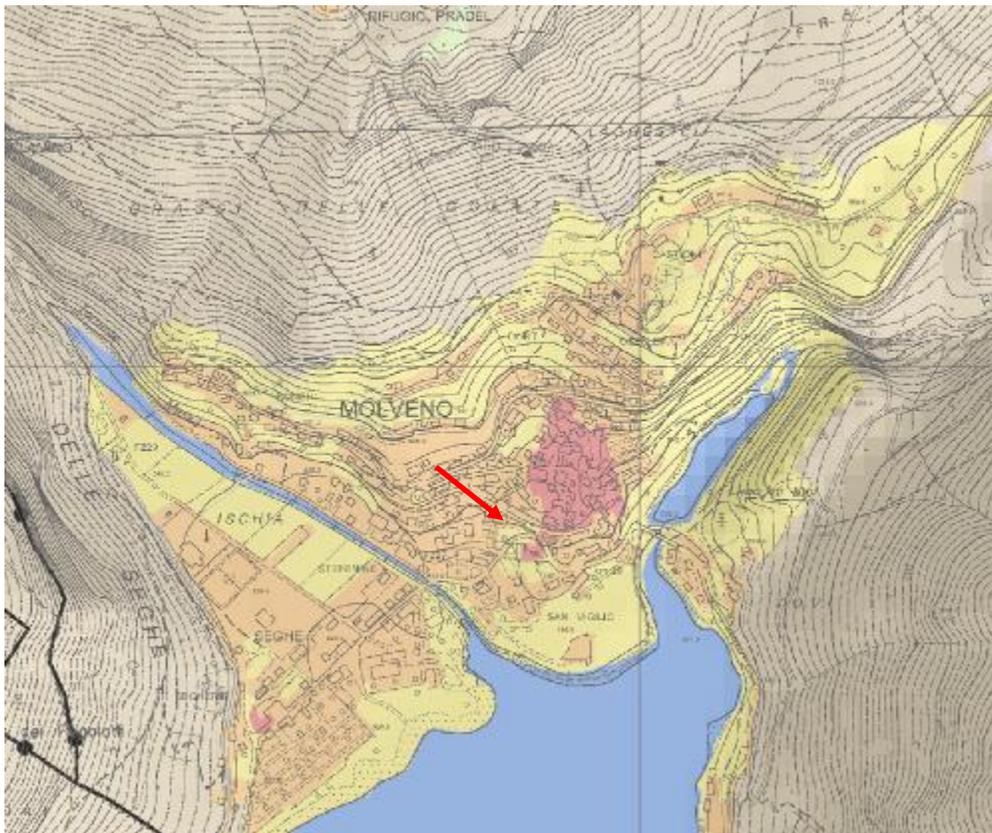


La stessa chiesa di San Vigilio, a distanza visiva dalla struttura, non vedrà alterato il contesto di interesse storico e monumentale, dal momento che l'intervento in esame è teso a riqualificare e ampliare a struttura sul sedime esistente, evitando avvicinamenti al luogo di culto. A tal proposito va anche riconosciuto che, il limite fisico realmente percepito tra il luogo di culto (Chiesa S. Vigilio e cimitero limitrofo) e l'area su cui sorge la struttura alberghiera oggetto della presente, è rappresentato dalla viabilità comunale esistente. L'insieme percettivo della Chiesa di San Vigilio col proprio cimitero non viene quindi alterato dalle opere previste sull'Hotel Belvedere, considerato che la percezione del nuovo

accesso all'autorimessa interrata, che rimane il vero "oggetto" della variante in itinere, poco si discosterà da quella della soluzione autorizzata, considerato che si svilupperà in trincea sotto il piano di campagna attuale.

### CARTA DEL PAESAGGIO

Secondo la Carta del paesaggio del PUP, l'area in cui si colloca l'intervento per l'Hotel Belvedere è compresa nell'ambito "aree di recente urbanizzazione" che, al di fuori del nucleo storico di Molveno individuato con la campitura in rosso, si intervalla con il sistema delle "aree rurali" per caratterizzare il contesto locale di fondovalle.



### UNITA' DI PAESAGGIO PERCETTIVO

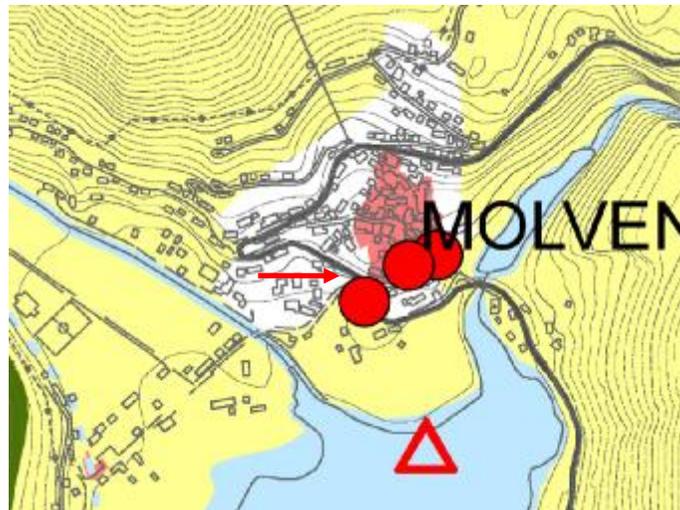
L'unità di paesaggio percettivo in cui si inserisce l'area oggetto di intervento è definita dal PUP "Lacustre lineare" e comprende tutto l'ambito circostante il Lago di Molveno, al di sotto della quota oltre la quale il paesaggio diventa di tipo "alpino".



A tal proposito, l'intervento conferma e migliora l'approccio di inserimento paesaggistico del fabbricato alberghiero, senza apportare elementi di forte impatto che possano alterare il paesaggio in cui esso è inserito. Si sottolinea la posizione del manufatto all'interno del tessuto urbano consolidato, che non subirà alterazioni significative a seguito delle opere previste.

### CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

Il lotto su cui insiste l'hotel Belvedere è esterno all'area di tutela individuata dalla carta delle tutele paesistiche del PUP. Rimangono localizzati, a breve distanza, alcuni "Beni artistici e storici", oltre che l'area di interesse archeologico già presenti nella carta dell'inquadramento strutturale del PUP.



### CARTA DELLE RETI ECOLOGICHE

Se l'area circostante il Lago di Molveno è individuata come "Area di rispetto dei laghi", e la zona poco più a monte dell'abitato inizia a essere caratterizzata dalla presenza di "Rocce e rupi boscate", l'area prettamente urbana in cui sorge l'Hotel Belvedere non presenta caratteristiche particolari evidenziate dalla Carta delle Reti ecologiche del PUP.



### CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DELLE RETI INFRASTRUTTURALI

La Carta del sistema insediativo e delle reti infrastrutturali del PUP localizza il lotto in cui si trova l'Hotel Belvedere nella "zona per insediamento", esterna al nucleo storico di Molveno, lungo la viabilità principale esistente. Non vengono messi in evidenza elementi notevoli in prossimità dell'area di studio.



**CARTA DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO E DELLE AREE AGRICOLE**

Il centro abitato di Molveno e il suo diretto intorno non sono caratterizzati dalla presenza di aree agricole di pregio; alcune aree riconosciute come “aree agricole” sono localizzate sulla riva del lago, a valle del centro abitato, e nella piana all’imbocco della Valle delle Seghe, a sud-ovest dell’insediamento.

In ogni caso, l’area oggetto di intervento non interferisce con tale sistema.



## 6. ANALISI STATISTICA DEL TURISMO

### 6.1 Dati statistici per Comprensorio della Valle dell'Adige

In questo contesto vengono analizzati i dati statistici turistici per valutare se l'intervento di deroga è compatibile con le tendenze del mercato turistico provinciale e locale.

#### ARRIVI E PRESENZE TOTALI NEL COMPENSORIO VALLE DELL'ADIGE

Anno	Arrivi italiani	Arrivi stranieri	Presenze italiane	Presenze straniere	totale arrivi	totale presenze
1985	165.087	55.607	817.731	166.513	220.694	984.244
1986	181.174	56.240	870.398	153.603	237.414	1.024.001
1987	232.391	67.565	1.642.982	210.709	299.956	1.853.691
1988	240.140	65.866	1.815.260	235.636	306.006	2.050.896
1989	246.473	66.776	1.824.558	222.029	313.249	2.046.587
1990	242.868	77.968	1.875.038	257.953	320.836	2.132.991
1991	278.413	96.180	2.188.010	294.729	374.593	2.482.739
1992	274.372	97.979	2.179.656	302.547	372.351	2.482.203
1993	263.280	68.410	2.043.013	214.784	331.690	2.257.797
1994	284.965	72.196	2.129.749	238.303	357.161	2.368.052
1995	282.229	85.867	2.091.503	275.204	368.096	2.366.707
1996	290.581	109.550	2.015.276	351.723	400.131	2.366.999
1997	291.168	113.987	1.875.562	339.971	405.155	2.215.533
1998	306.562	126.651	1.935.374	390.342	433.213	2.325.716
1999	309.001	127.063	1.950.558	423.249	436.064	2.373.807
2000	306.069	127.997	1.900.444	377.183	434.066	2.277.627
2001	319.644	123.672	1.990.493	360.104	443.316	2.350.597
2002	309.113	119.153	1.904.661	373.818	428.266	2.278.479
2003	335.632	116.472	1.995.615	403.863	452.104	2.399.478
2004	329.030	117.584	1.949.793	415.692	446.614	2.365.485
2005	346.058	123.636	2.141.552	486.075	469.694	2.627.627
2006	360.923	129.462	2.163.946	501.339	490.385	2.665.285
2007	359.979	131.171	2.178.097	507.654	491.150	2.685.751
2008	373.982	135.895	2.219.192	515.678	509.877	2.734.870
2009	398.162	131.745	2.351.897	519.908	529.907	2.871.805

L'osservazione dei dati relativi agli arrivi e alle presenze turistiche nel Comprensorio C5 della Valle dei Laghi, reperibili fino al 2009, fornisce il seguente quadro interpretativo.

Sia il numero degli arrivi che quello delle presenze presentano un trend di crescita positivo tra il 1985 e il 2009. In particolare, tra il 1985 e il 1987 si è registrato un notevole incremento degli arrivi, a fronte di una crescita delle presenze meno accelerato; anche

recentemente (2008 – 2009) la curva degli arrivi è cresciuta più rapidamente rispetto a quella delle presenze. Questo significa che il periodo medio di permanenza tende a diminuire.

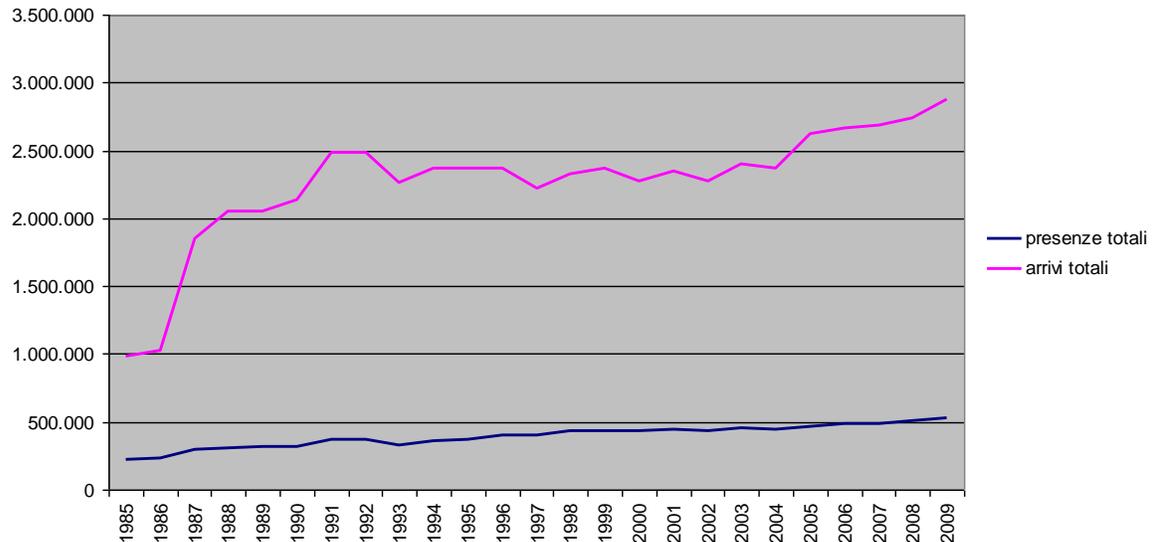


Grafico 1 - Andamento presenze e arrivi nel Comprensorio C5 Valle dell'Adige - anni 1985 – 2009

#### ARRIVI NEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI PER COMPRESORIO (1985-2008)

Comprensorio	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008
della Valle di Fiemme	85.724	101.881	135.816	143.186	170.182	177.829	<b>184.000</b>
di Primiero	65.271	74.856	87.528	107.233	127.051	128.905	<b>133.735</b>
della Bassa Valsugana e del Tesino	8.198	11.968	13.891	14.351	18.666	18.904	<b>16.460</b>
Alta Valsugana	96.676	111.321	124.801	137.056	143.644	151.681	<b>155.196</b>
<b>della Valle dell'Adige</b>	<b>220.694</b>	<b>256.372</b>	<b>291.518</b>	<b>349.259</b>	<b>364.007</b>	<b>382.170</b>	<b>397.119</b>
della Valle di Non	23.498	40.643	45.292	49.749	56.732	58.900	<b>61.106</b>
della Valle di Sole	115.934	149.653	187.570	225.292	260.620	264.088	<b>275.888</b>
delle Giudicarie	124.995	157.552	180.846	182.705	212.160	214.877	<b>220.516</b>
Alto Garda e Ledro	205.346	276.329	336.601	396.680	423.123	465.827	<b>452.588</b>
della Vallagarina	88.836	104.998	112.041	118.877	139.411	135.381	<b>137.403</b>
Ladino di Fassa	229.322	265.516	335.393	349.355	394.543	395.054	<b>412.416</b>
<b>Provincia</b>	<b>1.264.494</b>	<b>1.551.089</b>	<b>1.851.297</b>	<b>2.073.743</b>	<b>2.310.139</b>	<b>2.393.616</b>	<b>2.446.427</b>

Il comprensorio C5 rappresenta il terzo nella Provincia di Trento per numero di arrivi, dopo il comprensorio Ladino di Fassa e il Comprensorio Alto Garda e Ledro. Questa posizione è stata mantenuta negli anni, ed è in gran parte legata al potere attrattivo del capoluogo di Provincia, Trento, come si evince dai dati illustrati in seguito.

**PRESENZE NEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI PER COMPRESORIO (1985-2008)**

Comprensorio	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008
della Valle di Fiemme	519.428	587.696	734.069	792.296	911.103	916.698	<b>927.112</b>
di Primiero	447.124	485.043	520.949	593.915	668.594	657.668	<b>651.964</b>
della Bassa Valsugana e del Tesino	47.165	58.547	67.846	73.784	72.130	67.368	<b>63.174</b>
Alta Valsugana	604.461	740.851	751.844	709.197	673.451	666.980	<b>644.369</b>
<b>della Valle dell'Adige</b>	<b>984.244</b>	<b>1.068.580</b>	<b>1.254.118</b>	<b>1.367.807</b>	<b>1.542.411</b>	<b>1.596.981</b>	<b>1.655.616</b>
della Valle di Non	161.399	211.859	238.639	241.752	259.992	243.853	<b>228.418</b>
della Valle di Sole	736.419	952.525	1.168.859	1.342.278	1.532.190	1.536.600	<b>1.591.584</b>
delle Giudicarie	814.476	942.188	1.047.534	998.337	1.129.894	1.111.243	<b>1.102.085</b>
Alto Garda e Ledro	895.298	1.127.275	1.387.491	1.543.870	1.585.066	1.732.009	<b>1.724.213</b>
della Vallagarina	373.098	442.783	465.240	479.929	526.827	522.942	<b>506.418</b>
Ladino di Fassa	1.633.281	1.704.084	2.014.131	2.007.392	2.173.933	2.151.867	<b>2.205.309</b>
<b>Provincia</b>	<b>7.216.393</b>	<b>8.321.431</b>	<b>9.650.720</b>	<b>10.150.557</b>	<b>11.075.591</b>	<b>11.204.209</b>	<b>11.300.262</b>

Anche per quanto riguarda le presenze registrate, il Comprensorio della Valle dell'Adige occupa il terzo posto in provincia, sempre dopo l'Alto Garda e Ledro e il Comprensorio Ladino di Fassa. In generale, anche in questo caso il trend di crescita è positivo, pur subendo un rallentamento circa dall'anno 2000. Rispetto ad altre realtà provinciali che presentano inflessioni anche consistenti negli arrivi (vedi Comprensorio Alto Garda e Ledro), è possibile compiere previsioni di crescita relativamente costanti relative al n° di arrivi e di presenze nel C5.

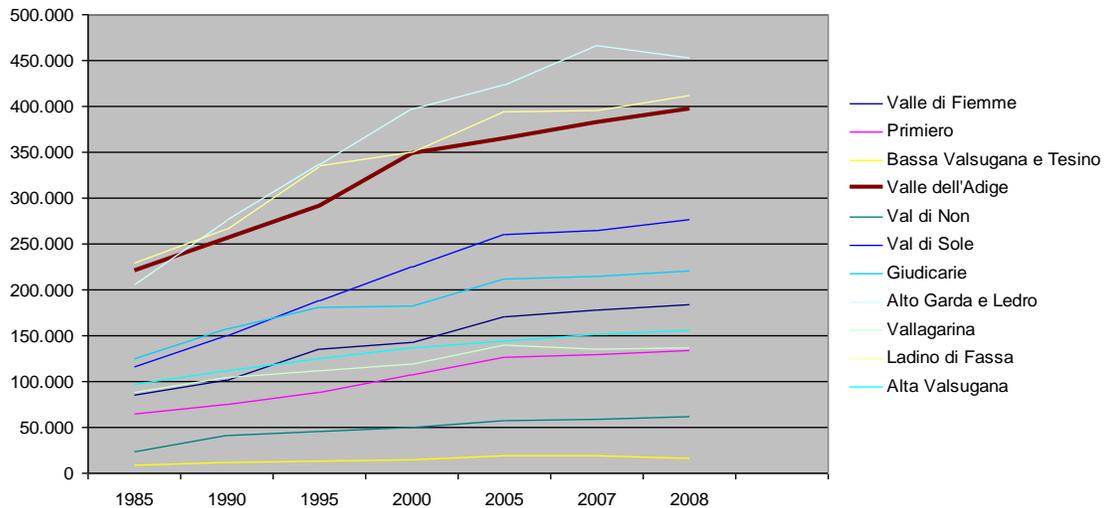
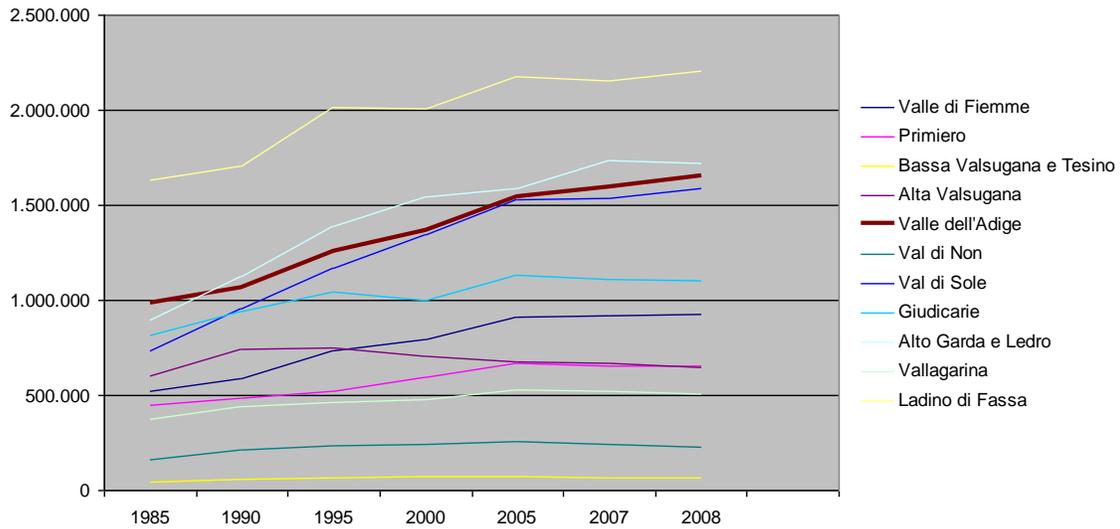


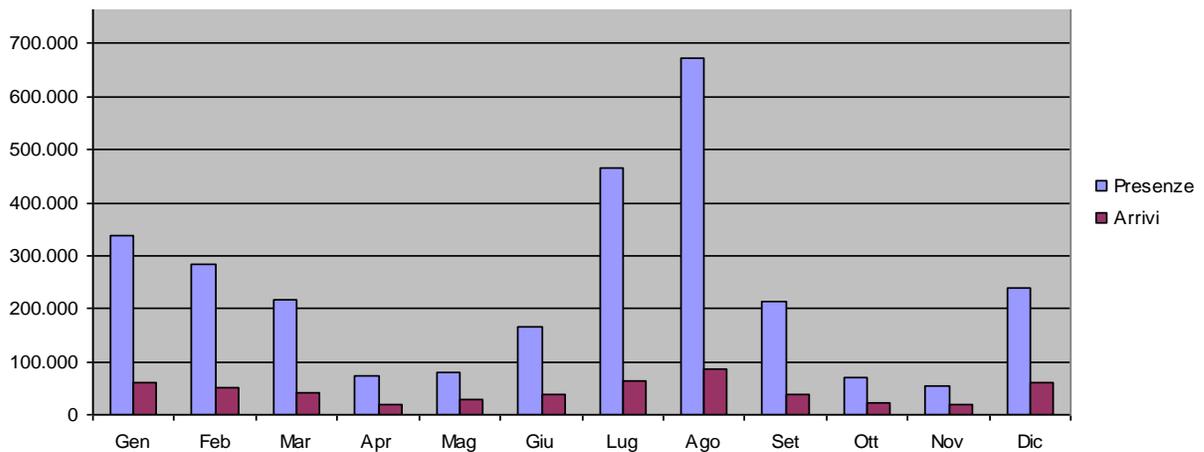
Grafico 2- Arrivi per Comprensorio negli anni 1985 - 2008



**Grafico 3 - Presenze per Comprensorio anni 1985 – 2008**

**ARRIVI E PRESENZE PER MESE NEL COMPLESSO DELLA STRUTTURA RICETTIVA (2009)**

Movimento	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Presenze	338.375	283.780	216.821	72.738	78.652	166.932	465.548	671.711	212.582	71.685	54.983	237.998
Arrivi	59.306	52.499	41.282	20.698	27.445	39.603	63.134	85.686	38.244	23.638	18.005	60.367



**Grafico 4 - Arrivi e presenze per mese nel complesso della struttura ricettiva  
Comprensorio Valle dell'Adige, anno 2009**

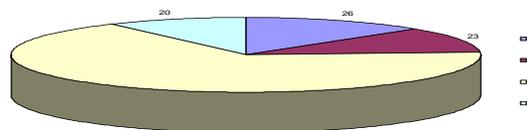
In particolare, il tipo di turismo che interessa il comprensorio C5 denota una tendenza che vede la concentrazione degli arrivi nei mesi estivi (luglio e agosto) e nei mesi invernali (gennaio – dicembre), con un picco di presenze nel mese di agosto, segno che in tale periodo

dell'anno la permanenza media è più prolungata. Nei mesi intermedi (primavera – autunno) i numeri si mantengono abbastanza costanti.

Queste tendenze riflettono decisamente un comportamento diffuso, che concentra i periodi di soggiorno durante l'estate e l'inverno, anche in corrispondenza del fatto che le offerte sportive e naturalistiche del Comprensorio in tali stagioni sono particolarmente significative. Il turismo relativo alle stagioni autunnali e primaverili è legato per lo più al soggiorno nel capoluogo – Trento.

### STRUTTURE ALBERGHIERE PER STELLE – NUMERO LETTI (2009)

Stelle	Numero alberghi	% sul totale	Numero letti	% sul totale
4	20	9,8	1.733	13,2
3	135	66,2	9.876	75,0
2	23	11,3	980	7,4
1	26	12,7	572	4,3
Totale 204		100	Totale 13.161	100



**Grafico 5 – Strutture alberghiere per stelle  
Comprensorio Valle dell'Adige - anno 2009**

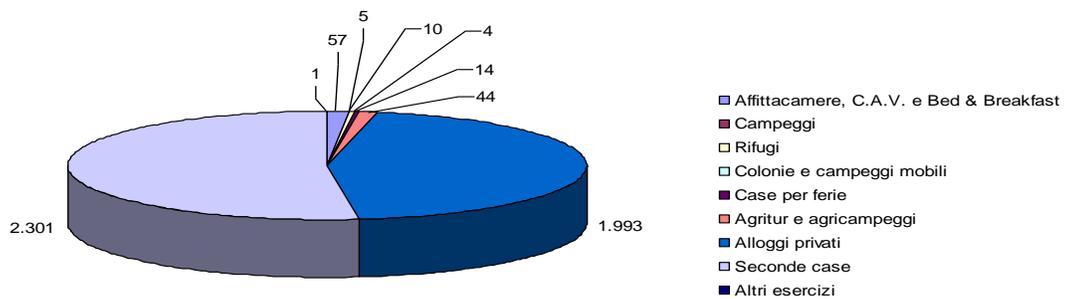
Nel Comprensorio C5 Valle dell'Adige si rileva che la maggior parte delle strutture alberghiere, che in totale sono 204, appartiene alla categoria 3 stelle (135), seguita dalla categoria 1 stella (26) che presenta una consistenza praticamente pari alla categoria 2 stelle (23). Solo 20 esercizi alberghieri vantano una classificazione a 4 stelle, che comunque .

I posti letto disponibili si concentrano per la maggior parte negli esercizi a 3 stelle (75% del totale); gli alberghi a 4 stelle tuttavia offrono il 13,3 % del totale, mentre i posti letto ospitati negli esercizi a 2 e 1 stella si fermano al 7,4 % e 4,3 % del totale.

Questi dati si traducono nella corrispondenza tra elevata qualità delle strutture alberghiere e n° di posti letto offerti.

**STRUTTURE EXTRALBERGHIERE PER TIPOLOGIA – NUMERO LETTI (2009)**

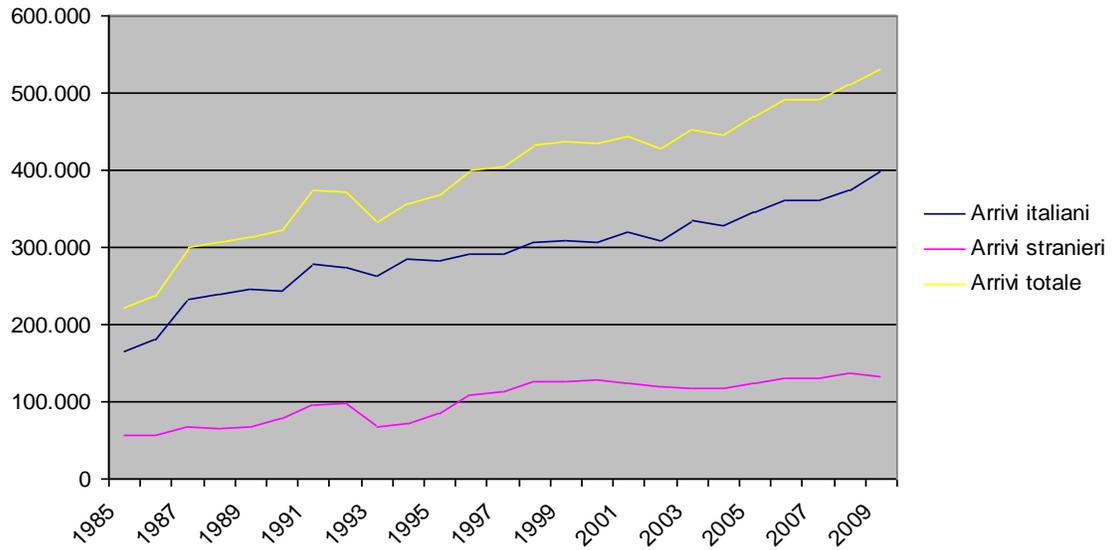
<b>Descrizione struttura</b>	<b>Numero strutture</b>	<b>Numero letti</b>
Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast	57	1.237
Campeggi	5	1.706
Rifugi	10	146
Colonie e campeggi mobili	4	624
Case per ferie	14	1.014
Agritur e agricampeggi	44	597
Alloggi privati	1.993	9.255
Seconde case	2.301	10.043
Altri esercizi	1	100
<b>totale</b>	<b>4.429</b>	<b>24.722</b>



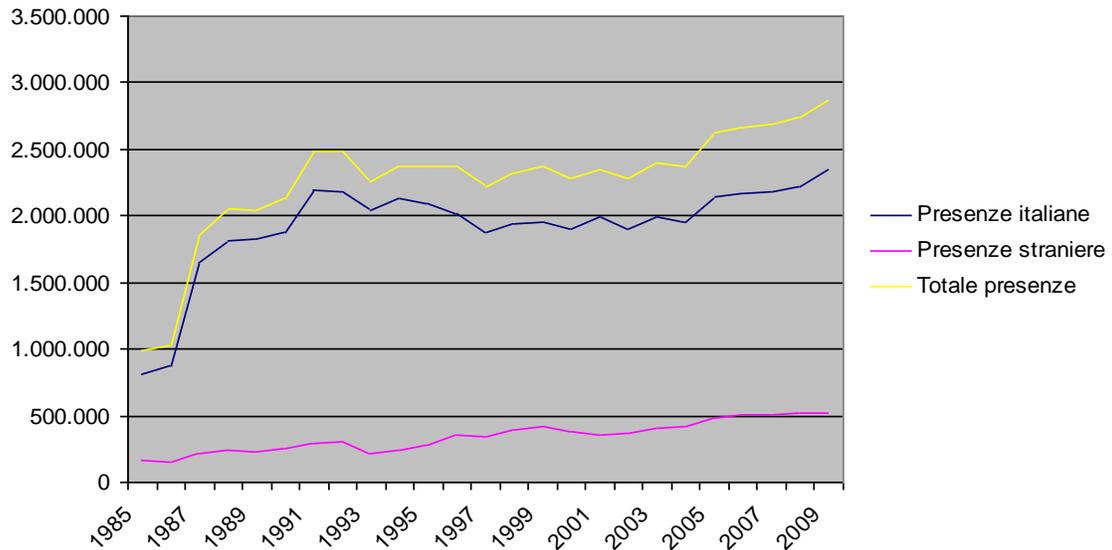
**Grafico 6 - Numero strutture extralberghiere per tipologia  
Comprensorio Valle dell'Adige - 2009**

Per quanto riguarda le strutture extralberghiere censite nel Comprensorio C5 Valle dell'Adige, gli alloggi privati e le seconde case costituiscono l'alternativa più consistente alla sistemazione in albergo. Si osserva che i posti letto ricavati in totale nelle strutture extralberghiere (24.722) sono praticamente il doppio di quelli offerti dalle strutture alberghiere (13.161 in totale). In particolare, si rileva una quasi equivalenza tra i posti letto ricavati nelle seconde case (10.043) e quelli totali censiti nelle strutture alberghiere (13.161)

Anno	ARRIVI			PRESENZE		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
1985	165.087	55.607	220.694	817.731	166.513	984.244
1986	181.174	56.240	237.414	870.398	153.603	1.024.001
1987	232.391	67.565	299.956	1.642.982	210.709	1.853.691
1988	240.140	65.866	306.006	1.815.260	235.636	2.050.896
1989	246.473	66.776	313.249	1.824.558	222.029	2.046.587
1990	242.868	77.968	320.836	1.875.038	257.953	2.132.991
1991	278.413	96.180	374.593	2.188.010	294.729	2.482.739
1992	274.372	97.979	372.351	2.179.656	302.547	2.482.203
1993	263.280	68.410	331.690	2.043.013	214.784	2.257.797
1994	284.965	72.196	357.161	2.129.749	238.303	2.368.052
1995	282.229	85.867	368.096	2.091.503	275.204	2.366.707
1996	290.581	109.550	400.131	2.015.276	351.723	2.366.999
1997	291.168	113.987	405.155	1.875.562	339.971	2.215.533
1998	306.562	126.651	433.213	1.935.374	390.342	2.325.716
1999	309.001	127.063	436.064	1.950.558	423.249	2.373.807
2000	306.069	127.997	434.066	1.900.444	377.183	2.277.627
2001	319.644	123.672	443.316	1.990.493	360.104	2.350.597
2002	309.113	119.153	428.266	1.904.661	373.818	2.278.479
2003	335.632	116.472	452.104	1.995.615	403.863	2.399.478
2004	329.030	117.584	446.614	1.949.793	415.692	2.365.485
2005	346.058	123.636	469.694	2.141.552	486.075	2.627.627
2006	360.923	129.462	490.385	2.163.946	501.339	2.665.285
2007	359.979	131.171	491.150	2.178.097	507.654	2.685.751
2008	373.982	135.895	509.877	2.219.192	515.678	2.734.870
2009	398.162	131.745	529.907	2.351.897	519.908	2.871.805

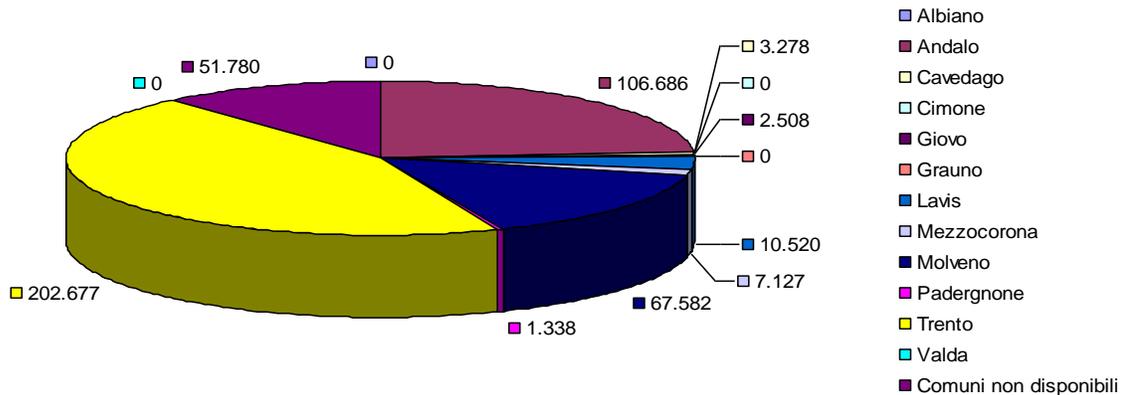


**Grafico 7 - Andamento degli arrivi (italiani e stranieri) - Comprensorio Valle dell'Adige 1985 - 2009**

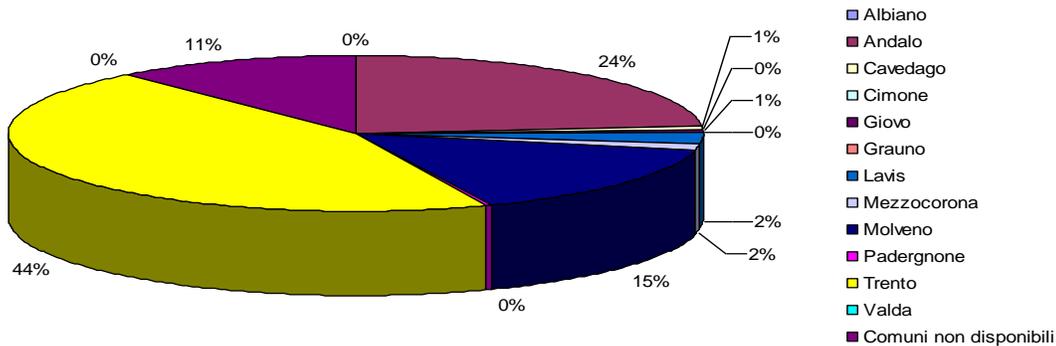


**Grafico 8 – Andamento delle presenze (italiani e stranieri) - Comprensorio Valle dell'Adige 1985 - 2009**

Comune	Esercizi alberghieri		Esercizi complementari		Totale		Alloggi privati		Secondo case	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Albiano	0	0	0	0	0	0	3	62	62	950
Andalo	102.347	678.797	4.339	25.321	<b>106.686</b>	<b>704.118</b>	10.710	145.562	5.550	73.378
Cavedago	3.233	15.077	45	398	<b>3.278</b>	<b>15.475</b>	770	7.350	1.390	10.850
Cimone	0	0	0	0	0	0	0	0	455	4.950
Giovo	1.859	3.386	649	1.425	<b>2.508</b>	<b>4.811</b>	94	1.330	756	9.515
Grauno	0	0	0	0	0	0	97	941	93	1.029
Lavis	9.923	25.034	597	1.253	<b>10.520</b>	<b>26.287</b>	0	0	0	0
Mezzocorona	6.247	12.233	880	7.367	<b>7.127</b>	<b>19.600</b>	22	98	208	727
Molveno	53.871	299.138	13.711	77.917	<b>67.582</b>	<b>377.055</b>	9.230	96.126	868	16.764
Padergnone	1.338	4.254	0	0	<b>1.338</b>	<b>4.254</b>	0	0	81	605
Trento	173.660	444.463	29.017	218.826	<b>202.677</b>	<b>663.289</b>	2.400	16.400	1.097	6.735
Valda	0	0	0	0	0	0	0	0	181	3.170
Comuni non disponibili	44.641	173.234	7.139	39.794	<b>51.780</b>	<b>213.028</b>	8.479	100.137	13.835	210.274
<b>Totale</b>	<b>397.119</b>	<b>1.655.616</b>	<b>56.377</b>	<b>372.301</b>	<b>453.496</b>	<b>2.027.917</b>	<b>31.805</b>	<b>368.006</b>	<b>24.576</b>	<b>338.947</b>



**Grafico 9 - Arrivi totali per Comune nel Comprensorio Valle dell'Adige - 2009**



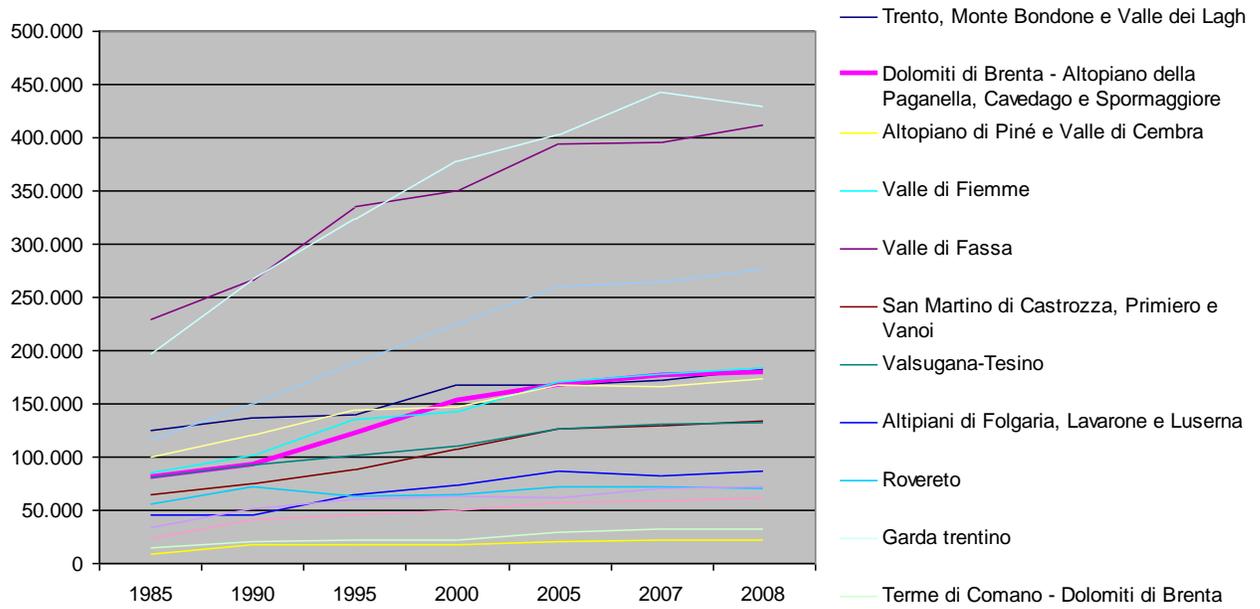
**Grafico 10 - Arrivi per Comune nel Comprensorio Valle dell'Adige (%) - 2009**

All'interno del Comprensorio Valle dell'Adige, il Comune che conta i numeri maggiori per quanto riguarda il movimento turistico è Trento, che deve essere considerato nel suo ruolo di capoluogo di Provincia ma anche come meta turistica per quanto riguarda il Monte Bondone e il relativo complesso montano.

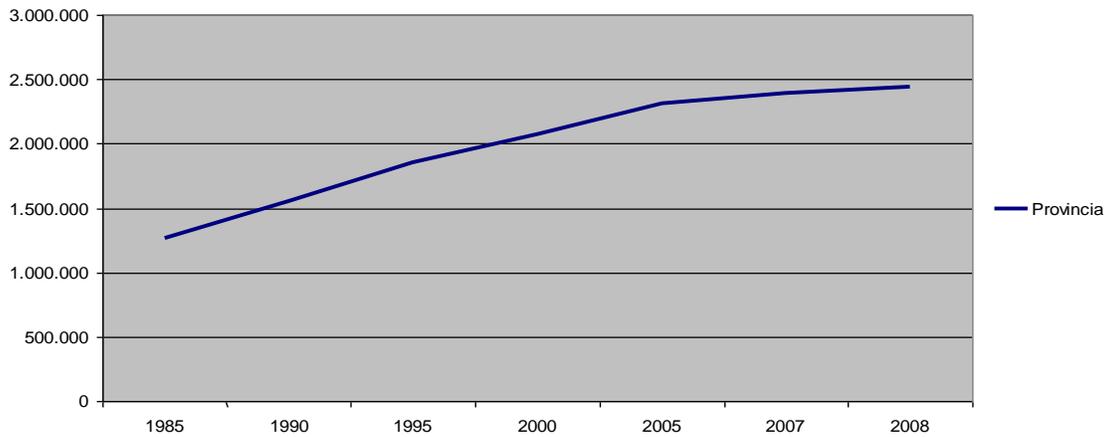
Il Comune di Molveno vanta la terza posizione per numero di arrivi, con 67.582 arrivi che rappresentano il 15% del totale del Comprensorio. Al secondo posto, il Comune di Andalo, a breve distanza da Molveno e appartenente al medesimo ambito turistico.

### Dati statistici per Ambito turistico in Provincia di Trento

Ambito*	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	125.228	137.026	139.010	167.906	167.270	171.882	<b>182.512</b>
<b>Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore</b>	<b>81.232</b>	<b>92.927</b>	<b>122.496</b>	<b>152.576</b>	<b>167.935</b>	<b>175.932</b>	<b>178.742</b>
Altopiano di Piné e Valle di Cembra	8.648	17.414	18.098	18.071	20.167	21.781	<b>22.298</b>
Valle di Fiemme	85.724	101.881	135.816	143.186	170.182	177.829	<b>184.000</b>
Valle di Fassa	229.322	265.516	335.393	349.355	394.543	395.054	<b>412.416</b>
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	65.271	74.856	87.528	107.233	127.051	128.905	<b>133.735</b>
Valsugana-Tesino	81.399	93.163	102.080	110.715	125.757	130.761	<b>132.162</b>
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	45.591	45.350	63.994	73.350	86.349	82.357	<b>86.909</b>
Rovereto	56.545	71.944	63.579	65.434	71.360	71.929	<b>69.876</b>
Garda trentino	197.032	268.040	324.054	377.474	403.158	443.228	<b>430.117</b>
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	14.567	20.777	22.476	22.681	29.251	32.929	<b>31.711</b>
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	100.396	120.773	143.574	147.461	168.261	166.836	<b>173.404</b>
Valli di Sole, Peio e Rabbi	115.934	149.653	187.570	225.292	260.620	264.088	<b>275.888</b>
Valle di Non	23.498	40.643	45.292	49.749	56.732	58.900	<b>61.106</b>
Zone fuori ambito	34.107	51.126	60.337	63.260	61.503	71.205	<b>71.551</b>
<b>Provincia</b>	<b>1.264.494</b>	<b>1.551.089</b>	<b>1.851.297</b>	<b>2.073.743</b>	<b>2.310.139</b>	<b>2.393.616</b>	<b>2.446.427</b>

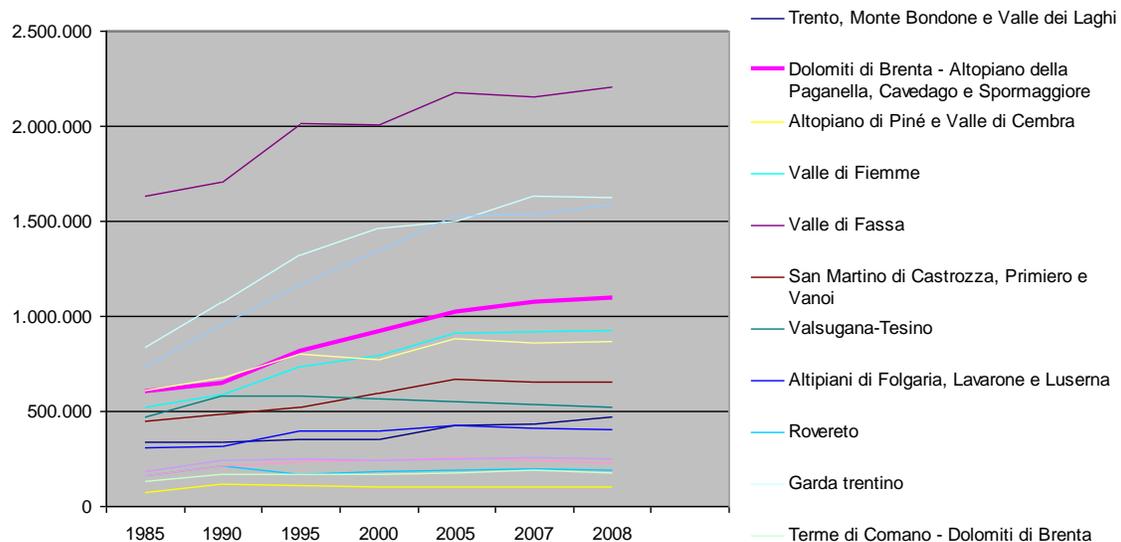


**Grafico 11 - Arrivi negli esercizi alberghieri per ambito 1985 – 2008**

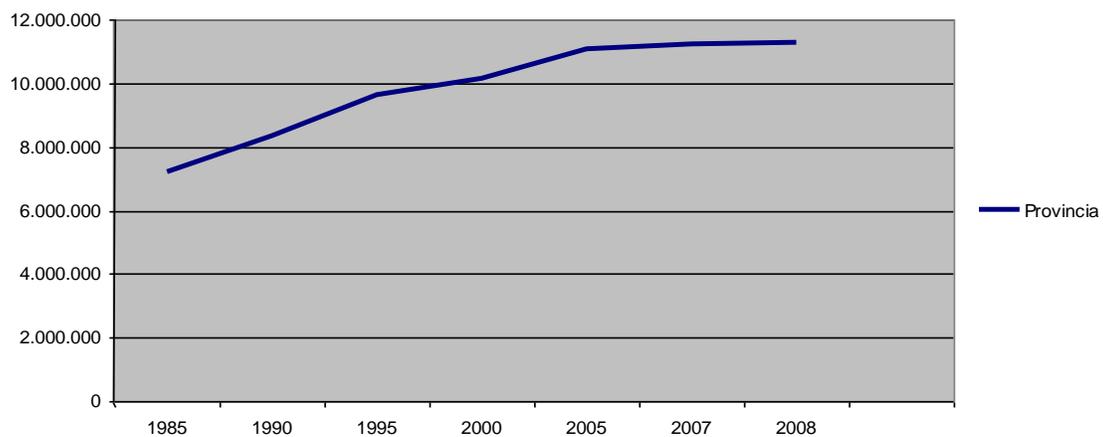


**Grafico 12 – Arrivi negli esercizi alberghieri in Provincia di Trento 1985 -2008**

Ambito*	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008
Trento, Monte Bondone e Valle dei Laghi	339.765	337.867	354.965	356.259	427.252	431.311	<b>470.781</b>
Dolomiti di Brenta - Altopiano della Paganella, Cavedago e Spormaggiore	600.299	648.155	813.283	920.955	1.025.459	1.075.695	<b>1.093.864</b>
Altopiano di Piné e Valle di Cembra	75.911	117.783	108.345	105.047	105.093	103.495	<b>99.865</b>
Valle di Fiemme	519.428	587.696	734.069	792.296	911.103	916.698	<b>927.112</b>
Valle di Fassa	1.633.281	1.704.084	2.014.131	2.007.392	2.173.933	2.151.867	<b>2.205.309</b>
San Martino di Castrozza, Primiero e Vanoi	447.124	485.043	520.949	593.915	668.594	657.668	<b>651.964</b>
Valsugana-Tesino	467.739	581.476	584.453	566.484	552.689	539.443	<b>523.577</b>
Altipiani di Folgaria, Lavarone e Luserna	308.936	318.439	397.370	398.155	428.841	413.525	<b>405.074</b>
Rovereto	159.395	214.412	171.240	182.513	188.859	200.851	<b>190.860</b>
Garda trentino	836.491	1.074.212	1.323.642	1.461.513	1.496.622	1.631.174	<b>1.621.826</b>
Terme di Comano - Dolomiti di Brenta	129.305	170.928	170.745	167.664	178.108	188.935	<b>177.226</b>
Madonna di Campiglio - Pinzolo - Val Rendena	613.716	676.257	797.939	773.078	880.194	856.657	<b>866.175</b>
Valli di Sole, Peio e Rabbi	736.419	952.525	1.168.859	1.342.278	1.532.190	1.536.600	<b>1.591.584</b>
Valle di Non	161.399	211.859	238.639	241.752	259.992	243.853	<b>228.418</b>
Zone fuori ambito	187.185	240.695	252.091	241.256	246.662	256.437	<b>246.627</b>
<b>Provincia</b>	<b>7.216.393</b>	<b>8.321.431</b>	<b>9.650.720</b>	<b>10.150.557</b>	<b>11.075.591</b>	<b>11.204.209</b>	<b>11.300.262</b>



**Grafico 13 - Presenze negli esercizi alberghieri per ambito 1985 -2009**



**Grafico 14 - Presenze totali negli esercizi alberghieri in Provincia di Trento 1985 -2009**

## 6.2 DATI STATISTICI COMUNE DI MOLVENO

Anno		arrivi	presenze
<b>2008</b>	alberghi	53871	299138
	alloggi privati	9230	96126
	esercizi complementari	13711	77917
	seconde case	868	16764
	<b>totale 2008</b>	<b>77680</b>	<b>489945</b>
<b>2009</b>	alberghi	52943	287657
	alloggi privati	9748	98825
	esercizi complementari	14682	92469
	seconde case	890	16696
	<b>totale 2009</b>	<b>78263</b>	<b>495647</b>
<b>2010</b>	alberghi	50242	267390
	alloggi privati	8701	91819
	esercizi complementari	13956	80173
	seconde case	784	15687
	<b>Totale 2010</b>	<b>73683</b>	<b>455069</b>

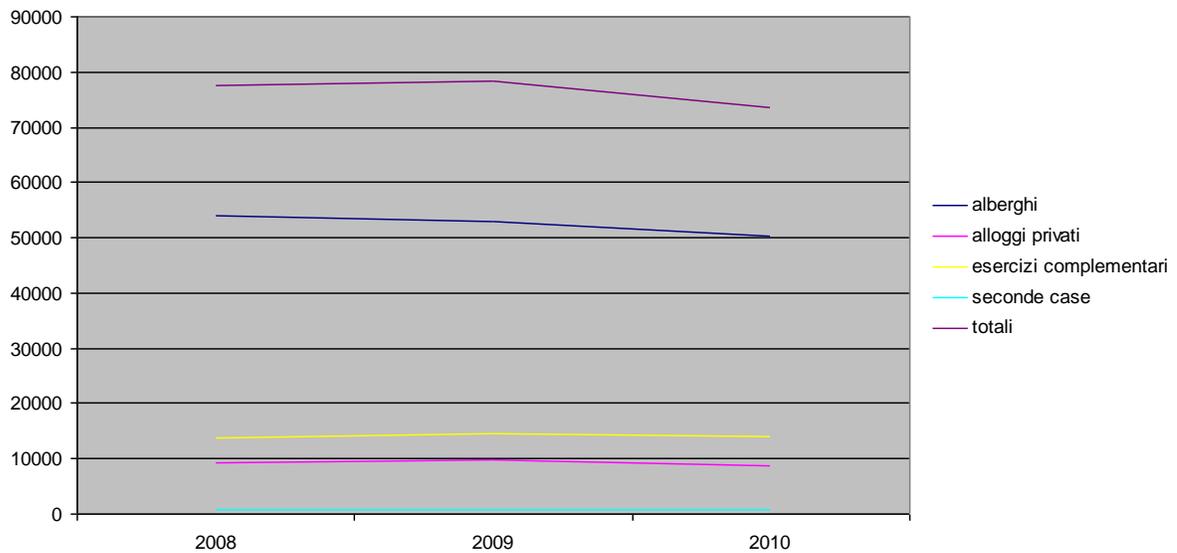
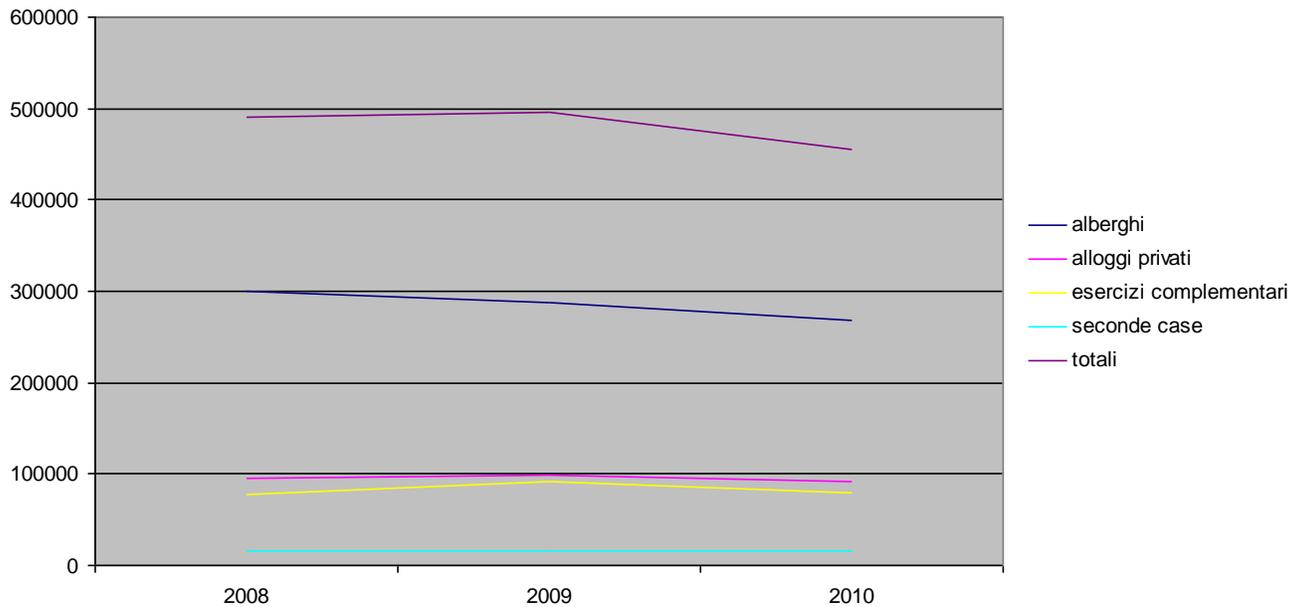
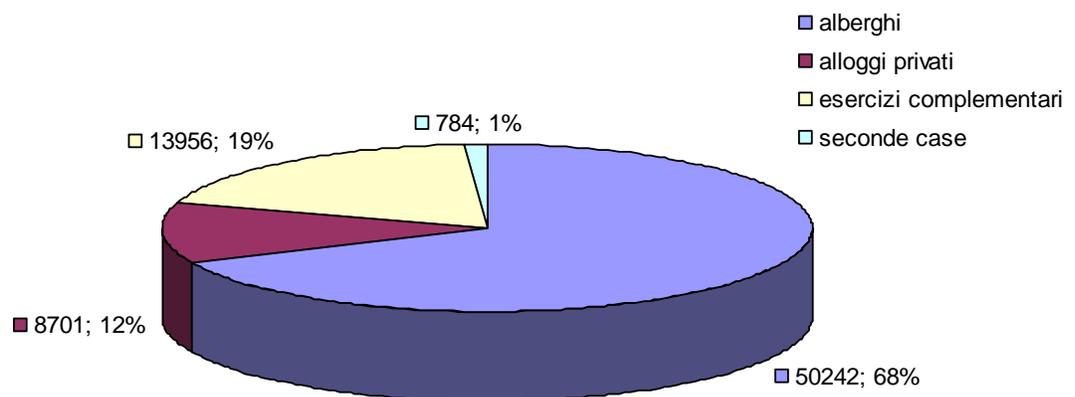


Grafico 15 - Andamento arrivi Comune di Molveno per categoria di alloggio



**Grafico 16 - Andamento presenze Comune di Molveno per categoria di alloggio**

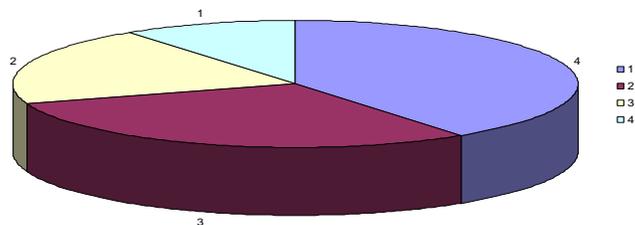
I dati sull'andamento dei flussi turistici per il Comune di Molveno negli ultimi 3 anni dimostrano una leggera flessione in tutte le categorie di alloggio. Le seconde case, per ovvie ragioni, mantengono un andamento pressoché uguale, mentre il settore alberghiero, che rappresenta la categoria di alloggio che registra il più alto numero di arrivi e di presenze, ha subito una leggera flessione.



**Grafico 17 - Distribuzione degli arrivi per tipologia ricettiva nel Comune di Molveno - anno 2010**

Per quanto riguarda la struttura del settore alberghiero del Comune di Molveno, il maggior numero di alberghi appartengono alla categoria dei 3 stelle, e offrono in totale 2.144 posti letto. Solo un albergo presenta una classificazione a 4 stelle, per un totale di 138 posti letto offerti.

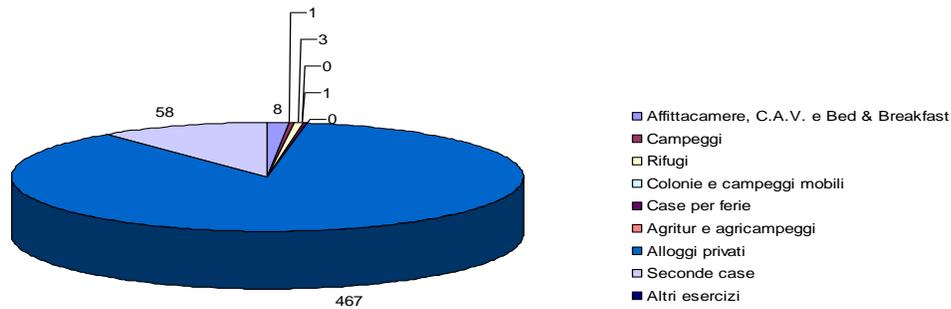
Anno	Stelle	Numero alberghi	Numero letti
2009	4	1	138
2009	3	33	2.144
2009	2	4	155
2009	1	2	68



**Grafico 18 - Strutture alberghiere per stelle  
Comune di Molveno 2009**

Relativamente alle strutture extralberghiere, gli alloggi privati rappresentano la soluzione più diffusa in termini di offerta di alloggi (467) e di numero di posti letto (2.049). Come numero di strutture sono seguiti dalle seconde case (a tal proposito ricordiamo che Molveno è stato inserito tra i comuni ad alta tensione turistica tenuti ad adeguarsi ai contenuti della l.p. 16/2005).

Descrizione struttura	Numero strutture	Numero letti
Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast	8	229
Campeggi	1	800
Rifugi	3	69
Colonie e campeggi mobili	0	0
Case per ferie	1	20
Agritur e agricampeggi	0	0
Alloggi privati	467	2.049
Seconde case	58	188
Altri esercizi	0	0



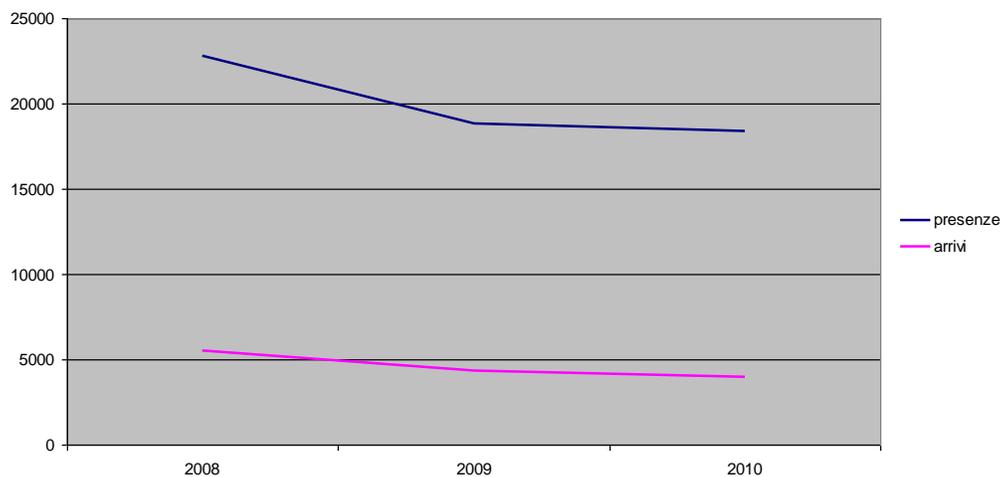
**Grafico 19 - Strutture extra-alberghiere per tipologia**

Analizzando i dati del comune si nota come la crisi in atto abbia contribuito alla riduzione sia delle presenze che degli arrivi. In questo contesto risulta necessario dover investire nel settore per riqualificare ed attrarre nuovamente i flussi turistici nell'area.

Ogni area valuterà la strategia di marketing adatta al contesto in cui è inserita. Nello specifico per quanto riguarda l'Hotel Belvedere, si è deciso di investire sulla qualità dei servizi offerti [FB1]

### 6.3 DATI STATISTICI HOTEL BELVEDERE

ANNO	PRESENZE	ARRIVI
2008	22763	5488
2009	18794	4333
2010	18380	3938



**Grafico 20 - Andamento presenze e arrivi Hotel Belvedere 2008 - 2010**

Rispecchiando quella che è la tendenza rilevata sull'intero territorio comunale, il flusso turistico dell'Hotel Belvedere ha subito una leggera flessione negli ultimi 3 anni, soprattutto per quanto riguarda il n° di presenze. Questo significa che si è ridotto il numero di periodi di vacanza trascorsi nella struttura, ma si è mantenuta abbastanza costante la loro durata in termini di pernottamenti.

Confrontando i dati del Comune di Molveno con quelli dell'Hotel Belvedere, si evidenzia la similitudine della flessione per l'anno 2008, 2009 e 2010. Sicuramente la crisi economica nazionale in atto dal 2008 ha contribuito alla flessione di tutto il settore alberghiero dell'area.

Anche se la proposta di variante della concessione n.2720 del 28/12/2009 sottoposta a deroga, pur costituendo un'opera accessoria di completamento dell'intervento già autorizzato (rampa d'accesso e oggetto sulla particella p.fond. 102/1), è tesa ad apportare migliorie funzionali e ad aumentare il grado di sicurezza dell'edificio e della viabilità circostante e, quindi, anche l'attrattività turistica dell'attività, ottimizzando gli investimenti.

Il più ampio investimento finalizzato alla riqualificazione della struttura, del quale il completamento funzionale oggetto della presente rappresenta un accessorio necessario, trova giustificazione nella valutazione dei seguenti elementi estrinseci e intrinseci, che la identificano tra

quelle che, potenzialmente, potrebbero, a seguito appunto di un intervento di riqualificazione, fungere dal polo attrattore per i flussi turistici della località:

- 1) posizione del complesso alberghiero, che risulta strategica, poiché vicina alle grandi vie di comunicazione (27 km dall'uscita della A22 San Michele all'Adige, 43 km dal capoluogo di provincia Trento, 4 chilometri dagli Impianti sciistici della Paganella, 160 Km dall'aeroporto di Verona, 66 km dal Lago di Garda). L'Hotel può ambire ad attrarre i seguenti flussi stabili di clientela:
  - a. clientela business che è alla ricerca di una struttura alberghiera in grado di offrire servizi di alta qualità
  - b. uomini d'affari che sono alla ricerca di strutture per organizzare meeting o congressi aziendali
  - c. flusso turistico diretto nelle aree turistiche di Andalo, Lago di Molveno, Marileva, Madonna di Campiglio, Passo Tonale.
- 2) presenza del Parco Naturale Adamello Brenta: è stato accertato che oltre un quinto dei turisti che frequenta queste zone ha assegnato una decisa importanza al Parco ed un ulteriore 30% afferma che l'esistenza del parco ha influenzato almeno in parte la decisione di vacanza.
- 3) la principale motivazione di vacanza dell'ospite dell'ambito in esame è la ricerca di riposo e relax in un ambiente naturale (ciò che vuole proporre l'Hotel Belvedere con il progetto di riqualificazione perseguito, a corollario del quale è richiesta la deroga);
- 4) il target di clientela che frequenta queste zone:
  - a. Famiglie con bambini, composte da genitori e figli ma presumibilmente anche da nonni e nipoti che scelgono l'ambito turistico grazie alle opportunità ed agli intrattenimenti per famiglie;
  - b. Senior: quasi la metà (45%) ha oltre i 56 anni, e il 34% è pensionato (18,5% media provinciale)
- 5) i dati dell'Annuario alberghiero 2010 evidenziano che nell'ambito della Paganella esiste un solo hotel 4 stelle superiore (ad Andalo), 7 a quattro stelle (di cui il solo Hotel Belvedere a Molveno) 8 a 3 stelle superiore ed 89 a 3 stelle: L'intervento di riqualificazione della struttura è quindi necessario poiché la riposizionerà nel mercato turistico locale tra quelle di eccellenza, ne migliorerà la capacità di attrarre clienti e favorirà i flussi turistici della località.
- 6) la dotazione di sala riunioni prevista adatta per ospitare meeting aziendali, unica nella zona promossa, permetterà di promuovere offerte turistiche in collaborazione con gli enti di destination management di competenza e può senz'altro rivelarsi vantaggioso per far conoscere la località a target di clientela differenti.
- 7) la stagione turistica estiva presenta una saturazione del grado di occupazione della struttura del 75%, mentre quella invernale del \_\_\_\_%. Le caratteristiche attuali della struttura non permettono di attrarre un nuovo target di clientela che consenta di sostenere l'apertura anche nei periodi cuscinetto tra le due stagioni. L'intervento di riqualificazione a quale fine ultimo il riposizionamento dell'Hotel Belvedere sul mercato turistico e permetterà di attrarre un nuovo target di clientela rispetto a quelli fin qui considerati, ne migliorerà l'attrattività nel periodo invernale che evidenzia consistenti spazi di crescita e potrà sostenere un prolungamento del periodo di apertura anche nelle stagioni morte (favorendo quindi i flussi turistici della località).
- 8) l'intervento di riqualificazione dell'Hotel Belvedere prevederà la realizzazione dei seguenti servizi: garage, parco/giardino, sale congresso, ristorante, miniclub, piscina, wellness, centro estetico. Tale dotazione la porrà ad un livello di eccellenza nell'ambito turistico.

Ecco quindi che l'intervento oggetto della presente, che costituisce un necessario completamento funzionale del più ampio e complessivo investimento finalizzato alla riqualificazione della struttura già autorizzato, appare coerente con l'intenzione di riposizionare la stessa per incontrare un nuovo target di clientela, che possa sostenere un processo di destagionalizzazione del periodo di apertura, tenuto conto che il movimento turistico locale non è

caratterizzato da prospettive oggettive di crescita numerica nella stagione turistica estiva. L'obiettivo è quindi quello di assicurare un miglioramento degli standard qualitativi della struttura per consentire di proporre un'offerta turistica qualificata, perseguire un'azione di fidelizzazione della clientela di target medio alto differenziandosi dalla media caratterizzante l'ambito, offrendo, in tal modo il proprio contributo al flusso turistico complessivo del Comune di Molveno.

## 7. Considerazioni finali

L'oggetto della presente rendicontazione, cioè la proposta di variante della concessione di edificare in deroga n. 2720 del 28/12/2009 Lotto n.1 : Autorimessa, prevede la realizzazione di una rampa d'accesso all'autorimessa e di un aggetto sulla particella fondiaria 102/1 la cui destinazione d'uso è verde pubblico.

Dall'analisi di verifica di assoggettabilità risulta che la proposta di variante oggetto della presente rendicontazione non è sottoposta a VIA ed inoltre non interferisce con le seguenti aree:

- SIC;
- aree agricole di pregio;
- aree agricole;
- aree sciabili;

Altresì, l'intervento non comporta un incremento del carico insediativo.

Nello specifico la verifica ha inoltre considerato l'interferenza con altri vincoli urbanistici quali la fascia di rispetto cimiteriale e la destinazione d'uso a verde pubblico. In sintesi:

- dal punto di vista progettuale la variante apporta significativi vantaggi, sia dal punto di vista della sicurezza stradale dell'accesso alla struttura, sia per quanto riguarda i requisiti antincendio, oltre che a vantaggi funzionali per l'albergo;
- dal punto di vista del quadro programmatico presentato, non si evidenziano particolari criticità. Come già accennato, l'area p.f. 102/1 è zonizzata come "Aree a Verde Pubblico" e per questo motivo per poter realizzare qualsiasi tipo di infrastruttura (ivi compresa la rampa di accesso e l'aggetto soprastante) si deve derogare alle NTA del PRG. Inoltre è presente una fascia di rispetto cimiteriale da rispettare. I motivi di seguito elencati servono a dimostrare la fondatezza e la necessità della deroga richiesta:
  - Messa in sicurezza dell'uscita del parcheggio dell'Hotel;
  - Aumento della sicurezza antincendio dell'Hotel con uscita diretta (senza l'uso di scale);
  - Aumento degli standard qualitativi dell'Hotel (parcheggio più comodo e sicuro);
  - Impatto limitato sulla fascia di rispetto cimiteriale (in quanto l'area oggetto di proposta di variante è già stata rimaneggiata nelle precedenti ristrutturazioni);
  - Impatto sulla fascia stradale di rispetto limitata (se si considera l'attuale situazione di uscita dai parcheggi attuali con quella proposta in variante è possibile considerare l'intervento come migliorativo);
  - L'area destinata a verde pubblico interessata dalla proposta di deroga è limitata e pari a circa 220 mq;
  - Riqualficazione, ristrutturazione e miglioramento dell'intera struttura alberghiera e di conseguenza positivo influsso sul settore turistico locale.
- dal punto di vista turistico l'analisi statistica ha evidenziato una flessione nella stagione estiva e invernale delle presenze e degli arrivi, sia per la località di Molveno che per la struttura considerata. Le azioni proposte dalla Hotel Belvedere appaiono coerenti con l'intenzione di riposizionare la stessa sul mercato turistico per incontrare un nuovo target di clientela, che possa sostenere un processo di destagionalizzazione del periodo di apertura, tenuto conto

che il movimento turistico locale non è caratterizzato da prospettive oggettive di crescita numerica nella stagione turistica estiva.

L'intervento oggetto della presente, che costituisce un necessario completamento funzionale del più ampio e complessivo investimento finalizzato alla riqualificazione della struttura già in corso di realizzazione e ne costituisce un necessario completamento funzionale, concorda con l'intenzione di assicurare un miglioramento degli standard qualitativi della struttura per consentire di proporre un'offerta turistica qualificata, perseguire un'azione di fidelizzazione della clientela di target medio alto differenziandosi dalla media caratterizzante l'ambito, offrendo in tal modo il proprio contributo al flusso turistico complessivo del Comune di Molveno.

➤ dal punto di vista ambientale:

- Atmosfera : nessuna interferenza col microclima locale e con nessuna modifica (se non i fase di cantiere) con le emissioni di polvere i fase di cantiere. Le emissioni sono comunque del tutto trascurabili dato l'esiguo cantiere e paragonabile ad una normale cantierizzazione.
- Suolo e sottosuolo: come si evince dalla relazione geologica, sotto all'hotel Belvedere vi è un cospicuo strato di ghiaione. Non sono segnalate problematiche legate a questo aspetto.
- Ambiente idrico: come si evince sempre dalla relazione geologica allegata al progetto, si segnala che non vi è nessuna interferenza con le acque superficiali (sorgenti non presenti in zona) e acque sotterranee. La quota della falda nella zona è comandata dalla quota di falda del lago di Molveno che è ben al di sotto del piano dell'autorimessa e quindi della rampa di accesso.
- Vegetazione, flora, fauna: l'Hotel è situato all'interno di un centro abitato completamente infrastrutturato. Non sono presenti in zona e soprattutto nell'area si cantiere, già comunque scarificata e priva di copertura vegetale, elementi di pregio.
- Ecosistemi: non sono presenti nelle vicinanze ecosistemi.
- Salute pubblica: la realizzazione di una rampa di accesso non provoca nessun'interferenza con la salute pubblica;
- Sistema infrastrutturale e sistema umano: dal punto di vista progettuale la variante apporta significativi vantaggi, sia dal punto di vista della sicurezza stradale dell'accesso alla struttura, sia per quanto riguarda i requisiti antincendio, oltre che a vantaggi funzionali per l'albergo;
- Rumore e vibrazioni: la rampa di accesso non porta variazioni significative sul clima acustico della zona. Il traffico viene leggermente spostato di circa 8 metri, lasciando inalterato il clima acustico locale. Gli unici impatti saranno quelli in fase di cantiere. In questo specifico caso vi è comunque la possibilità di derogare il superamento dei limiti. Le vibrazioni sono del tutto trascurabili.
- Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: non vi sono impatti.
- Paesaggio: circa il profilo paesaggistico la commissione edilizia ha già espresso parere favorevole. Si vuole comunque sottolineare che l'intervento risulta essere contenuto e riguarda un intervento limitato alla rampa di accesso, che sarà realizzata in trincea. L'intervento proposto oggetto di deroga risulta pertanto visivamente e paesaggisticamente contenuto e di dimensioni minime (circa 220 mq) per garantire la fruizione veicolare in sicurezza, tale da non alterare né le percezioni visive dell'edificio nel suo complesso né quella generale dell'abitato ,

così come non apporterà alterazioni all'insieme percettivo della Chiesa di San Vigilio col proprio cimitero.

In conclusione,

- data l'esigua opera per cui si sta chiedendo la deroga,
- data la non interferenza di quest'opera con le aree sensibili sopra elencate,
- data la non interferenza con la pianificazione di settore,
- data la non interferenza con la pianificazione di settore (se non le interferenze evidenziate sul PRG)
- data la non interferenza con gli aspetti ambientali e paesaggistica descritti,

è possibile asserire che in base a tutte le considerazioni fino ad ora disquisite, alla luce della ridotta possiamo asserire che non vi è la necessità di redigere il documento di rendicontazione.

## 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - L'Hotel Belvedere, fronte sul parcheggio



Foto 2 - L'hotel Belvedere e la vicina Chiesa di San Vigilio



**Foto 3 - Spazi esterni dell'Hotel**



**Foto 4 - Vista lago dal parcheggio dell'Hotel. La freccia rossa indica il cimitero oltre la strada comunale**



**Foto 5 - Lo sfondo verso il gruppo del Brenta**



**Foto 6 L'Hotel Belvedere lungo via Nazionale**



**Foto 7 - L'Hotel Belvedere nel contesto urbano di Molveno**



**Foto 8 - Vista a monte dell'Hotel Belvedere**



**Foto 9 - La Chiesa di San Pietro con il cimitero**