



COMUNE DI / COMUN DE  
**SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN**  
 PROVINCIA DI TRENTO/PROVINCIA DE TRENT

**Verbale di deliberazione/Verbal de deliberazion n. 3**  
 del Consiglio comunale/del Consei de Comun

*Adunanza di prima convocazione – Seduta pubblica*  
 Adunanza de pruma convocazion - Sentèda pubblica

**OGGETTO: Autorizzazione ex articolo 98 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015 al rilascio del Permesso di Costruire in Deroga per la Riqualficazione del campeggio Soal in p.ed. 508 e pp.ff. varie in C.C. Pera.**

L'anno *duemiladicianove* addì *undici* del mese di *marzo* alle ore **7.00**, nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocato il Consiglio comunale.

*L'an doimiledesnef ai undesc del meis de mèrz da les 7.00, te sala de la adunanzes, dò aer manà fora avis regolèr descheche perveit la lege, se bina adum l Consei de Comun.*

Presenti i signori/Tol pèrt i Segnores:

FLORIAN GIULIO Sindaco/Ombolt

BERNARD CESARE

CINCELLI LISANNA

DALLE MULLE MICHELA

DELLAGIACOMA LUCIA

DETOMAS FRANCESCO

DORICH GIORGIO

OBLETTER ERVIN

PEDROTTI GERMANO

RASOM GIANLUCA

RASOM LUCA

WINTERLE ANTONELLA

ZULIAN SIMONE

RIZZI LEOPOLDO

BATTISTI ENRICO

D'OVIDIO FRANCESCO

PELLEGRIN MARCO

RASOM FRANCESCO

Presenti Tol pèrt	Assenti / No tol pèrt	
	giust. giust	ingiust. no giust.
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
	X	
	X	
X		
X		
X		

Assiste il Segretario comunale signor  
*Tol pèrt e verbalisea l Secretèr de Comun signor*

dott. / dr. LUIGI CHIOCCHETTI

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor / *Zertà che l numer de chi che tol pèrt l'é legal, l signor* **CESARE BERNARD** nella sua qualità di / *desche* PRESIDENTE / PRESIDENT

assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto al n. **3** dell'ordine del giorno. / *tol sù la funzion de president e declarea che la sentèda la é orida per fèr fora l'argument dit de sora, metù al n. 3 de l'orden del dì.*

REFERTO DI PUBBLICAZIONE  
 (Art. 183 – C.E.L. approvato con L.R. 3.5.2018, n. 2)

RELAZION DE PUBBLICAZION  
 (Art. 183 – C.E.L. aproà co la L.R. dai 3.5.2018, n. 2)

Certifico Io sottoscritto Segretario comunale, su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno/  
*Gé sotscrit Secretèr de Comun, conforma la declarazion del Suté, zertifichèe che copia de chest verbal vegn publichèda ai*

**13.3.2019**

all'albo telematico del Comune sul sito [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it) ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi.

*te l'Albo telematic del Comun sul sit [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it) olache la restarà tachèda fora 10 dis alalongia.*

Addì/Ai, **13.3.2019**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
 L SECRETÈR DE COMUN  
 F.to dott. / dr. Luigi Chiocchetti

Oggetto: Autorizzazione ex articolo 98 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015 al rilascio del Permesso di Costruire in Deroga per la Riqualficazione del campeggio Soal in p.ed. 508 e pp.ff. varie in C.C. Pera.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

in data 09 novembre 2018 al protocollo n. 11604/6.3 è stata depositata domanda a firma della sig.ra Dalpiaz Elena, in qualità di Legale Rappresentante della “Campeggio Ruf di Sojal di Dalpiaz Elena & C. s.a.s.”, società proprietaria, intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per i lavori di “Progetto di Riqualficazione Campeggio Soal” in p.ed. 508 e pp.ff. varie in C.C. Pera;

Considerato che l'intervento proposto risulta in contrasto con l'art. 29 comma 5 delle Norme di attuazione del PRG vigente e quindi trattasi di richiesta in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 98 L.P. 15/2015 per opere di interesse pubblico individuate dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;

Verificato che l'art. 61 delle NdA del PRG vigente prevede l'istituto della deroga urbanistica per opere di interesse pubblico;

Tenuto conto che l'art. 53 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale individua in maniera tassativa le opere di interesse pubblico che possono beneficiare della deroga urbanistica tramite l'elenco dell'Allegato C;

Visto l'allegato C di cui sopra e verificato che l'intervento in oggetto ricade nel punto A – Opere destinate ad attività turistico-ricettive e sportive, comma 6): “opere di riqualficazione dei servizi nei complessi ricettivi all'aperto esistenti, anche con limitati aumenti di ricettività”;

Visto e richiamato il Titolo edilizio - Permesso di costruire n. 26/2018 rilasciato in data 30.05.2018, riguardante i lavori di realizzazione di un muro di protezione, propedeutico alla futura realizzazione di piazzole e sistemazioni esterne inerenti al “Camping Sojal” interessando le pp.ff. 2240/28 – 2240/38 – 2240/39 – 2240/27 – 669/2 – 2240/26 – 2240/32 – 694 – 695/2 – 2240/11 – 2240/7 del C.C. Pera;

Considerato che le opere di cui al P.d.C. n. 26/2018 si rendono necessarie, come prescritto dal Servizio Bacini Montani, per la messa in sicurezza delle aree in cui è ubicato il Camping Sojal tramite la riduzione del rischio di esondazione del torrente Avisio;

Richiamato altresì il deposito di Inizio Lavori delle opere relative al P.d.C. n. 26/2018 con prot. n. 5395 dd 01.06.2018, previsti per il 07.06.2018;

Rilevato che l'intervento ricade in Area di Tutela ambientale e che pertanto il parere propedeutico alla deroga, riservato alla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comun General de Fascia ai sensi dell'art. 98 comma 2 L.P. 15/2015, riveste carattere di autorizzazione paesaggistica;

DATO ATTO che la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comun General de Fascia con deliberazione n. 97/2018 del 05 giugno 2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulle opere in oggetto;

PRESO in esame il progetto relativo ai lavori di Riqualficazione in deroga del Campeggio Soal, a firma dell'ing. Silvia Molinaro con studio tecnico in Trento (TN), composto dagli elaborati acquisiti al protocollo comunale il 09 novembre 2018 al n. 11604/6.3, come integrati parzialmente con prot. n. 1610/6.3 dd 13 febbraio 2019:

- n. 4 Relazioni Tecniche ;
- n. 1 Relazione Geologica e Geotecnica;
- Tavv. da D.A01 a D.A21, D.F01 – Elaborati grafici di progetto;
- n. 6 Relazioni Tecniche finalizzate alla dimostrazione della classe energetica di progetto “A+”;
- n. 4 Tavv. Impianto termo-sanitario e fotovoltaico;
- n. 2 Relazioni impianto elettrico e protezione contro i fulmini;

ESAMINATA attentamente la relazione tecnica allegata al progetto depositato;

ESAMINATA altresì la relazione tecnica dedicata all'illustrazione dei parametri contrastanti col PRG vigente e quindi oggetto di deroga urbanistica;

PRESO atto che i lavori previsti consistono nella demolizione delle strutture esistenti, nella conseguente ricostruzione in ampliamento concentrando in un unico volume la totalità dei servizi del campeggio e nella sistemazione generale della configurazione distributiva dell'area;

ATTESO CHE, per poter riqualficare la struttura secondo standard moderni di qualità superiore, la proprietà intende ridefinire il lay-out interno d'area, concentrare in maniera ordinata i servizi nel nuovo edificio utilizzando il linguaggio dell'architettura contemporanea ed inoltre sistemare le aree esterne con abbondante piantumazione;

RILEVATO, dall'analisi degli elaborati progettuali, che l'intervento proposto è finalizzato ad una concreta riqualficazione di tutta la struttura ricettiva del campeggio, dotando la stessa di una serie di servizi e di comfort, al

fine di classificarla a “4 stelle”, come confermato dal Visto di corrispondenza del Servizio Turismo e Sport rilasciato in data 19 dicembre 2017 mediante Determinazione n. 397;

PRESO ATTO che, nel caso in esame, la capacità ricettiva non subisce incremento a fronte di un notevole potenziamento dei servizi con una serie di interventi di alto livello (due nuove piscine esterne con terrazza e solarium, area relax, area giochi, area ludico ricreativa, punto lavaggio stoviglie e zona barbecue pavimentata);

CONSIDERATO che il nuovo edificio servizi è dotato al piano seminterrato, tra le altre cose, di un notevole numero di servizi igienici e docce; al piano rialzato di un ampio ristorante con sala bar e minimarket; al piano primo dell'alloggio dei proprietari e delle camere dedicate al personale; al piano secondo/sottotetto della stazione tecnologica per il trattamento d'aria dotata di cavedio;

CONSIDERATO, quindi, che i lavori proposti sono pienamente in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, che intende perseguire una politica di corretta gestione del territorio in funzione di una economia quasi esclusivamente turistica, che si rivela in continuo sviluppo in un mercato globalizzato sempre più competitivo e concorrenziale;

VISTO l'art. 9 comma 4 della L.P. 15/2015 il quale stabilisce che la Commissione Edilizia comunale non si esprime su interventi che sono già stati assoggettati ad autorizzazione paesaggistica o al parere obbligatorio sulla qualità architettonica, espresso dalla CPC;

RITENUTO che la documentazione tecnica presentata è sufficiente ed esaustiva al fine di consentire l'espressione del parere da parte del Consiglio comunale e che eventuale documentazione mancante può essere integrata prima del rilascio del permesso di costruire;

VERIFICATO che l'intervento proposto ricade in zona D2 – Zone per gli esercizi alberghieri, le attività turistiche e i campeggi del P.R.G. di Pozza di Fassa, disciplinata dall'art. 29 comma 5 delle N.d.A.;

CONSIDERATO altresì il comma 5bis dello stesso articolo che, nell'ipotesi di raggiungimento della classificazione a 4 stelle, prevede un incremento della densità edilizia territoriale del 25% (da 0,3 mc/mq a 0,375 mc/mq) e dell'altezza massima dei fabbricati del 50% (da 5,50 m a 8,25 m);

VALUTATO attentamente l'oggetto della deroga relativo alla volumetria ovvero:

- la volumetria fuori terra complessiva di progetto pari a 4152,14 mc;
- la volumetria fuori terra ammessa dallo strumento urbanistico pari a 3284,63 mc;
- bonus volumetrico per raggiungimento della classe “A+” pari a 592,69 mc;
- la volumetria realizzabile senza attingere dalla deroga urbanistica = 3284,63+592,69 = 3877,32 mc;
- volumetria da deroga urbanistica = 4152,14-3877,32 = 274,82 mc;

VALUTATO attentamente l'oggetto della deroga relativo all'altezza massima ovvero:

- l'altezza massima di progetto di 8,68 m;
- l'altezza massima ammessa da PRG di 8,25 m;
- l'altezza da deroga urbanistica = 8,68-8,25 = 0,43 m;

RILEVATO che l'art. 29 comma 5 delle Norme di Attuazione del PRG vigente prevede che ogni trasformazione dell'assetto esistente può essere realizzata solo attraverso un piano di lottizzazione di iniziativa privata;

VISTE pertanto la mancata predisposizione ed approvazione di un piano attuativo rispetto alle quali è possibile comunque ricorrere all'istituto della deroga;

CONSIDERATO pertanto che la Riqualficazione proposta risulta in contrasto con la mancata approvazione del piano attuativo e che essa si configura quale contrasto con la destinazione di zona;

RICHIAMATO l'art. 61 delle NdA del PRG vigente il quale prevede l'istituto della deroga urbanistica, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

VISTO l'art. 98 c. 2 della L.P. 15/2015, il quale dispone che la realizzazione in deroga di opere d'interesse pubblico è subordinata 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;

VISTO l'art. 98 c. 3 della L.P. 15/2015, il quale dispone che la realizzazione in deroga di opere d'interesse pubblico in contrasto con la destinazione di zona è subordinata al nulla osta della Giunta provinciale ed alla pubblicazione all'albo comunale della richiesta di deroga e contestuale deposito del progetto presso gli uffici comunali per almeno 20 gg. entro i quali chiunque può presentare osservazioni;

RICHIAMATO l'avviso di deposito del progetto sub prot. 13127/6.3 del 14 dicembre 2018 per gg 20 e verificata la mancata presentazione di osservazioni al progetto stesso;

VISTO il decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 16.06.2017 “Regolamento urbanistico – edilizio provinciale in esecuzione della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15”, Capo VIII (Disposizioni in materia di realizzazione di opere in deroga alle disposizioni urbanistiche), ed in particolare l'allegato C, concernente l'individuazione delle opere di interesse pubblico ai fini del rilascio della deroga;

RAVVISATA, pertanto, l'opportunità di autorizzare il rilascio del permesso di costruire in deroga, anche nella considerazione che non viene in alcun modo pregiudicato il superiore interesse generale;

CONSIDERATO che, ai fini del mantenimento della destinazione d'uso che qualifica la struttura come opera di interesse pubblico, è necessario per legge stabilire il vincolo perenne di destinazione d'uso delle opere autorizzate in deroga secondo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 54 del D.P.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017;

CONSIDERATO infine che, data la vicinanza del campeggio Soal con la zona D1b produttiva – artigianale del settore secondario di nuovo impianto, si renderà necessario adottare opportune misure per assicurare la compatibilità sotto il profilo dell'inquinamento acustico e dell'aria tra tali due diverse destinazioni d'uso del territorio, come richiamato nella D.G.P. n. 2583 del 02.12.2011 di approvazione della "Variante 2009 al PRG";

ACCERTATA la competenza del Consiglio comunale in ordine alla presente pratica edilizia di deroga;

VISTO l'art. 98 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e le relative disposizioni attuative di cui al D.P.P. n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017;

VISTO l'art. 29 commi 5 e 5bis delle N.d.A. del vigente PRG;

VISTO il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2;

VISTO l'allegato parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 185 del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2;

VISTO altresì l'allegato parere di regolarità contabile espresso sulla proposta di deliberazione sempre ai sensi dell'art. 185 del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2;

RAVVISATA la necessità di adottare un provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2, stante l'urgenza di trasmettere la pratica alla Giunta provinciale;

DOPO dibattito nei termini di cui al processo verbale della seduta;

SU conforme invito del Presidente;

CON voti favorevoli n. 16, contrari n. 0, astenuti n. 0, palesemente espressi nelle forme di legge dai n. 16 Consiglieri presenti e votanti;

#### DELIBERA

1. di autorizzare, per i motivi di cui in premessa, il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, subordinatamente all'espressione dello stesso, al rilascio del permesso di costruire in deroga all'art. 29 commi 5 e 5bis delle Norme di Attuazione del PRG vigente per la volumetria eccedente l'indice (Vft in deroga = 274,82 mc), per il superamento dell'altezza massima ( $H = 8,68 \text{ m} > 8,25 \text{ m}$ ) e per il contrasto di zona (mancata approvazione di piano attuativo) relativamente ai lavori di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione in ampliamento del Campeggio Soal, p.ed. 508 e pp.ff. varie in C.C. Pera;
2. di prendere atto che necessita il nulla-osta della Giunta Provinciale e quindi di incaricare il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica alla trasmissione della pratica;
3. di dichiarare la presente deliberazione, con successiva votazione unanime immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 183 del C.E.L. approvato con Legge Regionale di data 3 maggio 2018, n. 2;
4. di dare atto che, avverso la presente deliberazione, sono ammessi:
  - opposizione alla Giunta comunale, entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del C.E.L. aproà co la L.R. 03.05.2018, n. 2;
  - ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
  - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104.

ServEdUrb/FS/fs

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto  
*Let jù, chest verbal vegn aproà e sotscrit*

Il Presidente /*L President*  
F.to Cesare Bernard

Il Segretario Comunale /*L Secretèr de Comun*  
F.to dott. Luigi Chiocchetti

---

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
*Copia aldò de l'originèl, sun papier zenza bol per doura aministrativa.*

Li/Ai, 13 marzo 2019 / *13 de mèrz del 2019*

Visto/Vedù: Il Segretario Comunale /*L Secretèr de Comun*

---

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' / ZERTIFICAT DE METUDA EN DOURA

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio senza riportare, entro dieci giorni dall'affissione, denunce di vizi di illegittimità o incompetenza.  
Vegn zertificà che chesta deliberazion é stata publichèda te la formes de lege te l'albo de comun zenza che sie ruà denunzies perché no legítima o no competenta dant che sie fora diesc dis da sia publicazion.

Il Segretario Comunale /*L Secretèr de Comun*

Addi/Ai \_\_\_\_\_

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del quarto comma dell'art. 183 del "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto-Adige" approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.  
*Chesta deliberazion vegn declarèda sobito da meter en doura, aldò del quarto coma de l'art. 183 del "Codesc di enc locai de la Region autonoma Trentin – Sudtiroi" aproà co la lege regionèla dai 3 de mé del 2018, n. 2.*

Li/Ai, 13 marzo 2019 / *13 de mèrz del 2019*

Il Segretario Comunale /*L Secretèr de Comun*  
F.to dott. Luigi Chiocchetti