



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
T +39 0461 497010 - 7044 F +39 0461 497079  
**pec** [serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it)  
**@** [serv.urbanistica@provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@provincia.tn.it)  
**web** [www.urbanistica.provincia.tn.it](http://www.urbanistica.provincia.tn.it)

AL COMUNE DI VERMIGLIO

ALLA COMMISSIONE PER LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E IL  
PAESAGGIO DELLA  
COMUNITA' DELLA VAL DI SOLE

e, p.c. AL SERVIZIO AUTONOMIE LOCALI

**S013/2021/18.2.2-2021-40**

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di VERMIGLIO: Variante al PRG conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle" – approvazione – Rif.to delib. cons. n.04 dd 01 marzo 2021 (pratica 2861) – trasmissione elaborati

Si trasmette in allegato copia della deliberazione della Giunta provinciale n.1784 del 29 ottobre 2021 di approvazione della pratica in oggetto e copia digitale degli elaborati relativi.

In relazione alla costituzione delle Commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio delle comunità, si rammenta che copia degli elaborati di variante viene inviata alla Comunità anche ai fini dei compiti istruttori della medesima commissione.

Si richiama che la variante entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige **n. 44 avvenuta in data 04 novembre 2021.**

Si rammenta l'obbligo di pubblicazione del piano nel sito istituzionale del Comune o del Consorzio dei comuni, ai sensi dell'articolo 38, comma 3 della L.P. 15/2015 nonché ai fini del d.lgs. n. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

ALLEGATI: delibera GP – estratto BUR – elaborati digitali – elenco file

Foglio di lavoro

## VERMIGLIO 2861

| Impronta                                                            | Nome Originale               |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| V1 6032CD9E434584CD4A07DC3AE939D5581B81F460A8BAC59DBF90B272A3879EC9 | NORMA ATTUAZIONE.pdf.p7m.p7m |
| V1 0049F2082DAB4966FE59E733FB7F20D92EEDBD757B45B301FBD48DF5574649FB | RELAZIONE.pdf.p7m.p7m        |



**VARIANTE NON SOSTANZIALE PIANO ATTUATIVO DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANA D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO  
REDIVALLE CON EFFETTO DI VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE –  
P.A.G 5 . (PASF 5)**

L.P. 1 - 4 marzo 2008  
L.P. 4 - 3 marzo 2010  
L.P. 15 - 4 agosto 2015  
D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8- 61/Leg  
Regolamento urbanistico-edilizio

## **NORME DI ATTUAZIONE P.A.G.5 (PASF 5) REDIVALLE**

In rosso modifiche prima adozione

In giallo parti normative stralciate prima adozione

**ART. 51****PRESCRIZIONE PER LE AREE ASSOGGETTATE A PIANI ATTUATIVI****Formazione dei Piani Attuativi****Omissis.....****P.A.G 5 (PASF 5)- Redivalle.**

Variante puntuale al PRG in zona centrale interessante l'edificio ora denominato "Hotel Redivalle" sulle p.ed. 847/1 847/2 e p.f. 4991/3 4991/6 sulla p.ed. 1366.

Obiettivi del piano:

Il piano prevede la demolizione dell'albergo esistente, e la ricostruzione di un volume con destinazione urbanistica mista tra servizi, commerciale e ricettivo. Il piano parte dalla premessa fondamentale che al Passo Tonale manca un centro di aggregazione, una vera propria Piazza che possa essere il centro della località turistica. L'area identificata è delimitata dalla strada nazionale SS42 e dall'area sciabile in una posizione pressoché centrale rispetto all'intera località turistica. L'area inoltre copre il dislivello compreso tra la strada nazionale e il demanio sciabile, dislivello pari a circa quattro/cinque metri. In questa zona si denota un difficile e poco agevole accesso alle piste. Per risolvere queste problematiche si propone di arretrare il volume edilizio occupando la p. ed. 4991/3, liberando tuttavia la parte anteriore a ridosso della SS.42, andando a realizzare uno spazio pedonale che andrà a costituire il centro della località. Dalla piazza così costituita partirà una scala mobile di pubblica utilità che costituirà l'accesso principale alle piste da sci. L'edificio è ubicato al Passo del Tonale, località dove le condizioni meteorologiche sono spesso proibitive per l'utilizzo degli spazi esterni. Per questo motivo a piano terra, a livello della piazza, si è pensato di realizzare un ampio spazio da destinare ad una sorta di piazza coperta, o spazi per negozi autonomi, utilizzabile come spazio multifunzione e spazio commerciale. Sul fronte strada verranno realizzati alcuni posti auto scoperti necessari per garantire il rispetto degli standard urbanistici di riferimento. Altri posti auto sono ricavati a livello di piano terra in struttura coperta interrata. La volumetria che si verrà a creare con il progetto è da distinguere in volumetria effettivamente fruibile contenente funzioni commerciali, servizi, turistico ricettiva ed una volumetria di risulta, che nasce solamente dalla necessità di dover colmare il vuoto tra edificio e area di accesso alle piste. In questa seconda parte di volumetria sono inserite le funzioni meno nobili dell'edificio: parcheggi e depositi.

- L'altezza massima degli edifici è pari a 15,00 metri misurata a metà della falda.

Le altezze vengono misurate applicando la definizione stabilita dall'articolo 3, comma 6, lettera h) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. 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. La linea di spicco Il piano di campagna è individuato a livello del piano terra 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).

Indice di utilizzazione fondiario (Uf max) = 1,96 mq/mq ( Esclusa superficie per collegamenti verticali di pubblica utilità)

Il volume La SUN dovrà essere indicativamente così ripartito:

Garage coperto almeno 2.500,00 mc 800 mq (superficie relativa alla SUN )

Destinazione alberghiera , compresa la tipologia residenza turistica alberghiera almeno 9.000,00 mc 2900 mq;

Destinazione commerciale–servizi , noleggio e deposito sci massimo 4.000,00 mc 1300 mq

Destinazione bar–ristorante massimo 3.500,00 mc 1150 mq.

- Superficie disponibile (p.ed. 847/1 – 847/2 – p.f. 4991/3 – 4991/6) P.ED. 1366 : 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.

#### COLLEGAMENTI

Il Piano prevede la realizzazione di un collegamento diretto tra la quota del piano stradale e la quota di imbarco degli impianti di risalita presenti a monte dell’area in esame. Il collegamento deve essere agevole e favorire il transito dalla strada e dalla piazza verso il demanio sciabile e viceversa. Deve essere realizzato con mezzi meccanizzati (scale mobili e/o ascensori). Il volume utilizzato per la realizzazione del collegamento verticale di pubblica utilità non viene computato ai fini volumetrici.

Sarà intavolata una servitù di passaggio a favore del Comune di Vermiglio.

#### ALLACCIAMENTO ALLE RETI ESISTENTI

Le reti tecnologiche transitano lungo la strada statale SS42.

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni degli Enti preposti ai singoli Servizi.

In particolare gli allacciamenti da predisporre sono:

- Energia elettrica;
- Rete scarico acque bianche;
- Rete scarico acque nere;
- Acquedotto;
- Teleriscaldamento.

#### RIEMPIMENTI

Tra l’edificio e l’accesso alle piste da sci è previsto, lungo l’intero confine nord, un riempimento su proprietà Comunale, per garantire un piano omogeneo tra sbarco della scala mobile e accesso agli impianti di risalita.

#### CONVENZIONE

I rapporti tra comune e privato con evidenziate le varie servitù esplicitate nelle precedenti norme di attuazione saranno regolati da apposita convenzione allegata al piano attuativo.



**VARIANTE NON SOSTANZIALE PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO REDIVALLE P.A.G. 5 ( PASF 5) CON EFFETTO  
DI VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE**

L.P. 1 - 4 marzo 2008  
L.P. 4 - 3 marzo 2010  
L.P. 15 - 4 agosto 2015  
D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8- 61/Leg  
Regolamento urbanistico-edilizio

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

In rosso modifiche prima adozione  
In giallo parti normative stralciate prima adozione

Vermiglio, novembre 2020

Il tecnico:

La presente relazione è relativa a **“VARIANTE NON SOSTANZIALE PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA D’INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO REDIVALLE P.A.G. 5 ( PASF 5) CON EFFETTO DI VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE .**

Il piano attuativo, con effetti di variante al PRG , è stato approvato con delibera definitiva del Comune di Vermiglio N.° 51 del 26.10.201 e della Giunta provinciale con delibera n. 2232 del 12.12.2016.

Nel corso del 2019 è stato rilasciato dal Comune di Vermiglio il permesso di costruire per il primo lotto di lavori, che sono stati conclusi nel mese di dicembre del 2019.

Ora è intenzione della società proprietaria , procedere con il secondo lotto, che prevede il completamento dell’intervento con la realizzazione della parte alberghiera, così come già previsto dal piano attuativo vigente.

Si ritiene importante adeguare ora il piano attuativo al regolamento urbanistico-edilizio della Provincia autonoma di Trento, così come già fatto dal Comune di Vermiglio per il proprio PRG.

Cosa che allora non è stato possibile fare per questo piano attuativo, perché era già sottoscritta la relativa convenzione con il Comune all’atto dell’approvazione del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Oltre ad un’ effetto di omogeneizzazione degli indici urbanistici, la variante ha anche lo scopo di permettere, ora che circa metà dell’intervento è stato realizzato, una verifica puntuale sul secondo lotto e sulla sua rispondenza al piano stesso.

L’intervento è sempre stato progettato in maniera unitaria, soprattutto per la parte inerente l’autorizzazione paesaggistica .

L’edificio non ha nessun volume interrato totalmente, ma solo parzialmente sia a pianoterra che a primo piano, verso il lato nord. Quindi l’intero garage e depositi vari, costituiscono SUN agli effetti urbanistici. Per poter realizzare il secondo lotto, applicando il criterio della SUN , senza nessun ampliamento del progetto già presentato contemporaneamente al primo lotto, necessità applicare un coefficiente di adeguamento che successivamente esplicitiamo .

## 1. Indice di utilizzazione territoriale (uf max) mq/mq

Un'importante modifica delle norme di attuazione comprende il cambiamento di alcuni indici urbanistici con le rispettive unità di misura.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq) viene sostituito dall'indice di utilizzazione territoriale Uf max restituita in mq/mq.

### CONVERSIONE INDICI P.A.G. ( PASF 5) REDIVALLE:

Trasformazione dell'indice di fabbricabilità (mc/mq) in indice di utilizzazione territoriale (Uf max mq/mq ).

Il coefficiente di trasposizione utilizzato è pari a 0,37.

E' leggermente superiore a quello utilizzato nella variante di adeguamento del Comune che è di 0.33 per le aree alberghiere. La giustificazione è data dal fatto che la SUN del garage e dei depositi realizzati è di circa mq 1.200,00, che incidono in maniera significativa sul totale.

Preme rimarcare come tale indice non implica un aumento della SUN realizzabile rispetto al progetto già presentato. Inoltre il secondo lotto è totalmente alberghiero e completa il piano attuativo, con importanti ricadute anche sul tessuto economico della stazione turistica Passo Tonale, che è sempre in cronica sperequazione tra capacità di trasporto degli impianti e posti letto esistenti.

Inoltre in un momento di grande difficoltà e incertezza, la realizzazione di un intervento di qualità alberghiera , riteniamo che sia anche voglia di dare un messaggio positivo e di fiducia nel futuro.

Indice di fabbricabilità massima attuale:  $20.000,00 \text{ mc} / 3758,00 \text{ mq} = 5,3 \text{ mc/mq}$

$3758 \text{ mq} = (\text{sup. lotto})$

$5,3 \text{ mc/mq} = \text{indice di fabbricabilità massima}$

$0,37 = \text{coefficiente di trasposizione}$

$$5,3 \times 0,37 = 1,96$$

Suddivisione indicativamente dei Mc per destinazione come da piano attuativo vigente:

garage coperto 2500 mc

turistica alberghiera 9000 mc

commerciale 4000 mc

ristorazione 3500 mc

Conversione dei volumi in metri quadrati netti ( con altezza piano 2.80 m ).

Tenendo conto che questi valori derivano da una superficie utile lorda per ottenere la superficie utile netta occorre trasformare in metri quadrati dividendo per 2.80 mt (altezza piano) e togliere un 10% (differenza media tra superficie utile lorda e superficie utile netta).

Esempio:

garage coperto 2500 mc : 2.80 mt - 10% = 803,57 arrotondato 800,00 mq netti

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| garage coperto        | 800,00 mq  |
| turistica alberghiera | 2900,00 mq |
| commerciale           | 1300,00 mq |
| ristorazione          | 1150,00 mq |

La rimanente SUN , oltre a quanto sopra specificato è interamente a destinazione turistica-alberghiera.

## 2. Norme di attuazione

Le norme di attuazione del PRG vengono quindi modificate come descritto in questa relazione.

Il tecnico:



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1784

Prot. n.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, articoli 37 e 39 - COMUNE DI VERMIGLIO - variante al piano regolatore generale conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle" - APPROVAZIONE

Il giorno **29 Ottobre 2021** ad ore **09:10** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

**PRESIDENTE**

**MAURIZIO FUGATTI**

Presenti:

**VICEPRESIDENTE**  
**ASSESSORE**

**MARIO TONINA**  
**MIRKO BISESTI**  
**MATTIA GOTTARDI**  
**ACHILLE SPINELLI**  
**GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

**ASSESSORE**

**ROBERTO FAILONI**  
**STEFANIA SEGNANA**

Assiste:

**IL DIRIGENTE**

**LUCA COMPER**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione n. 04 di data 01 marzo 2021 il Consiglio comunale di VERMIGLIO ha adottato – ai sensi dell’articolo 49, comma 4 della l.p. n. 15/2015 – la variante al piano di riqualificazione urbana denominato “ P.A.G. 5 Redivalle” con effetto di adozione preliminare di variante al PRG;

la variante al PRG, ricompresa tra quelle di carattere non sostanziale secondo la l.p. n. 15/2015 (articolo 39, comma 2, lettera d), è stata adottata seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, di tale legge;

la documentazione di variante, adottata nel formato digitale, è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 29 marzo 2021 con nota registrata al n. 216612 del protocollo provinciale. Rilevata da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota del 02 aprile 2021 prot. 230415 la mancata consegna digitale della variante al PRG, il Comune di VERMIGLIO ha provveduto alla trasmissione digitale del piano mediante il sistema Gestione piani urbanistici (GPU), con numero di domanda 39402810, secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016. Con detta consegna, avvenuta il 09 settembre 2021 e completata in data 23 settembre 2021 come da nota prot. PAT 692531, ha preso avvio il procedimento di valutazione del piano.

La variante al PRG in argomento è conseguente alla approvazione della variante al piano di riqualificazione urbana denominato “ P.A.G. 5 Redivalle”; la variante al piano attuativo è finalizzata alla conversione degli indici edificatori da volume e superficie utile netta in coerenza con le disposizioni del regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Ai fini dell’articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), il Comune con la nota del 09 settembre 2021 prot. 658471 ha chiarito che la variante in argomento non interessa aree gravate da uso civico.

La variante al piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità della Valle di Sole, che con deliberazione n. 217/2020 del 24 novembre 2020 si è espressa favorevolmente.

Ai sensi dell’articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015, la variante al piano regolatore, conseguente al piano attuativo, è stata esaminata dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio che ha espresso il parere n. 30/21 di data 18 ottobre 2021, concludendo con una valutazione favorevole sulla variante al PRG adottata. Nel parere provinciale si è in particolare dato atto, sulla base degli elementi acquisiti nella Conferenza di servizi del 14 ottobre 2021, di una precisazione rispetto ai contenuti della Carta di sintesi della pericolosità, richiamato l’articolo 3, comma 5 delle norme di attuazione del PUP. Nel dettaglio il Servizio Bacini montani, esaminata la documentazione allegata alla variante al PRG, ha preso atto dell’errata localizzazione del tratto coperto del Torrente Vermigliana riportato sull’idrografia e sulla Carta di Sintesi della Pericolosità, evidenziando quanto segue:

“Il rilievo topografico di dettaglio riporta l’esatta posizione del corso d’acqua in oggetto, che scorre intubato in corrispondenza della Piazza Comunale, e che quindi, di fatto, non interessa la zona dell’Hotel Redivalle.

Alla luce di quanto esposto, anche l’area a pericolosità HP della CaP e l’area a penalità APP della CSP, che si sviluppano per una larghezza di circa 10 m a partire dall’asse del corso d’acqua, non interessano l’Hotel Redivalle e le sue pertinenze.

Il Servizio evidenzia, altresì, che nel prossimo aggiornamento dell’idrografia e della CSP verrà corretta la posizione del rio e relativa area a penalità.

Ciò premesso ritiene di procedere all’interpretazione e precisazione cartografica del limite dell’area a pericolosità HP della CaP e a penalità APP della CSP ai sensi dell’art.3, comma 5 delle N.d.A. del

PUP.

Pertanto:

- viste le norme di attuazione del PUP, approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 che prevede all'art.3 comma 5 delle stesse norme, la possibilità che: *“i perimetri delle aree indicate nella cartografia del Piano Urbanistico Provinciale sono precisati ed interpretati, secondo le rispettive competenze, dagli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla legge urbanistica nonché in sede di espressione di pareri e di rilascio di provvedimenti permissivi e concessori richiesti per la realizzazione degli interventi, tenuto conto dei criteri previsti dal comma 4 dell'articolo 11 o della configurazione e morfologia degli elementi territoriali interessati”*;

- considerato, altresì, il paragrafo 7.3 dell'Allegato C della Deliberazione della Giunta Provinciale n.1317 d.d. 04/09/2020 ‘Precisazione e interpretazione della Carta di sintesi della pericolosità’ che specifica che *‘Le strutture provinciali competenti possono precisare e interpretare i perimetri delle aree della Carta di sintesi della pericolosità tenuto conto dei criteri previsti dall'articolo 11, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, oltre che in ragione della scala grafica o degli elementi forniti da rilievi strumentali e approfondimenti specifici...’*;

si procede ad un'interpretazione e ridefinizione del limite dell'area HP riportata dalla Carta della Pericolosità e di conseguenza dell'area a penalità APP della Carta di Sintesi della Pericolosità, ai sensi dei punti sopra citati, precisando che le stesse, alla luce del rilievo topografico di dettaglio che attesta l'esatta posizione del tratto coperto del torrente Vermigliana, si localizzano in corrispondenza della piazza del Comune, non interessando di fatto l'Hotel Redivalle e le sue pertinenze.”

Sotto il profilo urbanistico si è inoltre rilevato che “la variante in esame scaturisce dalle modifiche apportate al piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata denominato ‘P.A.G. 5 Redivalle’, localizzato a Passo del Tonale, finalizzato alla riqualificazione di un'area su cui insisteva un'attività alberghiera, il cui volume è stato demolito al fine di realizzare nuovi manufatti a destinazione commerciale, alberghiera e di servizio alle attività turistiche. Con la variante in esame vengono aggiornati gli indici edificatori relativi alla porzione di piano attuativo non ancora interessata da interventi edilizi (denominata “secondo lotto”), esprimendoli in termini di superficie utile netta in adeguamento al Regolamento urbanistico edilizio provinciale di cui al D.P.P. n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017. In merito ai contenuti del piano attuativo, si evidenzia che le modifiche introdotte confermano, in termini di carico urbanistico sul territorio e di tipologia architettonica previsti, quanto già presente nello strumento attuativo vigente.”

Il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 30/21 sopra richiamato è stato trasmesso con lettera di data 18 ottobre 2021, protocollo n. 753522, all'Amministrazione comunale.

Si evidenzia che con l'espressione del suddetto parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 45 giorni, iniziato il giorno 10 settembre 2021 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta da parte del Comune), tenendo conto delle sospensioni intervenute per richiesta integrazioni da parte della Provincia, è da ritenersi concluso nel termine di legge.

Il Comune di VERMIGLIO, preso atto dei contenuti della valutazione provinciale, con lettera pervenuta in data 22 ottobre 2021, protocollata dalla Provincia al n. 765780, ha fatto presente che nel periodo di deposito della variante, effettuato ai sensi del combinato disposto degli articoli 37 e 39 della l.p. n. 15/2015, non sono pervenute osservazioni, e considerato che il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio è favorevole, ha chiesto l'approvazione della medesima da parte della Giunta provinciale prescindendo dall'adozione definitiva ai sensi dell'articolo 39, comma 3.

In relazione a quanto sopra esposto, richiamato il parere favorevole del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e preso atto che il medesimo non contiene prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo né altri rilievi che riguardano prettamente la proposta di variante e che, come comunicato dal Comune con lettera pervenuta alla struttura competente in data 22 ottobre 2021, non sono pervenute osservazioni nel periodo di deposito della variante presso gli uffici comunali, si

ritiene sussistano le condizioni previste dall'articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015 per proporre alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale del Comune di VERMIGLIO in argomento, prescindendo dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8 di tale legge.

Si propone pertanto alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle", adottata dal Comune di VERMIGLIO con deliberazione consiliare n. 04 di data 01 marzo 2021, negli elaborati che formano parte integrante e sostanziale di tale deliberazione;

si dà atto che il procedimento di approvazione della variante al PRG del Comune di VERMIGLIO in oggetto della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il giorno 23 ottobre 2021 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta di approvazione da parte comunale) ed è da ritenersi concluso nel termine di legge dalla data della presente deliberazione.

Ciò premesso,

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

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

- 1) di approvare, richiamate le disposizioni dell'articolo 39, comma 3 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15, la variante al piano regolatore generale del Comune di VERMIGLIO conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle", adottata con deliberazione consiliare n. 04 di data 01 marzo 2021, negli elaborati che formano parte integrante e sostanziale di tale deliberazione;
- 2) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;
- 3) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15.

Adunanza chiusa ad ore 12:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Non sono presenti allegati parte integrante**

IL PRESIDENTE  
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE  
Luca Comper



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1784

Prot. n.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, articoli 37 e 39 - COMUNE DI VERMIGLIO - variante al piano regolatore generale conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle" - APPROVAZIONE

Il giorno **29 Ottobre 2021** ad ore **09:10** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

**PRESIDENTE**

**MAURIZIO FUGATTI**

Presenti:

**VICEPRESIDENTE**  
**ASSESSORE**

**MARIO TONINA**  
**MIRKO BISESTI**  
**MATTIA GOTTARDI**  
**ACHILLE SPINELLI**  
**GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

**ASSESSORE**

**ROBERTO FAILONI**  
**STEFANIA SEGNANA**

Assiste:

**IL DIRIGENTE**

**LUCA COMPER**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione n. 04 di data 01 marzo 2021 il Consiglio comunale di VERMIGLIO ha adottato – ai sensi dell’articolo 49, comma 4 della l.p. n. 15/2015 – la variante al piano di riqualificazione urbana denominato “ P.A.G. 5 Redivalle” con effetto di adozione preliminare di variante al PRG;

la variante al PRG, ricompresa tra quelle di carattere non sostanziale secondo la l.p. n. 15/2015 (articolo 39, comma 2, lettera d), è stata adottata seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, di tale legge;

la documentazione di variante, adottata nel formato digitale, è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 29 marzo 2021 con nota registrata al n. 216612 del protocollo provinciale. Rilevata da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota del 02 aprile 2021 prot. 230415 la mancata consegna digitale della variante al PRG, il Comune di VERMIGLIO ha provveduto alla trasmissione digitale del piano mediante il sistema Gestione piani urbanistici (GPU), con numero di domanda 39402810, secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016. Con detta consegna, avvenuta il 09 settembre 2021 e completata in data 23 settembre 2021 come da nota prot. PAT 692531, ha preso avvio il procedimento di valutazione del piano.

La variante al PRG in argomento è conseguente alla approvazione della variante al piano di riqualificazione urbana denominato “ P.A.G. 5 Redivalle”; la variante al piano attuativo è finalizzata alla conversione degli indici edificatori da volume e superficie utile netta in coerenza con le disposizioni del regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Ai fini dell’articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), il Comune con la nota del 09 settembre 2021 prot. 658471 ha chiarito che la variante in argomento non interessa aree gravate da uso civico.

La variante al piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità della Valle di Sole, che con deliberazione n. 217/2020 del 24 novembre 2020 si è espressa favorevolmente.

Ai sensi dell’articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015, la variante al piano regolatore, conseguente al piano attuativo, è stata esaminata dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio che ha espresso il parere n. 30/21 di data 18 ottobre 2021, concludendo con una valutazione favorevole sulla variante al PRG adottata. Nel parere provinciale si è in particolare dato atto, sulla base degli elementi acquisiti nella Conferenza di servizi del 14 ottobre 2021, di una precisazione rispetto ai contenuti della Carta di sintesi della pericolosità, richiamato l’articolo 3, comma 5 delle norme di attuazione del PUP. Nel dettaglio il Servizio Bacini montani, esaminata la documentazione allegata alla variante al PRG, ha preso atto dell’errata localizzazione del tratto coperto del Torrente Vermigliana riportato sull’idrografia e sulla Carta di Sintesi della Pericolosità, evidenziando quanto segue:

“Il rilievo topografico di dettaglio riporta l’esatta posizione del corso d’acqua in oggetto, che scorre intubato in corrispondenza della Piazza Comunale, e che quindi, di fatto, non interessa la zona dell’Hotel Redivalle.

Alla luce di quanto esposto, anche l’area a pericolosità HP della CaP e l’area a penalità APP della CSP, che si sviluppano per una larghezza di circa 10 m a partire dall’asse del corso d’acqua, non interessano l’Hotel Redivalle e le sue pertinenze.

Il Servizio evidenzia, altresì, che nel prossimo aggiornamento dell’idrografia e della CSP verrà corretta la posizione del rio e relativa area a penalità.

Ciò premesso ritiene di procedere all’interpretazione e precisazione cartografica del limite dell’area a pericolosità HP della CaP e a penalità APP della CSP ai sensi dell’art.3, comma 5 delle N.d.A. del

PUP.

Pertanto:

- viste le norme di attuazione del PUP, approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 che prevede all'art.3 comma 5 delle stesse norme, la possibilità che: *“i perimetri delle aree indicate nella cartografia del Piano Urbanistico Provinciale sono precisati ed interpretati, secondo le rispettive competenze, dagli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla legge urbanistica nonché in sede di espressione di pareri e di rilascio di provvedimenti permissivi e concessori richiesti per la realizzazione degli interventi, tenuto conto dei criteri previsti dal comma 4 dell'articolo 11 o della configurazione e morfologia degli elementi territoriali interessati”*;

- considerato, altresì, il paragrafo 7.3 dell'Allegato C della Deliberazione della Giunta Provinciale n.1317 d.d. 04/09/2020 ‘Precisazione e interpretazione della Carta di sintesi della pericolosità’ che specifica che *‘Le strutture provinciali competenti possono precisare e interpretare i perimetri delle aree della Carta di sintesi della pericolosità tenuto conto dei criteri previsti dall'articolo 11, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, oltre che in ragione della scala grafica o degli elementi forniti da rilievi strumentali e approfondimenti specifici...’*;

si procede ad un'interpretazione e ridefinizione del limite dell'area HP riportata dalla Carta della Pericolosità e di conseguenza dell'area a penalità APP della Carta di Sintesi della Pericolosità, ai sensi dei punti sopra citati, precisando che le stesse, alla luce del rilievo topografico di dettaglio che attesta l'esatta posizione del tratto coperto del torrente Vermigliana, si localizzano in corrispondenza della piazza del Comune, non interessando di fatto l'Hotel Redivalle e le sue pertinenze.”

Sotto il profilo urbanistico si è inoltre rilevato che “la variante in esame scaturisce dalle modifiche apportate al piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata denominato ‘P.A.G. 5 Redivalle’, localizzato a Passo del Tonale, finalizzato alla riqualificazione di un'area su cui insisteva un'attività alberghiera, il cui volume è stato demolito al fine di realizzare nuovi manufatti a destinazione commerciale, alberghiera e di servizio alle attività turistiche. Con la variante in esame vengono aggiornati gli indici edificatori relativi alla porzione di piano attuativo non ancora interessata da interventi edilizi (denominata “secondo lotto”), esprimendoli in termini di superficie utile netta in adeguamento al Regolamento urbanistico edilizio provinciale di cui al D.P.P. n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017. In merito ai contenuti del piano attuativo, si evidenzia che le modifiche introdotte confermano, in termini di carico urbanistico sul territorio e di tipologia architettonica previsti, quanto già presente nello strumento attuativo vigente.”

Il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 30/21 sopra richiamato è stato trasmesso con lettera di data 18 ottobre 2021, protocollo n. 753522, all'Amministrazione comunale.

Si evidenzia che con l'espressione del suddetto parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 45 giorni, iniziato il giorno 10 settembre 2021 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta da parte del Comune), tenendo conto delle sospensioni intervenute per richiesta integrazioni da parte della Provincia, è da ritenersi concluso nel termine di legge.

Il Comune di VERMIGLIO, preso atto dei contenuti della valutazione provinciale, con lettera pervenuta in data 22 ottobre 2021, protocollata dalla Provincia al n. 765780, ha fatto presente che nel periodo di deposito della variante, effettuato ai sensi del combinato disposto degli articoli 37 e 39 della l.p. n. 15/2015, non sono pervenute osservazioni, e considerato che il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio è favorevole, ha chiesto l'approvazione della medesima da parte della Giunta provinciale prescindendo dall'adozione definitiva ai sensi dell'articolo 39, comma 3.

In relazione a quanto sopra esposto, richiamato il parere favorevole del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e preso atto che il medesimo non contiene prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo né altri rilievi che riguardano prettamente la proposta di variante e che, come comunicato dal Comune con lettera pervenuta alla struttura competente in data 22 ottobre 2021, non sono pervenute osservazioni nel periodo di deposito della variante presso gli uffici comunali, si

ritiene sussistano le condizioni previste dall'articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015 per proporre alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale del Comune di VERMIGLIO in argomento, prescindendo dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8 di tale legge.

Si propone pertanto alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle", adottata dal Comune di VERMIGLIO con deliberazione consiliare n. 04 di data 01 marzo 2021, negli elaborati che formano parte integrante e sostanziale di tale deliberazione;

si dà atto che il procedimento di approvazione della variante al PRG del Comune di VERMIGLIO in oggetto della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il giorno 23 ottobre 2021 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta di approvazione da parte comunale) ed è da ritenersi concluso nel termine di legge dalla data della presente deliberazione.

Ciò premesso,

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

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

- 1) di approvare, richiamate le disposizioni dell'articolo 39, comma 3 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15, la variante al piano regolatore generale del Comune di VERMIGLIO conseguente alla modifica del piano di riqualificazione urbana denominato "P.A.G. 5 Redivalle", adottata con deliberazione consiliare n. 04 di data 01 marzo 2021, negli elaborati che formano parte integrante e sostanziale di tale deliberazione;
- 2) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;
- 3) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15.

Adunanza chiusa ad ore 12:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Non sono presenti allegati parte integrante**

IL PRESIDENTE  
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE  
Luca Comper