



COMUNE DI VERMIGLIO

Provincia di Trento

VERBALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ORDINARIA di PRIMA convocazione.

N° 10 DEL 16.03.2023

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

L'anno Duemilaventitre, addì Sedici, del mese di Marzo, alle ore 20:30, 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:

BERTOLINI MICHELE	Presente	DEPETRIS EMILIO	Presente
MARIOTTI VALENTINA	Presente	PANIZZA WALTER	Presente
GENTILINI MARIANO	Presente	PANIZZA GUIDO	Presente
LONGHI MAURO	Presente	ZAMBOTTI MASSIMILIANO	Assente Giustificato
PANIZZA SERGIO	Presente	DEPETRIS LISA	Presente
BERTOLINI GIACOMO	Presente	FOIS GRAZIELLA	Presente
STEFANOLLI ANDREA	Presente	BRESADOLA ALEX	Presente
CHESSLER MARTINA	Assente Giustificato		

Presenti: n. 13

Assenti: n. 2

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. BERTOLINI MICHELE, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n° 10 dell'ordine del giorno.

DELIBERA N° 10 DEL 16/03/2023

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

RELAZIONA IL SINDACO:

Premesso che con delibera del Comune di Vermiglio n.° 51 del 26.10.2016 e successiva delibera della Giunta provinciale n. 2232 del 12.12.2016 è stato approvato il piano attuativo, con effetti di variante al PRG , per la riqualificazione urbana dell'area denominata ex hotel Redivalle che ha consentito la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie destinate ad attività commerciali, alberghiere e di servizio in un'ottica di miglioramento dell'assetto urbanistico del Passo del Tonale e dei servizi offerti ai turisti.

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.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 4 d.d. 01/03/2021 e successiva delibera della Giunta Provinciale n. 1784 d.d. 29/10/2021 è stata approvata una variante di adeguamento degli indici urbanistici del piano attuativo alla legge urbanistica provinciale.

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. Tale lotto fa parte di un progetto complessivo elaborato unitariamente soprattutto in riferimento ai caratteri paesaggistici di insieme.

La presente variante si rende necessaria perché , in fase di predisposizione del progetto esecutivo del secondo lotto, si è appurato che l'altezza massima di ml. 15.00 risultava verificata sulla falda principale ma non era tale su un'ulteriore falda che non era mai stata considerata come limite massimo da prendere a riferimento dell'altezza massima realizzabile. Inoltre si sono riscontrate necessità di maggior spessore dei solai che da progetto esecutivo risultano avere uno spessore di 55-60 cm.

Pertanto, seppure il progetto rimane pressoché invariato rispetto a quanto già autorizzato dalla Commissione Paesaggistica della Comunità, con la presente variante si propone di modificare l'indice riferito all'altezza massima dell'edificio da ml. 15.00 a ml. 16.00. Gli altri indici edilizi rimangono invariati. Questo permetterà di realizzare l'edificio progettato e di garantire le necessarie pratiche costruttive e il rispetto degli standard di isolamento termico e acustico dei solai e della copertura.

Vista la richiesta inoltrata dalla Società Sporthotel s.r.l. in data 21.02.2023 prot. n. 1121.

Dato atto che l'adeguamento di cui alla presente variante, interessa esclusivamente la modifica dell'altezza massima dell'edificio, mentre rimangono confermati gli altri indici tra cui la SUN realizzabile e il numero di piani.

Dato inoltre atto come a'sensi dell'art. 49, comma 4 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, "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".

Che conseguentemente il piano dovrà essere adottato 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".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione che precede.

Esaminati gli elaborati dd. gennaio 2023 a firma del dott. ing. Piffer Lorenza con studio in Malé (TN) esaminati dalla CPC di Malé in data 7 febbraio 2023 ed autorizzati con Deliberazione n. 59/2023, che risultano così costituiti;

- ✓ Relazione illustrativa;
- ✓ Norme di Attuazione P.A.G. 5 (PASF 5) REDIVALLE.

Dato atto come la documentazione comprenda anche l'elaborato relativo alle Norme tecniche di attuazione che evidenzia dal lato grafico che descrittivo la nuova previsione urbanistica dell'area, in variante al P.R.G. vigente, con raffronto di norme e indicazione come in appresso della nuova previsione:

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" 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 commerciale, 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~~ 16,00 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.. La linea di spiccatto è individuata 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.*
- *Superficie massima coperta: 60%.*
- *Indice di utilizzazione fondiario ($U_f \max$) = 1,96 mq/mq (Esclusa superficie per collegamenti verticali di pubblica utilità)*

La SUN dovrà essere indicativamente così ripartita:

Garage coperto almeno 800 mq (superficie relativa alla SUN)

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

Destinazione commerciale-servizi , noleggio e deposito sci massimo 1300 mq

Destinazione bar-ristorante massimo 1150 mq.

DELIBERA N° 10 DEL 16/03/2023

- *Superficie disponibile 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.

Evidenziato che l'adozione della variante al Piano non modifica le finalità del piano stesso e le modalità di realizzazione e che pertanto non si rende necessario modificare la convenzione stipulata.

Precisato che risultano confermate le valutazioni di interesse pubblico già esplicitate nella delibera del Comune di Vermiglio n.° 51 del 26.10.2016.

Dato atto che ex art. 37 della L.P. 15/2015, la formazione del piano attuativo d'iniziativa privata con funzione di variante segue l'indicata procedura:

1. *Omissis*
2. *Omissis.*
3. *Il comune adotta in via preliminare il PRG e pubblica l'avviso relativo all'adozione del piano e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone con le modalità previste dal comma 1. Contestualmente il comune deposita il piano presso gli uffici comunali, a disposizione del pubblico, per sessanta giorni consecutivi e pubblica sul sito istituzionale tutta la relativa documentazione integrale. Nel medesimo periodo di deposito, il comune può svolgere ulteriori forme di partecipazione ai sensi dell'articolo 19. Il piano è trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio e, se è stato approvato il PTC o il relativo stralcio, alla comunità.*
4. *Nel termine previsto dal comma 3 chiunque può presentare osservazioni sul piano nel pubblico interesse. Entro venti giorni dalla scadenza del termine il comune pubblica, per venti giorni consecutivi, nel sito internet del comune o nel sito internet del consorzio dei comuni trentini, l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano interessati dalle osservazioni pervenute e una planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Contestualmente alla pubblicazione, le osservazioni pervenute sono messe a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. I termini previsti da questo comma sono perentori.*
5. *Omissis.*
6. *Omissis.*

7. Omissis.

8. Omissis.

9. Omissis.

Fatto presente che trattandosi di variante non sostanziale al piano attuativo con effetto di variante al P.R.G. comunale si applica la procedura prevista dall' art. 39 comma 3 della legge urbanistica di seguito riportata:

“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”.

Visto il parere della CPC di Malè di data 07 febbraio 2023 con Deliberazione n. 59/2023.

Visto lo Statuto Comunale.

Vista la deliberazione della Giunta Municipale, n. 30/2022 del 29.03.2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo generale ed affidata la gestione ai responsabili dei servizi.

Visto il decreto sindacale n. 1 dd. 29.03.2022 di nomina dei Responsabili dei Servizi per l'anno 2022.

Vista la deliberazione della Giunta Municipale, n. 235 del 21.12.2022, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è potuto autorizzare l'esercizio provvisorio anno 2023 del bilancio di previsione 2022-2024 e con la medesima si autorizzavano i Responsabili di area/servizio, nel periodo di vigenza dell'esercizio provvisorio e comunque fino all'approvazione dell'atto di indirizzo per gli anni 2023-2024-2025, ad effettuare accertamenti di entrata e impegni di spesa nei limiti imposti dalla normativa in materia di esercizio provvisorio e sulla base degli atti di indirizzo assunti nel 2022 per la gestione del bilancio 2022-2024.

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa reso dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata espresso ai sensi dell'articolo 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2.

Vista la Legge Regionale dd. 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.

Visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2.

Con voti favorevoli n. 13, contrari n. 0 e 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 prima adozione, per le motivazioni e secondo i contenuti esposti in premessa, la variante non sostanziale al piano attuativo d'iniziativa privata denominato Redivalle – P.A.G. 5 (con validità di variante urbanistica puntuale) che secondo gli elaborati dd. gennaio 2023 a firma del tecnico incaricato ing. Lorenza Piffer, con studio tecnico in Malè, risultano così costituiti:
 - Relazione illustrativa;
 - Norme di Attuazione P.A.G. 5 (PASF 5) REDIVALLE.
2. Di dare atto che a'sensi dell'art. 49, comma 4 della legge urbanistica la presente adozione del suddetto piano comporta modifiche alle previsioni del PRG rese necessarie per l'adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio della Provincia autonoma di Trento, tanto che la presente deliberazione costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG con riferimento alle previsioni cartografiche e normative contenute nell'elaborato Norme di attuazione P.A.G. 5 (PASF 5) REDIVALLE.

DELIBERA N° 10 DEL 16/03/2023

3. Di disporre per effetti del combinato disposto di cui agli artt. 37 e 39 della L.P. 15/2015 la pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione del piano e alla possibilità di sua consultazione, unitamente alla documentazione che lo compone, con le modalità previste dal comma 1 dell'art. 37, nonché, in via contestuale, il deposito del piano presso gli uffici comunali, a disposizione del pubblico, per trenta giorni consecutivi con onere di pubblicare sul sito istituzionale tutta la relativa documentazione integrale. Il piano è trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio.
4. Di dare evidenza che ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23 avverso il presente atto sono ammessi:
 - opposizione, da parte di ogni cittadino, alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'articolo 183 comma 5 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli artt. 13 e 29 del D.Lgs. 02 luglio 2010, n. 104;
ovvero ed in alternativa al ricorso giurisdizionale
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. del 24 novembre 1971, n. 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 diverrà esecutiva a pubblicazione avvenuta ai sensi dell'articolo 183 comma 3, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2 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 ottobre 2014, n. 10 e s.m. e i., nei casi previsti dal Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 e dalla Legge 06 novembre 2012, n. 190.

**PARERI OBBLIGATORI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 185 E 187 DEL
CODICE DEGLI ENTI LOCALI DELLA REGIONE AUTONOMA TRENINO ALTO
ADIGE APPROVATO CON LEGGE REGIONALE DD. 3 MAGGIO 2018, N. 2**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Istruita ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, come richiesto dagli articoli 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dell'atto.

Vermiglio, 10/03/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA

F.to Zambelli Roberto

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

IL SINDACO
F.to Bertolini Michele

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gasperini dott. Alberto

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

(Art. 183 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2)

Si certifica che copia del presente verbale viene pubblicata all'Albo comunale ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi dal giorno **17/03/2023** al giorno **27/03/2023**.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gasperini dott. Alberto

CERTIFICAZIONE ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diventa esecutiva il giorno **28 marzo 2023**, ad ogni effetto di Legge, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale dd. 3 maggio 2018, n. 2.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Gasperini dott. Alberto

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

Vermiglio, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
Gasperini dott. Alberto