



PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO

COMUNE di LEVICO TERME

VARIANTE per la RIPIANIFICAZIONE dell'area di VETRIOLO 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

alla variante per la

RIPIANIFICAZIONE dell'area VETRIOLO 1

**Ufficio Sviluppo Urbanistico del Territorio
del Comune di Levico Terme**

ing. Barbara Eccher

Adozione preliminare: deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 20.06.2018

1. PREMESSA

La modifica al PRG di Levico Terme denominata "Variante Vetriolo 1" prevede la ripianificazione della parte est della località Vetriolo, località per la quale il vigente strumento urbanistico aveva previsto nel 2004 la redazione di uno specifico piano attuativo. Quest'ultimo, denominato Piano Attuativo a Fini Generali (PAG) Vetriolo, è entrato in vigore il 1° settembre 2006 ed in data 31 agosto 2016, come prevede l'articolo 54 "Effetti dei piani attuativi" della normativa urbanistica provinciale, è decaduto ed ha ricondotto le aree interessate alla destinazione di "area bianca".

1.1 Riferimenti storici del PAG Vetriolo

L'istituzione del cosiddetto "PAG Vetriolo" risale al 14 aprile 1987 quando il Consiglio comunale di Levico Terme, con deliberazione n° 37/8, ha adottato il Piano Generale di Zona "Nucleo turistico di Vetriolo n° 7", che seguiva alla scelta pianificatoria del Comprensorio Alta Valsugana il quale, con il proprio Piano Urbanistico Comprensoriale (P.U.C.), aveva provveduto a definire le zone per le quali era necessario procedere alla stesura di un piano attuativo (ex L.P. 53/75) di competenza Comprensoriale (nel caso in cui le aree ricadessero su più comuni) o di diretta progettazione dei singoli comuni interessati.

La pianificazione dell'area di Vetriolo soggetta a piano attuativo, inizialmente estesa anche per una piccola parte sul Comune di Vignola ma poi ridotta alla sola porzione di territorio ricadente sul Comune di Levico Terme, risultava quindi in capo al Comune di Levico Terme.

Il progetto pianificatorio del nucleo turistico di Vetriolo era stato affidato all'Arch. Giovanni Stainer, che in data 20 dicembre 1986 aveva provveduto a depositare tutti gli atti per permettere l'adozione, da parte del Consiglio Comunale, del piano attuativo denominato "Piano Generale di Zona n° 7" (detto P.G.Z.).

Il progetto così depositato otteneva il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 19 marzo 1987 ed il Consiglio Comunale procedeva, in data 14 aprile 1987, alla sua prima adozione. Il P.G.Z. n° 7 era composto da 14 elaborati grafici, 39 schede di edifici, Norme di attuazione, Programma di realizzazione opere e Relazione illustrativa.

Dopo il prescritto periodo di esposizione al pubblico, il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 86/13 di data 14 giugno 1987, provvedeva al pronunciamento in merito alle osservazioni relative al piano attuativo pervenute entro i termini di esposizione.

Il tutto veniva così trasmesso alla Provincia Autonoma di Trento per l'esame e l'approvazione definitiva. La Provincia Autonoma di Trento, con deliberazione n° 1446 di data 26 febbraio 1988, proponeva al Comune di Levico Terme cinque modifiche d'ufficio al piano attuativo. Il Consiglio comunale di Levico Terme, con deliberazione n° 26/14 di data 6 aprile 1988, accettava le proposte di modifica avanzate dalla Provincia Autonoma di Trento.

La Provincia Autonoma di Trento, con deliberazione n° 4376 di data 6 maggio 1988 pubblicata sul BUR n° 29 dd 5 luglio 1988, approvava definitivamente il P.G.Z. n° 7 accettando la ricollocazione delle aree e la schedatura ex novo degli edifici operata dall'architetto Stainer. Preme a questo punto evidenziare un passo della Relazione della Commissione Urbanistica Provinciale (CUP) che risulta assai significativo in merito al piano attuativo di Vetriolo:

"In definitiva la Commissione è dell'avviso che la località di Vetriolo abbia bisogno di operazioni di riordino e di recupero edilizio, ove possibile atte a verificare le potenziali possibilità di recupero sia in campi specifici (termalismo e sports invernali), che più in generale turistiche".

La stessa Commissione specificava inoltre che *"prima di nuove strutture s'impone il riutilizzo di quelle esistenti, per ognuna delle quali sarebbe necessario uno studio mirato i cui contenuti il piano in esame (quello in approvazione del 1988) potrebbe già fissare".*

Procedendo ad un'analisi critica del primo piano attuativo, si può affermare che in esso è mancato uno studio mirato integrativo, ma con due varianti successive si è cercato di colmare questa lacuna variando e integrando il Piano in considerazione delle mutate esigenze urbanistiche sopravvenute, senza comunque alterare il dimensionamento originario del Piano Attuativo.

Negli anni intercorsi fra la prima approvazione e la prima variante si sono succeduti interventi di riqualificazione dell'area di Vetriolo a regia pubblica (come la realizzazione, anche mediante autorizzazioni in deroga, di infrastrutture e di edifici d'interesse pubblico quali le Terme di Vetriolo), mentre a livello privato si è assistito ad un processo di degrado immobiliare e di chiusura delle attività ricettive, nonché di abbandono della residenza e, in alcuni casi, di degenerazione strutturale degli edifici. La situazione venutasi a creare alla fine degli anni Novanta ha quindi portato alla decisione di rivedere e riesaminare tutto il contesto urbano di Vetriolo con la necessità di procedere alla prima variante (si veda a tal proposito la relazione Illustrativa alla 1a variante).

L'amministrazione comunale di Levico ha perciò inteso intervenire sull'originale PGZ n° 7 con un progetto urbanistico che, tenendo conto degli impegni assunti e realizzati dall'Amministrazione e dalla Provincia, potesse portare, anche a livello privato, alla riqualificazione e al rilancio urbanistico, turistico e termale della località di Vetriolo, anche in considerazione dello strettissimo rapporto esistente fra Vetriolo, Levico Terme e la stazione sciistica della Panarotta.

Gli aspetti principali della prima variante urbanistica al P.G.Z. n° 7 del Comune di Levico T. risultano quindi essere:

- riorganizzazione e valorizzazione ambientale della zona, separando il traffico automobilistico, ciclabile e pedonale sulle strade esistenti;

- riorganizzazione dei servizi essenziali alla vivibilità urbana, in particolare con la razionalizzazione e il miglioramento della viabilità interna all'abitato e l'inserimento di alcune zone a parcheggio nei punti strategici;
- aggiornamento dello stato dei luoghi alla situazione esistente con modifica cartografica e correzione delle schede tipologiche;
- indicazione in cartografia e nelle scelte di pianificazione degli interventi a regia pubblica realizzati e/o da realizzare;
- studio di proposte puntuali per il recupero e riorganizzazione dell'edificato esistente.

Su questi aspetti principali, in armonia con gli obiettivi in parte già prefigurati dalla pianificazione vigente, si era concentrata la 1a variante del P.G.Z. del Comune di Levico T.

Per quanto riguarda i criteri dimensionali e lo spostamento delle aree nella relazione illustrativa alla prima variante si riportava che *"in generale, conservano validità criteri e dimensionamenti contenuti nella Relazione del Piano vigente, alla quale fa costantemente rinvio"*.

A seguito della prima variante, in particolare, la destinazione dell'albergo Milano e albergo Centrale risultava modificata in residenziale con specifiche e dettagliate limitazioni edificatorie.

Nel 2006 il Consiglio Comunale, prendendo atto che quasi nulla era cambiato dal 1999 al 2006, rilevava che era necessario operare una seconda variante al Piano Attuativo, riaffermando comunque che i principi e in parte le scelte operative che avevano ispirato la predisposizione della prima variante (rif. pag. 2, 4 Relazione Illustrativa 2a variante) erano ancora condivisi e che la riqualificazione e valorizzazione dell'insediamento turistico in alta quota di Vetriolo assumeva ancora notevole importanza nello sviluppo socioeconomico del territorio.

La nuova variante introdusse in particolare la novità della "concessione convenzionata" sui principali compendi immobiliari delle ex strutture ricettive, applicando di fatto dei meccanismi di perequazione urbanistica. In pratica si ammetteva il mutamento della destinazione urbanistica da ricettivo - alberghiero a ricettivo - residenziale, subordinato però alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che prevedeva la cessione a titolo gratuito di una quota-parte di aree da destinare alla realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione primaria e/o l'eventuale realizzazione di queste ultime da parte dei privati.

Da sottolineare che, secondo l'arch. Renzo Acler, progettista della seconda variante, *"tutte le modifiche cartografiche introdotte con la presente variante sono state elaborate nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal vigente Piano Regolatore Generale operando solo ed esclusivamente secondo un rigoroso criterio di compensazione. In concreto è stata quantificata la superficie di tutte le aree a destinazione omogenea, effettuando spostamenti delle quote parte di esse, laddove necessari, senza aggiungere di nuove o di ridurre quelle esistenti (vedi art. 10 comma 7 delle N.A. del PRG il quale recita: in sede di formazione del P.A.G. potrà essere modificata la distribuzione planimetrica delle aree e dei volumi fermi restando i rapporti dimensionali fra destinazioni d'uso"*.

E' importante evidenziare che questa variante al P.A.G. Vetriolo ha proceduto all'applicazione di quanto previsto dal 2° comma dell'art. 47 "Contenuti" della Legge Provinciale 22/91 e s.m. e i., prevedendo un ampliamento di 6500,00 m2 (pari al 1,733%) dell'originale perimetro previsto dal Piano Regolatore Generale, che copriva 375.000,00 m2 di territorio.

Sempre nella Relazione Illustrativa alla seconda variante viene ribadito che *"si è operato nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal vigente P.R.G. operando solo ed esclusivamente secondo un rigoroso criterio di compensazione. In concreto è stata quantificata la superficie di tutte le aree a destinazione omogenea, effettuando spostamenti delle stesse o quote parte di esse, laddove necessari, senza aggiungerne di nuove o, di contro, ridurre quelle esistenti [...] La superficie delle aree che hanno subito variazioni in compensazione assomma a circa 66.700 mq"*.

Dunque appare chiaro che la variante ha operato nel rispetto dei dettami della Legge Provinciale n. 22/91 e s.m. e i. e secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale di Levico Terme nonché delle precisazioni contenute nel Piano Attuativo.

Le schede del Piano Attuativo relative alla classificazione degli edifici confermavano quindi la destinazione ricettiva degli edifici all'uopo evidenziati dal Piano e permettevano, fatta salva la possibilità della realizzazione dell'attività ricettiva, di trasformarne la destinazione in residenziale - ricettiva sulla scorta di precise motivazioni urbanistiche, nella consapevolezza che solo tale modifica poteva portare ad un recupero dei volumi esistenti nella zona soggetta a Piano Attuativo.

La seconda variante del Piano Attuativo a fini Generali di Vetriolo (denominato P.A.G. Vetriolo -2a variante -) è entrata in vigore il giorno 02 Settembre 2006, successivamente alla pubblicazione sul B.U.R. n. 35/III del 01 Settembre 2006, in vigore della L.P. 22/1991.

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 del 30 Giugno 2009 e n. 56 del 20 Novembre 2009 è stata infine approvata una ulteriore variante al P.A.G., denominata "3a variante al Piano Generale di Zona n. 7 (ora Piano Attuativo a Fini Generali)" nucleo turistico Vetriolo, mediante la quale sono state modificate alcune aree interne al perimetro del piano attuativo (pp. ff. 7319/8, 7319/12, 8253, 7232/1, 7231, 7233, 7225/1 e parte delle pp. ff. 7312/12 e 7230 C.C. Levico), mantenendo inalterata la sua perimetrazione esterna. Sono state al contempo modificate le schede 26 e 26/A.

Le destinazioni previste nel PAG Vetriolo erano:

- zone per attrezzature e servizi pubblici (civili e amministrative esistenti e di progetto; religiose esistenti);
- parcheggi;
- viabilità
- zone per attrezzature e impianti turistici (ricettive e alberghiere; sciabili e sistema piste impianti-impianti di risalita);
- zone a bosco (boschive forestali; agropastorali; improduttive).

Gli edifici schedati risultavano inseriti in aree ricettive e alberghiere, aree civili e amministrative, aree agropastorali.

1.2 Situazione attuale dell'area di Vetriolo

Per quanto concerne la disciplina da applicare al PAG Vetriolo, secondo quanto rilevato dalla PAT in occasione dell'approvazione della realizzazione della pista di decollo dei parapendii da Vetriolo Vecchio, esso risulta essere decaduto in quanto sono trascorsi 10 anni dalla data di efficacia della delibera che ha approvato il P.A.G. Vetriolo –2ª variante.

Secondo quanto disposto dall'art. 54 "Effetti dei piani attuativi" della L.P. 15/2015, *"le aree incluse nel piano attuativo sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi ogni metro quadro di lotto accorpato"*. Tutto Vetriolo risulta quindi essere ad oggi "area bianca", cioè area priva di destinazione urbanistica.

1.3 Procedura urbanistica

Il Comune intende quindi procedere a normare urbanisticamente l'area, procedendo quindi all'adozione di una variante al PRG che è inclusa, ai sensi della lett. d), comma 2 dell'art. 39 "Varianti al PRG" della L.P. 15/2015, fra le "varianti urgenti o non sostanziali". Per esse si applica la seguente procedura (comma 3 del medesimo art. 39):

- elaborazione della variante da parte dell'Ufficio;
- adozione preliminare da parte del Consiglio Comunale (cui segue la pubblicazione dell'avviso di deposito ed il deposito della variante presso gli uffici comunali nonché l'invio in PAT ed in Comunità per l'espressione dei pareri di competenza);
- deposito degli elaborati di piano e della delibera del Consiglio presso gli uffici e sul sito web del Comune per 30 giorni;
- nel caso di osservazioni al piano:
 - i. entro 10 giorni dalla scadenza del deposito di cui sopra, pubblicazione per 10 giorni di un elaborato riassuntivo relativo alle osservazioni pervenute, con possibilità dei cittadini di presentare ulteriori osservazioni alle osservazioni;
 - ii. modificazione della variante per adeguarla alle prescrizioni ed alle indicazioni della PAT;
 - iii. decisioni in merito alle osservazioni pervenute;
 - iv. adozione definitiva della variante entro 120 giorni dal ricevimento del parere della PAT;
 - v. trasmissione della variante alla Giunta Provinciale per la successiva approvazione;
- nel caso non vi siano osservazioni alla variante ed il parere della PAT non contenga prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi: si prescinde dall'adozione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale e si trasmette il tutto alla Giunta Provinciale per la successiva approvazione;

L'entrata in vigore della variante avviene il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR della deliberazione della Giunta Provinciale che l'approva.

2. LA PREVISIONE VIGENTE

Come più in dettaglio specificato nella premessa, attualmente il piano attuativo di Vetriolo (denominato "PAG Vetriolo") risulta decaduto e l'intera zona risulta essere "area bianca" ai sensi dell'art. 54 "Effetti dei piani attuativi", comma 4 della L.P. 15/2015.

Risulta quindi di fatto decaduto l'articolo 10 "Piano attuativo a fini generali (P.A.G.)" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., relativo al nucleo turistico di Vetriolo che prevedeva che:

"Art. 10 - Piano attuativo a fini generali (P.A.G.)"

(1) Il P.R.G. prescrive la formazione di piani attuativi a fini generali nelle zone indicate con apposito perimetro nelle tavole in scala 1:5000.

(2) Il P.A.G. previsto riguarda il Nucleo Turistico di Vetriolo;

(3) In particolare per le zone di cui sopra sono richiesti i seguenti elaborati di piano: planimetrie generali di progetto in scala 1:1000, con stralci planivolumetrici in scala 1:500 per i nuclei edificati nuovi o di ristrutturazione;

(4) In tutti i casi gli elaborati dovranno documentare e motivare con particolare evidenza e dettaglio sia le fasi di attuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate che quelle di realizzazione delle opere di infrastrutturazione, che dovranno assumere di volta in volta carattere di organicità e di coerenza funzionale.

(5) Parte integrante del P.A.G. è la indicazione delle opere pubbliche di competenza dei singoli enti. Di tali opere dovrà essere valutato il costo a prezzi correnti, nonché la successione temporale degli interventi.

(6) Il P.A.G. sarà adottato e/o variato con i seguenti tempi massimi, a decorrere dalla data di approvazione della presente variante al Piano, entro 30 mesi.

(7) In sede di formazione del P.A.G. potrà essere modificata la distribuzione planimetrica delle aree e dei volumi, fermi restando i rapporti dimensionali fra destinazioni d'uso, volumetrie e superfici indicati nel P.R.G."

L'area è inoltre interessata dal vincolo di tutela ambientale del PUP (articolo 11 delle relative norme tecniche di attuazione) ed è oggetto di particolare attenzione da parte del Servizio geologico della PAT a causa di fenomeni franosi di una certa importanza soprattutto per quanto attiene la parte ovest del nucleo. Essa è inoltre interessata dalla presenza di alcune sorgenti ed è collegata al fondovalle dalla S.P. 11 di Vetriolo e dalla Strada dei Baiti.

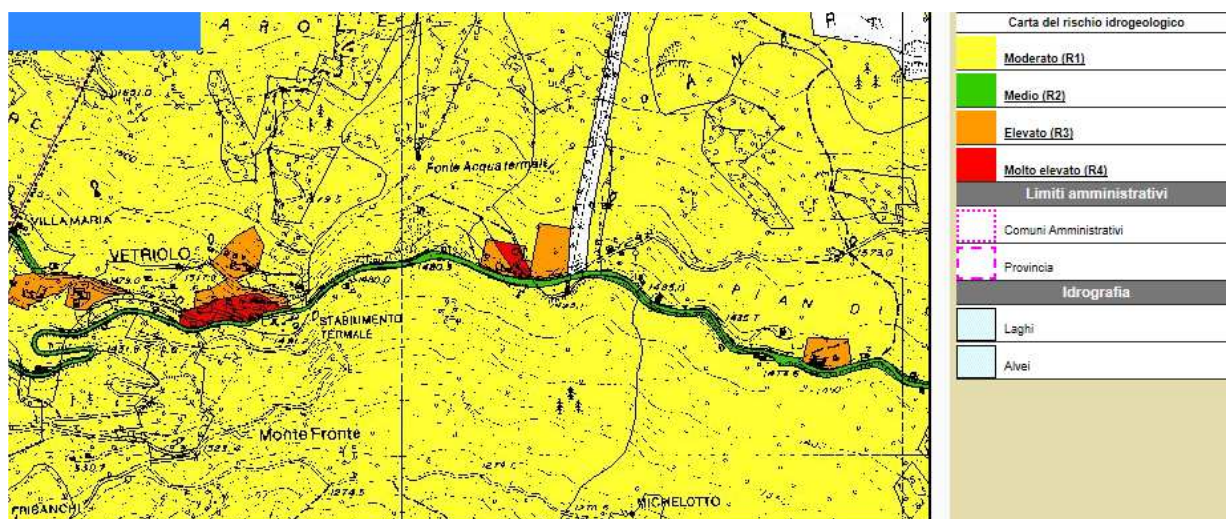
3. LA PREVISIONE DI VARIANTE

3.1 Le criticità

In sede di studio relativo alla ripianificazione dell'area di Vetriolo l'Amministrazione comunale ha provveduto a confrontarsi con i Servizi provinciali competenti in materia urbanistica ed in materia di sicurezza del territorio, posta la particolare criticità geologica di Vetriolo.

In particolare, sono stati svolti degli incontri con il Servizio Geologico, al fine di verificare le eventuali problematiche che una ripianificazione generale dell'area potrebbe comportare ovvero definire quali accortezze introdurre ex-novo al fine di consentire il recupero dell'area anche dal punto di vista della sicurezza umana.

I siti più delicati, in quest'ottica, sono situati nella parte ovest di Vetriolo, ovvero sulla destra orografica del rio maggiore, nella zona dei "grandi alberghi" e delle terme. In tale zona, infatti, i fenomeni franosi risultano significativi e qualsiasi intervento deve tendere innanzitutto ad una stabilizzazione del versante, mediante l'utilizzo di tecniche e apprestamenti costruttivi mirati e, ove possibile, mediante la diminuzione del carico insistente sul piano di scivolamento della frana. La zona dei grandi alberghi, ad oggi, presenta delle classi di rischio elevate e molto elevate (R3 ed R4), derivanti sia dalla situazione geologica presente che dalle scelte pianificatorie pregresse, che hanno consentito di realizzare in un territorio tanto fragile degli edifici di medie e grandi dimensioni destinati ad attività insediative di grande impatto (attività ricettive, civili-amministrative, ...).



Le aree a rischio idrogeologico
(fonte: www.gis.provincia.tn.it)

La situazione è alquanto diversa sulla sponda sinistra del rio Maggiore, ove le condizioni geologiche ed insediative si distinguono nettamente da quella di Vetriolo Ovest: gli edifici risultano infatti edificati in aree a moderata pericolosità geologica e non (come invece per l'altra parte) in aree a pericolosità elevata.

Dal punto di vista del rischio idrogeologico, nella parte di Vetriolo Est si hanno solo due aree a rischio elevato (R3), corrispondenti alle particelle urbanisticamente (e come uso del suolo) destinate ad accogliere attività ricettive e ad una particella di proprietà comunale (in parte destinata a strutture civili – amministrative).

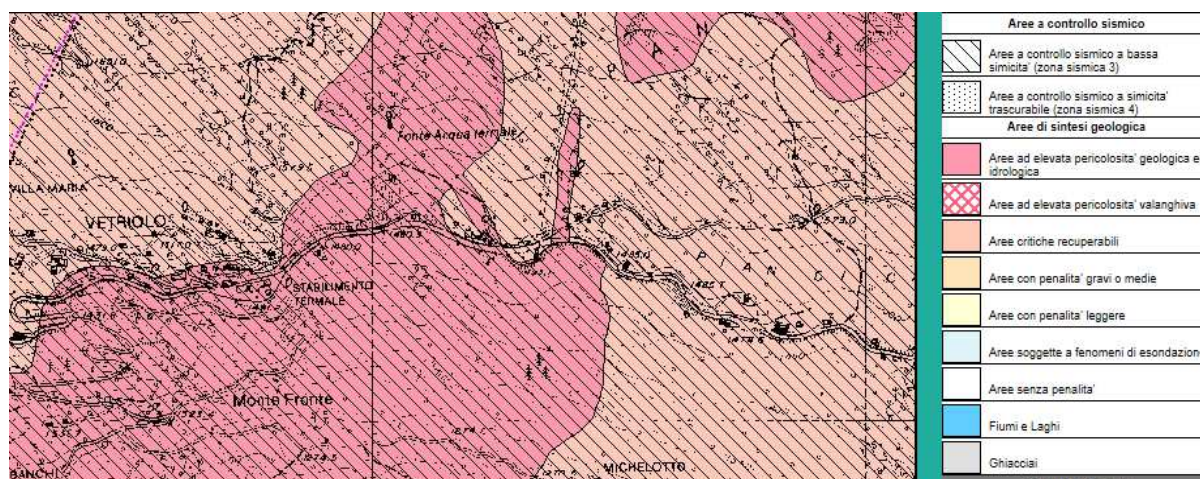
A differenza di quanto accade per la parte ovest di Vetriolo, le zone ad R3 di Vetriolo Est sono state negli anni oggetto di specifico studio da parte di geologi, che su specifiche proposte progettuali hanno appurato con puntuali campagne, simulazioni e verifiche che la realizzazione degli interventi edili ipotizzati consente di ottenere una diminuzione del rischio idrogeologico da R3 ad R2.

Nel dettaglio, per la p.ed. 1912 C.C. Levico e relative pertinenze il dott. Geol. Eugenio Castelli il 24.01.2008 ha depositato presso il Servizio geologico della PAT, con prot.n. 399/C4DF, lo "Studio di compatibilità ai sensi dell'art. 17 punto c) del D.G.P. 2049 del 21.09.2007 relativo al "Progetto di massima intervento residenziale p.ed. 1912 e pp. ff. 7319/8 – 7319/12 in C.C. Levico Terme – località Vetriolo". L'intervento residenziale previsto dal progetto di massima risulta nella sostanza confermato nel progetto definitivo – esecutivo. Lo studio di compatibilità geologica, in assenza di specifiche direttive per l'applicazione degli articoli 16 e 17 delle Norme di Attuazione del PGUP, è stato a suo tempo predisposto secondo quanto concordato con il Servizio geologico, struttura all'epoca tecnicamente competente in materia, essendo l'edificio oggetto di potenziali movimenti di versante. In data 18.02.2008, prot.n.

SG827/C5, il Servizio geologico della PAT ha emesso parere favorevole alla compatibilità delle opere con la situazione idrogeologica dei luoghi. In data 14.02.2011, prot.n. SO49-2011 91104/18.2.2, il Servizio Geologico ha ribadito quanto espresso nella citata nota prot.n. 827/C5 di data 18.02.2008 circa la compatibilità dell'opera con la situazione idrogeologica dei luoghi. Nel dettaglio, lo studio di compatibilità del dott. Geol. Castelli attesta che: *"si ritiene che le dinamiche geologiche ed idrogeologiche desumibili dalle caratteristiche intrinseche del versante ricostruite mediante le indagini di superficie, il sondaggio geognostico e le analisi di stabilità su un intorno significativo all'area di studio consentano di attestare per la zona, comprendente le pp. ff. 7319/8 e 7319/12 e la p.ed. 1912 un grado di rischio medio "R2"*.

Per quanto attiene la p.ed. 1394 C.C. Levico, lo studio di compatibilità prodotto dal dott. Geol. Paolo Passardi specifica che la costruzione *"non risulta penalizzata in riferimento a situazioni legate a frane, a crolli rocciosi, a problematiche idrogeologiche, alla situazione geotecnica, a fenomeni valanghivi [...]". Nella Carta di Sintesi Geologica l'area della p.ed. 1394 del C.C. di Levico terme è classificata tra le "aree di controllo geologico, idrologico e valanghivo – area critica recuperabile"; alla luce di quanto riportato nel presente elaborato, si ritiene che essa debba essere classificata tra le "aree di controllo geologico, idrologico e valanghivo – area con con penalità gravi o medie" [...]. Di conseguenza essa genera un'area in classe di pericolo basso nella cartografia del PGUAP; raffrontando la classe di uso del suolo con tali dati, si ricava che l'edificio e l'area pertinenziale possono essere collocati nella situazione peggiorativa nella classe di rischio medio R2". Con determinazione n. 44 di data 18.08.2017 il dirigente dell'Agenzia Risorse Idriche ed Energia ha espresso *"parere positivo [...] alla realizzazione dell'intervento per ristrutturazione ed ampliamento sulla p.ed. 1394 C.C. Levico [...] sulla base dei contenuti dello studio di compatibilità a firma del geol. Paolo Passardi [...] a condizione che siano realizzati tutti gli accorgimenti costruttivi previsti nello studio di compatibilità e nel progetto medesimi"*.*

Sulla scorta di quanto sopra, e dopo apposito confronto con il Servizio Geologico, l'Amministrazione ha deciso di procedere alla ripianificazione della sola area di Vetriolo Est (a partire dal maso al Vetriolo Vecchio – incluso -), in quanto caratterizzata da una situazione geologica più stabile e già indagata nel dettaglio per le zone in R3. Gli edifici insistenti su quest'area, inoltre, presentano delle volumetrie molto più contenute e compatte rispetto a quelle del resto del nucleo turistico.



Estratto della Carta di Sintesi Geologica
(fonte: www.gis.provincia.tn.it)

Per la ripianificazione della rimanente parte di Vetriolo, geologicamente più delicata e caratterizzata dalla presenza di volumi ben più importanti, risulta invece imprescindibile affidare preliminarmente ad un professionista il compito di redigere un dettagliato studio di compatibilità atto a verificare il grado di vulnerabilità dell'area e le misure di messa in sicurezza da porre in atto negli interventi di recupero del patrimonio esistente. Tale studio costituirà la base sulla quale operare le scelte pianificatorie, in quanto la riproposizione della mosaicatura urbanistica del PAG comporterebbe il mantenimento di condizioni di rischio idrogeologico elevate e molto elevate. Non è peraltro possibile nemmeno prevedere il "declassamento" indiscriminato di tutta l'area Ovest ad area non insediativa, in quanto si andrebbe a incidere negativamente su tutte le superfici senza verificare dove le condizioni sono effettivamente tali da suggerire una forte limitazione della possibilità di intervento edilizio. Si ricorda inoltre la possibilità di ricorrere, per tale area, all'istituto dell'accordo pubblico-privato al fine di una composizione mediata delle esigenze dei privati e dell'Amministrazione.

3.2 Le previsioni di variante

A seguito delle considerazioni sopra riportate e sentiti in proposito il Servizio Urbanistica ed il Servizio Geologico della PAT, si è ritenuto opportuno suddividere l'area di Vetriolo in due parti:

- l'area Vetriolo 1: posta sulla sponda orografica sinistra del rio Maggiore (a partire dall'edificio del maso al Vetriolo Vecchio), è caratterizzata da edifici con volumetrie modeste e compatte (fatta eccezione per l'ex-albergo Miramonti) e da una situazione geologica abbastanza stabile. Il rischio idrogeologico è compreso fra R0 ed R3, con degli studi

di compatibilità già depositati presso i competenti Uffici della PAT (e riportati per estratto nel capitolo precedente) che attestano il raggiungimento di un rischio R2 nel caso di realizzazione di specifici interventi già definiti dal punto di vista progettuale. La ripianificazione può essere quindi effettuata direttamente dall'Amministrazione, senza ricorrere ad istituti particolari ovvero a studi specifici di settore;

- l'area Vetriolo 2: sita per la quasi totalità sulla sponda orografica destra del rio Maggiore, comprende anche parte della sponda sinistra (fino al residence Panarotta). È una zona geologicamente meno stabile, con fenomeni franosi costantemente monitorati dalla PAT e tali da rendere necessaria una specifica verifica geologica che analizzi l'area nel suo complesso prima di ogni scelta di ordine pianificatorio. Le nuove destinazioni urbanistiche dovranno quindi essere concordate con i competenti Servizi provinciali, al fine di ammettere una riqualificazione del nucleo turistico che non prescinda dalla tutela della sicurezza dei frequentatori di Vetriolo. In tale ottica, il ricorso ad accordi pubblico –privati può portare alla soluzione di nodi particolarmente complessi, quali la gestione dei grandi volumi alberghieri (dismessi o meno) insistenti su aree a rischio R4.

L'area di Vetriolo 1 risulta quindi oggetto della presente variante, mentre la ripianificazione della zona di Vetriolo 2 potrà essere elaborata solo a seguito delle risultanze dello specifico studio geologico di cui al precedente paragrafo.

Le particelle catastali oggetto della variante sono quindi le pp.edd. 1394, 1550/2, 1685, 1686, 1908, 1912, 1913, 1920, 2635, 2714, 3015, 3094, 3095, 3096 e le pp.ff. 7319/1 (parte), 7319/5, 7319/6, 7319/7, 7319/10, 7319/14, 7319/15, 7319/17, 7319/18, 7319/21, 7319/22, 7319/23, 7319/33, 7323/1 (parte), 7323/2, 7329/1 (parte), 7329/2 (parte), 7330/1, 7330/3, 7332/1 (parte), 7332/5, 8196/6 (parte) e 8196/11 (parte).



Estratto dell'area Vetriolo 1, ad oggi priva di pianificazione per decadenza del PAG Vetriolo

3.2.1 Le destinazioni urbanistiche

Per Vetriolo 1 si propone quindi la riproposizione delle previsioni urbanistiche già individuate dal PAG Vetriolo, SENZA ripristinare il vincolo di piano attuativo, ricalibrate in termini di attività insediabili per quegli immobili che - più di altri - si propongono come punto di presidio dell'area.

Si prevede quindi in particolare di:

- riproporre le destinazioni urbanistiche previste dal PAG Vetriolo;
- procedere all'aggiornamento delle schede relative ai singoli edifici, che vengono mantenute al fine di una pianificazione più di dettaglio rispetto alla mera normativa di piano;
- ampliare il ventaglio delle attività insediabili per gli edifici a destinazione non strettamente residenziale, in modo da creare un sistema più elastico e adattabile alle esigenze ricettive;
- ammettere l'utilizzo di materiali moderni negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vincolandolo comunque all'approvazione da parte della Commissione per il Paesaggio della Comunità Alta Valsugana e Bersntol.

La viabilità (ad oggi parimenti declassata a zona bianca) verrà allo stesso modo reinserita con la medesima classe prima individuata dal PAG Vetriolo.

Le aree a parcheggio, già individuate dal PAG ma con una grafia non consona, saranno riportate in cartografia con un retino adeguato.

Le innovazioni impresse dalla Variante rispetto al PAG Vetriolo si limitano quindi a:

- individuazione, anche a livello grafico (retino), della posizione dell'area a parcheggio già prevista dal PAG Vetriolo;
- aggiornamento delle possibilità di intervento e delle attività insediabili.

3.2.2 Le modifiche normative

Per l'area di Vetriolo 1 si prevede il mantenimento della schedatura dei singoli edifici, in modo da consentire una definizione più di dettaglio relativa agli interventi edilizi ammessi sugli immobili esistenti. Ciò consente in primo luogo di guidare la progettazione verso modelli di sviluppo coerenti con il contesto montano in cui gli immobili si trovano e, in secondo luogo, di ammettere un utilizzo più elastico del costruito anche nell'ottica della riqualificazione turistica dell'area.

L'articolo 2 "Elementi costitutivi del P.R.G." viene quindi integrato con l'indicazione della nuova tavola di piano "Vetriolo 1" e delle schede dei singoli edifici, mentre l'articolo 10 "Piano attuativo a fini generali (P.A.G.)" viene abrogato e sostituito dall'articolo 10 bis "Area turistica di Vetriolo 1" che dispone quanto segue:

"Art. 10bis - Area turistica di Vetriolo 1

- (1) Il P.R.G. riporta nella tavola "Vetriolo 1" gli edifici e le aree soggetti alla disciplina di cui al presente articolo.*
- (2) Per ogni singolo edificio ed area di cui al comma 1 è redatta una specifica scheda descrittiva che ne individua lo stato di fatto, gli interventi ammessi, le modalità di intervento, gli indici urbanistici e le attività insediabili.*
- (3) Tutte le disposizioni contenute nelle schede descrittive prevalgono sulle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e sono da considerarsi prescrittive e vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle previsioni contenute nelle discipline di settore sovraordinate al PRG.*
- (4) Per quanto non specificato sulle singole schede e per le aree prive di scheda descrittiva si fa riferimento alla disciplina di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG.*

È sottinteso che qualsiasi intervento edificatorio dovrà rispettare le vigenti norme urbanistiche provinciali e sarà comunque subordinato all'acquisizione delle autorizzazioni e dei nulla-osta previsti dalle varie norme di settore.

Particolare attenzione si è posta in ordine alla quantificazione degli ampliamenti volumetrici ammessi, che ripropongono quanto già previsto dal PAG e che sono comunque subordinati al rispetto dell'eventuale disciplina provinciale di settore. Se da un lato, infatti, l'Amministrazione intende favorire la riqualificazione dell'area, dall'altra non risulta opportuno aumentare il carico antropico ed edilizio già presenti in una zona di particolare rilevanza quale quella di Vetriolo, se non al fine di favorire il mantenimento del punto di presidio del territorio già insistente sull'area.

Per quanto attiene gli effetti ambientali della ripianificazione, si evidenzia che essi sono stati valutati dall'Ufficio Sviluppo Urbanistico del Territorio nell'elaborato "Verifica di assoggettabilità" in esito al quale si sono esclusi effetti significativi sull'ambiente tali da richiedere ulteriori approfondimenti da valutare con la procedura VAS.

3.2.3 La verifica degli standard urbanistici

La verifica del rispetto degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68 è stata compiuta con riferimento alle previsioni edificatorie contenute nella Variante e sulla base di quanto previsto dall'articolo 3 "Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", all'articolo 4 "Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee" e dall'articolo 5 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" del medesimo decreto. Tali articoli prevedono che nel caso di realizzazione per i nuovi insediamenti residenziali deve essere assicurato ad ogni abitante – insediato o da insediare - una dotazione minima di 18 m² di standard urbanistici.

Nel caso della Variante, non si prevede l'individuazione di nuove aree residenziali, ma il ripristino di una situazione già contenuta nel vigente PRG. Non vengono quindi modificate le quantità di standard già in essere a livello comunale.

Sulla scorta degli articoli di cui sopra è stata comunque effettuata una verifica della situazione attualmente riscontrabile sul territorio comunale. La verifica è stata effettuata ex-novo, in quanto non contenuta nei documenti del vigente piano.

Si legge infatti nella Relazione Illustrativa:

“Gli standard minimi di Legge (sia delle aree per attrezzature pubbliche che delle aree a verde pubblico) sono ampiamente soddisfatti nell’ambito della pianificazione vigente, e la nuova variante prevede un ulteriore significativo incremento di spazi pubblici.”

E ancora:

“Le aree a parcheggio erano sufficientemente dimensionate nel P.R.G. vigente.
La variante del P.R.G. di Levico Terme incrementa sostanzialmente tali aree rispetto alla pianificazione vigente .
Pertanto trattandosi di una variante, si è ritenuto di non procedere alla redazione di calcoli analitici, risultando soddisfatto, con gli ampliamenti proposti, il dimensionamento di tali aree rispetto agli standard di Legge previsti.”

A livello generale è vero che gli standard urbanistici risultano ampiamente soddisfatti, nel caso non si ponga attenzione ai soggetti intestatari del diritto di proprietà delle singole particelle.

Un'analisi più dettagliata si rende però necessaria in questa sede, in quanto è necessario per l'amministrazione capire se tali standard risultano rispettati considerando le sole aree di proprietà pubblica, sia questa comunale o provinciale. Al fine della verifica si sono quindi isolate le zone intestate al Comune di Levico Terme ed alla Provincia Autonoma di Trento, confrontando poi i dati ottenuti con la superficie minima di standard prevista dal citato decreto 1444/1968. Si rileva in merito che per il calcolo di quest'ultima si è fatto riferimento alla stima della popolazione residente al 2021, senza tenere conto di eventuali presenze turistiche stagionali.

Dai dati riportati nella seguente tabella (si veda la pagina successiva) è quindi emerso che lo standard critico è costituito dai parcheggi, per i quali a livello di previsione urbanistica (considerando le sole aree di proprietà pubblica) si ha un sottodimensionamento.

Considerando però le aree a parcheggio effettivamente presenti sul territorio comunale anche se non classificate come tali a livello cartografico, compresi i parcheggi derivanti dalle convenzioni pubblico-privato ed i parcheggi in fase di realizzazione, lo standard risulta ampiamente soddisfatto.

Ciò non toglie che i parcheggi costituiscono un fattore delicato nella pianificazione comunale, anche in considerazione della non trascurabile presenza turistica stagionale.

La Variante, riproponendo la pianificazione urbanistica precedente, concorre quindi al soddisfacimento degli standard urbanistici a livello comunale.

Levico Terme, 01 Giugno 2018

IL TECNICO REDATTORE

Ing. Barbara Eccher

articolo PRG vigente		SUPERFICIE D.M. 1444/68	SUPERFICIE di proprietà pubblica prevista dal P.R.G. per blocchi omogenei	SUPERFICIE di proprietà pubblica prevista dal P.G.T.I.S. per blocchi omogenei	SUPERFICIE TOTALE P.R.G. e P.G.T.I.S. di PROPRIETA' PUBBLICA (ripartizione D.M. 1444/'68)	SUPERFICIE da individuare per lo standard	VERIFICA DELLO STANDARD considerando le sole proprietà pubbliche in rapporto al D.M. 1444/'68
Articolo 39 Zone per attrezzature e servizi di livello PROVINCIALE	attrezzature di livello provinciale (SM)	38475,00	45356		45356	-43117,00	verificata
Articolo 40 Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello LOCALE	attrezzature scolastiche e culturali esistenti (SC)		4717,00				
	attrezzature scolastiche e culturali di progetto (SC- Pr)		29650,00	1869,00	36236,00		
	civili-amministrative esistenti (Ca)	17100,00	13520,00			-35780,00	verificata
	civili-amministrative di progetto (Ca-Pr) e meeting (MEET)		26711,00	1294,00	52880,00		
	attrezzature religiose esistenti (R)		3355,00				
	attrezzature religiose di progetto (R-Pr)		8000,00				
	inedificabile (I)						
	Campo da golf	76950,00	0,00	117787,00	851568,00	-774618,00	verificata
	attrezzature sportive esistenti (S)		8923,00				
	attrezzature sportive di progetto (S-Pr)		16997,00				
Articolo 41 Zone a verde	Zone a verde pubblico		48668,00				

pubblico	Inedificabile (I)		1557,00				
Articolo 42 Zone a parco			657636,00				
Articolo 65 Parcheggi	Parcheggi	21375	10811,00	958,00	11769,00	9606,00	NON verificata*

TOTALE	153900,00		952453,00	-843909,00	verificata
--------	-----------	--	-----------	------------	------------

Popolazione al 2021 (abitanti) 8550

* Vi sono inoltre altri parcheggi di proprietà pubblica ovvero in convenzione con il Comune attualmente utilizzati a parcheggi pubblici.

Si tratta dei parcheggi già realizzati e utilizzati come standard urbanistico. Essi coprono nel complesso una superficie pari a 29.548,07 mq, ai quali aggiungere i parcheggi in fase di realizzazione (5.940 mq via Traversa Lido e 1277 via della Brozzare) e quelli in convenzione con i privati (MGM 1.684 mq, Levicoland 1.238 mq e Brenta 2.950 mq).

Lo standard a parcheggi risulta quindi di fatto garantito dai parcheggi attualmente esistenti e in costruzione

Tenendo conto che tali parcheggi si trovano su aree a destinazione pubblica già sopra computate, le superfici attualmente destinate a standard sono di fatto le seguenti:

STANDARD	SUPERFICIE	VERIFICA dello STANDARD
Civili-amministrative	46596,95	verificata
Aree a verde	990095,00	verificata

RELAZIONE INTEGRATIVA

ai fini dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale

(prot.n. S013/2018/469779/18.2.2-2018-131 della PAT)

In merito alla deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 21.12.2017 di adozione definitiva della Variante, con comunicazione prot.n. S013/2018/469779/18.2.2-2018 -131 (nostro prot.n. 14137 del 14.08.2018) il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha richiesto alla scrivente Amministrazione di approfondire alcuni aspetti relativi ai contenuti della documentazione allegata alla citata deliberazione. Nel presente elaborato vengono riportati i chiarimenti richiesti, che per maggior chiarezza sono affrontati separatamente gli uni dagli altri.

1. AMBITI FLUVIALI di INTERESSE ECOLOGICO e CORSI D'ACQUA

Con riferimento a quanto riportato nella nota, si è provveduto a riportare nella cartografia di piano la rappresentazione dei corsi d'acqua interessanti l'area oggetto di ripianificazione. Non sono invece presenti ambiti fluviali di interesse ecologico individuati dal P.G.U.A.P. e corrispondenti alle aree di protezione fluviale definitive dal PUP.

2. STUDIO di COMPATIBILITA'

In merito alla generazione di rischio R3, si evidenzia che a seguito del parere della PAT l'amministrazione comunale ha provveduto a meglio analizzare il possibile futuro utilizzo delle aree a destinazione civile-amministrativa CA proposte nella Variante e già previste dal decaduto PAG Vetriolo.

In risposta anche all'osservazione del Servizio Geologico relativamente alla scheda 1 ed all'area limitrofa alla scheda 2, è stato deciso di modificare le destinazioni proposte, che passano nel primo caso (scheda 1) a parcheggio e, nel secondo, a "Zone improduttive", come meglio specificato nelle pagine seguenti.

Il parcheggio di cui alla scheda 1 è stato inoltre riprofilato in modo tale da interessare la sola area a pericolosità geologica critica recuperabile.

Le modifiche sono tali da escludere l'insorgere di un rischio idrogeologico R3 e, di conseguenza, non risulta necessario procedere al deposito dello studio di compatibilità di cui agli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGUAP.

3. SCHEDE degli EDIFICI

a. scheda n.1

Secondo quanto indicato, si è provveduto a riperimetrare l'area in Variante considerando lo stato di fatto ed escludendo l'area classificata ad elevata pericolosità dalla Carta di Sintesi Geologica, per la quale è stata prevista la destinazione a "Zone agropastorali" (art. 60 delle NTA del PRG). La restante area (non ricompresa dalla Carta di Sintesi Geologica fra le zone ad elevata pericolosità) è stata inserita fra le aree a "Parcheggi" (art. 65 delle NTA del PRG), stralciando quindi la previsione dell'area ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale sulla quale era ammessa la realizzazione della telecabina Levico-Panarotta.

Preso atto delle osservazioni del Servizio Geologico in merito al difficile contesto litologico e deformativo che caratterizza la particella, l'Amministrazione ha deciso di espungere la possibilità di costruzione di parcheggi interrati, limitando quindi gli interventi alla realizzazione di soli posti macchina di superficie. Nella parte a destinazione agropastorale si è specificato, in conformità a quanto previsto dalle Norme della Carta di Sintesi Geologica per le aree ad elevata pericolosità, che è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le sole opere inerenti alla difesa e al consolidamento del suolo o del sottosuolo.

Non sono ammessi quindi gli interventi edilizi di cui all'art. 60 delle NTA del P.R.G.

b. scheda n.2

Conformemente a quanto indicato nel parere del servizio geologico, la scheda è stata integrata facendo riferimento allo studio di compatibilità redatto dal dott. Geol. Paolo Passardi per il quale il dirigente dell'Agenzia Risorse Idriche ed Energia, con determinazione n. 44 di data 18.08.2017, ha espresso parere positivo.

c. area limitrofa alla scheda n.2

L'amministrazione comunale, analogamente a quanto deciso per le aree di cui alla scheda n. 1, ha deciso di modificare la destinazione urbanistica della zona in questione da "Zone per attrezzature e servizi pubblici – CA" in "Zone improduttive" (art. 61 delle NTA del P.R.G.)

In tali zone sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi diretti, nel rispetto delle norme e delle regolamentazioni vigenti:

- a) le opere, infrastrutture tecniche a difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica e simili;
- b) l'eventuale utilizzazione alpestre del suolo;
- c) punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi;
- d) percorsi e spazi di sosta.

Per gli edifici esistenti, restando escluso il mutamento della destinazione d'uso, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, senza alterazione di volume.

La nuova destinazione urbanistica è tale da NON generare un rischio idrogeologico R3 e NON si rende necessaria la redazione di uno specifico studio di compatibilità.

d. schede dalla n.3 alla n. 12

Preso atto di quanto rilevato dal Servizio Geologico della PAT, l'amministrazione ha ritenuto opportuno rimuovere la previsione generalizzata di ampliamento del 20% per edifici esistenti, subordinando ad una specifica relazione la possibilità di procedere ad un aumento del volume esistente nel limite del 10% solo nel caso in cui l'intervento sia finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile ovvero alla costruzione di piccole pertinenze a servizio dell'edificio principale, in conformità a quanto stabilito in merito per l'area "a controllo geologico- critica recuperabile" delle Norme di Attuazione della Carta di Sintesi Geologica del P.U.P. . Si ritiene infatti troppo limitativa l'ipotesi prospettata di stralcio in toto della possibilità di ampliamento per gli immobili esistenti (ad esclusione di quelli già a funzione pertinenziale), che presentano una volumetria in genere estremamente limitata e per i quali il limite del 10% permetterebbe la realizzazione di una cubatura poco impattante, ma sicuramente utile nel caso di opere di riqualificazione degli stessi. L'attuale normativa della Carta di Sintesi Geologica ammette inoltre già di per sé tale possibilità, che è stata presa a riferimento nella redazione delle singole schede.

Le opere di cui sopra potranno naturalmente essere realizzate solo a seguito di adeguati interventi di sistemazione o protezione eventualmente riportati nella relazione di cui sopra.

Al fine di migliorare le condizioni di stabilità locali e di gestione delle acque di filtrazione e meteoriche, nel caso di eventuali interventi sugli immobili esistenti, nelle singole schede è riportato l'obbligo di dotare le abitazioni che ne sono prive di un'efficace ed efficiente rete di smaltimento delle acque bianche, prevedendo la realizzazione di trincee perdenti eventualmente precedute da vasche di laminazione. La previsione si discosta in parte dal parere del Servizio Geologico che prevedeva di dotare gli edifici di sistemi ad accumulo stagno, in quanto la zona di Vetriolo 1 è sprovvista di una rete comunale per le acque bianche e la gestione di un sistema di raccolta con vasche stagne (con obbligo di svuotamento periodico tramite ditte specializzate) risulterebbe essere troppo oneroso per i proprietari, anche in considerazione dell'uso a residenza non permanente degli immobili.

e. schede dalla n.13 alla n. 14

Conformemente a quanto indicato nel parere del servizio geologico, la scheda è stata integrata facendo riferimento allo studio di compatibilità redatto dal dott. geol. Eugenio Castelli del 24.01.2008, depositato presso il Servizio geologico della PAT con prot.n. 399/C4DF, per il quale il Servizio Geologico della PAT in data 18.02.2008 con prot.n. SG827/C5 ed in data 14.02.2011 con prot.n. SO49-2011 91104/18.2.2 ha espresso parere favorevole alla compatibilità delle opere con la situazione idrogeologica.

4. NORME DI ATTUAZIONE E SCHEDE

In accoglimento a quanto richiesto dal Servizio Geologico della PAT, su tutte le schede è stato riportato l'obbligo di rispetto della normativa contenuta negli articoli 2,3 e 30 delle Norme di Attuazione della Carta di Sintesi Geologica del P.U.P. e degli articoli 16 e 17 delle Norme di Attuazione del P.G.U.A.P..

È stato inoltre introdotto il comma 5 dell'articolo 10bis "Area turistica di Vetriolo 1" che attesta, in caso di contrasto, la prevalenza della disciplina di cui al periodo precedente rispetto a quanto previsto dalla normativa comunale e dalle singole schede.

Levico Terme, 10 Settembre 2018

IL TECNICO REDATTORE

Ing. Barbara Eccher

articolo PRG vigente		SUPERFICIE D.M. 1444/68	SUPERFICIE di proprietà pubblica prevista dal P.R.G. per blocchi omogenei	SUPERFICIE di proprietà pubblica prevista dal P.G.T.I.S. per blocchi omogenei	SUPERFICIE TOTALE P.R.G. e P.G.T.I.S. di PROPRIETA' PUBBLICA (ripartizione D.M. 1444/'68)	SUPERFICIE da individuare per lo standard	VERIFICA DELLO STANDARD considerando le sole proprietà pubbliche in rapporto al D.M. 1444/'68
Articolo 39 Zone per attrezzature e servizi di livello PROVINCIALE	attrezzature di livello provinciale (SM)	38475,00	45356		45356	-43117,00	verificata
Articolo 40 Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello LOCALE	attrezzature scolastiche e culturali esistenti (SC)		4717,00	1869,00	36236,00		
	attrezzature scolastiche e culturali di progetto (SC- Pr)		29650,00				
	civili-amministrative esistenti (Ca)	17100,00	12654,59	1294,00	50582,19	-33482,19	verificata
	civili-amministrative di progetto (Ca-Pr) e meeting (MEET)		25278,60				
	attrezzature religiose esistenti (R)		3355,00				
	attrezzature religiose di progetto (R-Pr)		8000,00				
	inedificabile (I)						
	Campo da golf	76950,00	0,00	117787,00	851568,00	-774618,00	verificata
	attrezzature sportive esistenti (S)		8923,00				
	attrezzature sportive di progetto (S-Pr)		16997,00				
Articolo 41 Zone a verde pubblico	Zone a verde pubblico		48668,00				
	Inedificabile (I)		1557,00				

Articolo 42 Zone a parco			657636,00				
Articolo 65 Parcheggi	Parcheggi	21375,00	10089,13	958,00	11047,13	10327,87	NON verificata*
TOTALE		153900,00			994789,32	-840889,32	verificata

Popolazione al 2021 (abitanti) 8550

* Vi sono inoltre altri parcheggi di proprietà pubblica ovvero in convenzione con il Comune attualmente utilizzati a parcheggi pubblici.

Si tratta dei parcheggi già realizzati e utilizzati come standard urbanistico. Essi coprono nel complesso una superficie pari a 29.548,07 mq, ai quali aggiungere i parcheggi in fase di realizzazione (5.940 mq via Traversa Lido e 1277 mq via della Brozzare) e quelli in convenzione con i privati (MGM 1.684 mq, Levicoland 1.238 mq e Brenta 2.950 mq). Lo standard a parcheggi risulta quindi di fatto garantito dai parcheggi attualmente esistenti e in costruzione