



# COMUNE DI VERMIGLIO

*Provincia di Trento*

## VERBALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ORDINARIA di PRIMA convocazione.

N° 51 DEL 26.10.2016

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO REDIVALLE CON EFFETTO DI VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE – P.A. 5.

L'anno Duemilasedici, addì Ventisei, del mese di Ottobre, alle ore 20:45, nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

PANIZZA ANNA	Presente	MAGNINI ENRICO	Presente
BERTOLINI MICHELE	Presente	LEONARDI NADIA SILVANA	Presente
MARIOTTI VALENTINA	Presente	CALLEGARI ERNESTO	Presente
CAROLLI MANFREDO	Presente	SERRA MARCELLO	Assente Giustificato
DALDOSS LORENZO	Assente Giustificato	PANIZZA IVANO	Presente
DALDOSS WALTER	Presente	PANIZZA DAVIDE	Assente Giustificato
PANIZZA SERGIO	Presente	DELPERO WALTER	Presente
ANDRIGHI NICOLA	Presente		

Presenti: n. 12

Assenti: n. 3

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE Sig. GASPERINI ALBERTO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. PANIZZA ANNA, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n° 5 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO REDIVALLE CON EFFETTO DI VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE – P.A. 5.

RELAZIONE:

*In località Passo del Tonale è presente, in zona centrale, la struttura Redivalle, volume con destinazione alberghiera che, "abbandonato" da anni in attesa di scelte da parte della proprietà, dà una immagine degradata del centro urbano della stazione turistica.*

*In ordine a detto bene, oggetto di recente trasferimento, la nuova proprietà ha presentato un piano attuativo volto a riqualificare la struttura.*

*In particolare, rispetto alle attuali previsioni, la nuova proposta ipotizza una completa demolizione del manufatto, con suo allontanamento rispetto alla S.S. 42, per ricavarne volumi destinati ad attività commerciali, alberghiere e di servizio.*

*La riutilizzazione di quelle aree in conseguenza agli obblighi imposti ai privati consentirà di migliorare i servizi destinati ai praticanti gli sport invernali, di riqualificare la parte centrale del Passo, e di dare un nuovo assetto urbanistico ad una vasta area di circa 3750 mq.*

*La procedura per l'approvazione è la seguente:*

- *I piani di riqualificazione urbana, i piani attuativi per specifiche finalità e i piani di lottizzazione sono approvati dal comune, previo parere della CPC. Il parere della CPC è rilasciato nel termine di quarantacinque giorni dalla richiesta.*
- *I piani di lottizzazione e, quando sono d'iniziativa privata, i piani di riqualificazione urbana e i piani attuativi per specifiche finalità sono approvati dal consiglio comunale, previo parere della CPC e sono depositati presso gli uffici del comune per un periodo di venti giorni per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse:*
- *La richiesta di approvazione dei piani d'iniziativa privata può essere presentata dai proprietari che rappresentano almeno il sessanta per cento degli indici edilizi ammessi dal PRG.*
- *Il comune, assieme all'approvazione dei piani, approva con il medesimo provvedimento lo schema di convenzione previsto dall'articolo 49 e successivamente ne promuove la sottoscrizione. Per gli immobili interessati dal piano il certificato di destinazione urbanistica riporta gli estremi dell'atto di approvazione del piano e della relativa convenzione.*
- *Quando le opere di urbanizzazione sono realizzate direttamente dal comune quest'ultimo, con il provvedimento di approvazione del piano, può aumentare fino a un massimo del 30 per cento l'incidenza del contributo di costruzione previsto dall'articolo 87, in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona e allo stato delle opere di urbanizzazione.*
- *I piani attuativi hanno efficacia decennale, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva.*

*L'art. 49, comma 4, della L.P. n. 15 del 04.08.2015 espressamente dispone: "Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG".*

*Il piano pertanto dovrà essere approvato in prima e seconda adozione con l'osservanza degli adempimenti di cui all'art. 39 comma 3 della legge urbanistica; "Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5 e 6, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8".*

*Segue illustrazione degli elaborati del pianodi riqualificazione di data gennaio e marzo 2016 firma dell'ing. Lorenzo Daldoss con studio tecnico in Vermiglio.*

*Terminata la relazione, il Sindaco, dopo aver ricordato che con precedente deliberazione n. 33 dd. 04.08.2016 è stata disposta la 1° adozione al piano di cui trattasi,*

*Invita il consiglio comunale ad esprimersi, sussistendone le condizioni di legge, in ordine alla sua approvazione definitiva.*

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la relazione che precede.

Preso atto degli interventi di alcuni Consiglieri così come risultanti dal verbale di seduta.

Esaminati nuovamente gli elaborati dd. gennaio e marzo 2016 favorevolmente esaminati dalla CPC di Malè in data 01.03.2016 sub. n. 33/2016, sui quali si è espresso il Servizio Gestione Strade, che a firma del tecnico incaricato ing. Lorenzo Daldoss, con studio tecnico in Vermiglio, risultano così costituiti:

1. V.PRG.02 – Norme tecniche di attuazione;
2. A.00 – Relazione – norme di attuazione;
3. A.01 – Inquadramento;
4. A.02 - Stato di progetto – pianta piano terra e pianta primo piano;
5. A.03 - Stato di progetto – pianta piano secondo e pianta terzo piano;
6. A.04 - Stato di progetto – pianta piano quarto e pianta copertura;
7. A.05 - Stato di progetto – tipologia prospetti;
8. A.06 - Stato di progetto – tipologia prospetti;
9. A.07 - Stato di progetto – tipologia sezioni – sezioni C-C – D-D;
10. A.08 - Stato di progetto – tipologia sezioni – sezioni A-A – B-B;
11. A.09- Stato di progetto – render;
12. A.10- Stato di progetto – volume;
13. R.01 - Stato di raffronto – planimetria generale;
14. R.02 - Stato di raffronto – pianta piano terra e pianta primo piano;
15. R.03 - Stato di raffronto – pianta piano secondo e pianta terzo piano;
16. R.04 - Stato di raffronto – pianta piano quarto e pianta copertura;
17. R.05 - Stato di raffronto – prospetti;
18. R.06 - Stato di raffronto – sezioni A-A – B-B;
19. S.01 - Stato attuale – planimetria generale – sovrapposizione rilievo;
20. S.02 - Stato attuale – pianta livello 0 e livello 1;
21. S.03 - Stato attuale – pianta livello 2 – livello 3 – livello 4 – copertura;
22. S.04 - Stato attuale – prospetti sezioni.

Evidenziato che negli elaborati sono state recepite le osservazioni espresse dal CPC e dal Servizio Urbanistica della PAT.

Dato atto che la documentazione comprende anche l'allegato V.PRG.02 – Norme tecniche di attuazione che evidenzia dal lato grafico e descrittivo la nuova previsione urbanistica dell'area, in variante al P.R.G. vigente. In particolare si prevede che:

- *L'altezza massima degli edifici è pari a 15,00 metri misurata a metà della falda. Le altezze vengono misurate dal piano di campagna fino ad 1/2 dell'intradosso del primo tavolato della falda del tetto in caso di coperture inclinate o all'estradosso del solaio se avente copertura piana. Il piano di campagna è individuato a livello del pianoterra di progetto, indicativamente a quota 1881.60 m s.l.m.*
- *Distanza dai confini: è pari a mt 5,00 sul confine est, verso la proprietà comunale, indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Su parte del confine nord, come indicato nelle tavole di progetto, sarà possibile costruire a confine. Per le distanze dagli altri lati si applicano le norme in vigore.*
- *Distanza dai fabbricati: 10,00 metri. Tale distanza aumenta fino a 12,50 metri dove l'altezza dell'edificio è pari a 15,00 metri, come da Normativa Urbanistica.*
- *Superficie massima coperta: 60%.*
- *Il Volume totale massimo realizzabile è pari a 20.000 metri cubi. (escluso volume per collegamenti verticali di pubblica utilità).*  
*Il volume dovrà essere indicativamente così ripartito:*  
*Garage coperto almeno 2.500,00 mc*  
*Destinazione alberghiera, compresa la tipologia residenza turistica alberghiera almeno 9.000,00 mc*  
*Destinazione commerciale-servizi, noleggio e deposito sci massimo 4.000,00 mc*  
*Destinazione bar-ristorante massimo 3.500,00 mc*
- *Superficie disponibile (p.ed. 847/1 – 847/2 – p.f. 4991/3 – 4991/6): 3758,00 mq.*
- *Nel lato Nord Ovest l'edificio può essere costruito a confine con la proprietà Comunale, ed in quell'area va prevista una destinazione a servizio degli utenti delle piste da sci (bar/ristorante)*
- *L'intervento previsto dal piano attuativo può essere realizzato in due o più lotti funzionali.*  
*Per il futuro progetto vanno rispettate indicativamente queste volumetrie, può cambiare il posizionamento delle destinazioni rispetto agli elaborati tecnici del presente piano attuativo.*  
*Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, del rispetto della normativa sul risparmio energetico si applicano le normative provinciali in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.*

Dato atto che l'adozione della variante al Piano come dianzi riassunta risulta di notevole interesse pubblico in quanto qualora attuale determinerà una ricucitura degli ambiti insediativi e di riqualificazione del Passo del Tonale.

Evidenziato inoltre che il comune, a compensazione e ristoro dei nuovi diritti accordati ha chiesto ed ottenuto un pubblico passaggio interno come meglio specificato nella perizia di stima dd. 12.07.2016 e relativa convenzione.

Fatto presente che la proposta di piano, unitamente a tutti i suoi allegati è rimasta depositata agli atti del comune dal giorno 19.08.2016 fino al 18.09.2016, e che in tale periodo non è pervenuta nessuna osservazione.

Evidenziato che si è proceduto inoltre a pubblicare tale avviso sul quotidiano locale il "Trentino" in data martedì 30 agosto 2016.

Visto il parere favorevole della Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. 38/2016 dd. 28.09.2016 per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale, con la condizione che "gli stalli, previsti lungo la S.S. 42, siano posizionati non a pettine ma in linea rispetto alla strada statale".

## DELIBERA N° 51 DEL 26/10/2016

Visto il parere favorevole della CPC con deliberazione n. 133/2016 e relative prescrizioni, dove si evidenzia la necessità di migliorare, in sede progettuale le relazioni tra spazi pubblici e privati, in particolare in corrispondenza dell'affaccio sulla strada statale, qualificando detto spazio come di relazione e di fruizione collettiva.

Ritenuto di far proprie le condizioni espresse dalla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, dal Servizio Strade e dalla CPC.

Vista la verifica, da parte dell'Ufficio tecnico, del soddisfacimento degli standard di parcheggio pubblico, dove si evidenzia che:

- La previsione urbanistica dell'area a monte dell'edificio esistente, classificata attualmente come area a parcheggio pubblico, di fatto non è mai stata attuata dal Comune di Vermiglio, e pertanto, essendo decorso un periodo superiore a 10 anni dalla data di inserimento dalla previsione urbanistica, ai sensi dell'art. 48 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 è decaduto il vincolo preordinato alla espropriazione;
- L'area in oggetto risulta servita dal parcheggio pubblico presso la biglietteria "Adamello SKI" e dall'ampio parcheggio presso il Sacario militare, ora regolamentato con sosta a pagamento;
- Il Comune di Vermiglio ha ultimato nel corso dell'anno 2015 un nuovo parcheggio nelle immediate vicinanze dell'ex Hotel Redivalle, (dietro Sport Hotel Vittoria), bilanciando di fatto la superficie con destinazione a parcheggio pubblico preesistente.

Visti gli artt. 37 comma 8 e 39 comma 3 della L.P. n. 15 del 04.08.2015 e ss.mm..

Visti gli artt. 51 e 55 della L.P. n. 15 del 04.08.2015 e ss.mm..

Acquisito il parere favorevole, espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 81 del DPRReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, come da ultimo coordinato con la legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata – Gestione Associata sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Visto il Testo unico delle Leggi Regionali sull'ordinamento dei Comuni della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, come da ultimo coordinato con la legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31.

Vista la Legge Regionale 29.10.2014 n. 10, con la quale si adeguavano gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da osservare parte della Regione T.A.A. e degli Enti a ordinamento regionale, come già individuati dalla Legge 06.11.2012 n. 190 e dal D.L.gs. 14.03.2013 n. 33.

Con voti favorevoli n. 12, contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi per alzata di mano, accertati dal Presidente con l'ausilio degli Scrutatori previamente nominati,

### **d e l i b e r a**

1. Di adottare in via definitiva, per le motivazioni e secondo i contenuti esposti in premessa, il piano attuativo d'iniziativa privata denominato Redivalle – P.A. 5 (con validità di variante urbanistica puntuale) che secondo gli elaborati dd. gennaio e marzo 2016 a firma del tecnico incaricato ing. Lorenzo Daldoss, con studio tecnico in Vermiglio, risultano così costituiti:
  - V.PR.G.02 – Norme tecniche di attuazione;
  - A.00 – Relazione – norme di attuazione;
  - A.01 – Inquadramento;
  - A.02 - Stato di progetto – pianta piano terra e pianta primo piano;
  - A.03 - Stato di progetto – pianta piano secondo e pianta terzo piano;
  - A.04 - Stato di progetto – pianta piano quarto e pianta copertura;
  - A.05 - Stato di progetto – tipologia prospetti;
  - A.06 - Stato di progetto – tipologia prospetti;
  - A.07 - Stato di progetto – tipologia sezioni – sezioni C-C – D-D;
  - A.08 - Stato di progetto – tipologia sezioni – sezioni A-A – B-B;
  - A.09- Stato di progetto – render;
  - A.10- Stato di progetto – volume;
  - R.01 - Stato di raffronto – planimetria generale;
  - R.02 - Stato di raffronto – pianta piano terra e pianta primo piano;
  - R.03 - Stato di raffronto – pianta piano secondo e pianta terzo piano;
  - R.04 - Stato di raffronto – pianta piano quarto e pianta copertura;
  - R.05 - Stato di raffronto – prospetti;
  - R.06 - Stato di raffronto – sezioni A-A – B-B;
  - S.01 - Stato attuale – planimetria generale – sovrapposizione rilievo;
  - S.02 - Stato attuale – pianta livello 0 e livello 1;
  - S.03 - Stato attuale – pianta livello 2 – livello 3 – livello 4 – copertura;
  - S.04 - Stato attuale – prospetti sezioni.
2. Di dare atto che a'sensi dell'art. 49, comma 4 della legge urbanistica la presente adozione comporta modifiche alle previsioni del PRG.

DELIBERA N° 51 DEL 26/10/2016

4. Di dare evidenza ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
- Opposizione alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 79, comma 5, del DPR n. 1 febbraio 2005, n. 3/L, come da ultimo coordinato con la legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31;
  - Ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento, ex art. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n.ro 104, entro i 60 giorni, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale, ovvero straordinario al Presidente della Repubblica, ex art. 8 del D.P.R. 24.11.71 n.ro 1199, entro 120 giorni.
- Che in relazione alle procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture è ammesso il solo ricorso avanti al T.R.G.A. di Trento con termini processuali ordinari dimezzati a 30 giorni ex artt. 119 I° comma lettera a) e 120 D.Lgs. 02.07.2010 n.ro 104, nonché artt. 244 e 245 del D.Lgs. 12.04.2010, n. 163 e s.m...
5. Di dare atto che la presente deliberazione, per effetto della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, non è soggetta al controllo preventivo di legittimità e diverrà esecutiva a pubblicazione avvenuta ex art. 79, comma 3, del DPR n. 1 febbraio 2005, n. 3/L, come da ultimo coordinato con la legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e la legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, e che ad essa va data ulteriore pubblicità, quale condizione integrativa d'efficacia, sul sito internet del Comune per un periodo di 5 anni, ai sensi della L.R. 29.10.2014 n. 10, nei casi previsti dal Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 e dalla Legge 6 novembre 2012, n. 190.

DELIBERA N° 51 del 26/10/2016

**OGGETTO:** ADOZIONE DEFINITIVA PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO REDIVALLE CON EFFETTO DI VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE – P.A. 5.

---

PARERI OBBLIGATORI AI SENSI DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI SULL'ORDINAMENTO DEI COMUNI DELLA REGIONE AUTONOMA TRENINO ALTO ADIGE APPROVATO CON DPREG. 01.02.2005 N. 3/L, COME DA ULTIMO MODIFICATO DAL DPREG. 3 APRILE 2013 N. 25 E TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI SULL'ORDINAMENTO CONTABILE E FINANZIARIO NEI COMUNI DELLA REGIONE AUTONOMA TRENINO ALTO ADIGE APPROVATO CON DPGR 28 MAGGIO 1999 N. 4/L - MODIFICATO DAL DPREG. 1 FEBBRAIO 2005 N. 4/L, COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICO - AMMINISTRATIVA:**

Esaminata ed istruita la proposta di deliberazione in oggetto, si ritiene che la medesima sia conforme alla normativa tecnica ed amministrativa che regola la materia, come richiesto dall'art. 81 del DPREg. 01.02.2005, n. 3/L - modificato con D.P.Reg. 03.aprile 2013 n. 25.

Vermiglio, 26/10/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA

F.to Delpero geom. Luca

Data lettura del presente verbale, lo stesso viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Panizza Anna

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Gasperini dott. Alberto

#### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

(Art. 79 D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L, come da ultimo modificato dal D.P.Reg. 3 aprile 2013 n. 25)

Io sottoscritto Segretario Comunale, certifico che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno **27/10/2016** all'Albo pretorio e all'Albo informatico ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi fino al giorno **06/11/2016**.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Gasperini dott. Alberto

#### CERTIFICAZIONE ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale dichiara ai sensi dell'art. 79 comma 3 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L, come da ultimo modificato dal D.P.Reg. 3 aprile 2013 n. 25, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno **07 novembre 2016** ad ogni effetto di

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Gasperini dott. Alberto

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Vermiglio, li 27/10/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Gasperini dott. Alberto