



PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO

COMUNE di LEVICO TERME

VARIANTE per OPERE PUBBLICHE “EX CINEMA – NUOVO MUNICIPIO”



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

alla variante per opere pubbliche

“EX CINEMA – NUOVO MUNICIPIO”

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

ing. Barbara Eccher

COMUNE DI LEVICO TERME

Variante al PRG “EX CINEMA – NUOVO MUNICIPIO”
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La modifica al PGTIS di Levico Terme denominata "Variante per opere pubbliche "EX CINEMA - NUOVO MUNICIPIO"" prende il via dalla sottoscrizione a maggio 2016 dell'accordo fra la Provincia Autonoma di Trento, Patrimonio del Trentino S.p.A. ed il Comune di Levico Terme "finalizzato alla riqualificazione urbanistica dei compendi ex cinema, la masera e polo scolastico siti nel comune di Levico".

Tale accordo prevede, mediante la collaborazione strategica fra i due enti, la realizzazione di varie operazioni immobiliari all'interno del centro abitato su di immobili di proprietà pubblica. In particolare, è previsto l'abbattimento di uno degli edifici incongrui e non più utilizzabili del centro storico, quale è il complesso dell'ex cinema, la cui area verrà interessata dall'edificazione di un nuovo polo civico e culturale che ospiterà il nuovo municipio, la nuova biblioteca e spazi polifunzionali. Ciò consentirà di creare nel centro della cittadina una struttura a servizio della comunità locale, con aree e ambienti moderni e funzionali dove svolgere attività culturali, ricreative, formative e informative, espositive e di comune aggregazione. Esso diventerà cioè, oltre che la sede amministrativa, anche un luogo di riflessione, di confronto, di divulgazione e di produzione culturale ad ampio spettro, dove potranno trovare spazio concerti, convegni, proiezioni, letture recitate, eventi, conferenze, mostre, seminari, tavole rotonde, incontri e presentazioni.

Il nuovo edificio darà infine un volto nuovo al luogo, sia dal punto di vista delle funzioni che per quanto concerne l'aspetto urbanistico.

1.1 Riferimenti storici del PGTIS

La prima disposizione normativa che, a livello provinciale, ha previsto che gli enti territoriali dovessero procedere alla predisposizione di specifici piani relativi ai centri storici è stata la L.P. 06 novembre 1978, n. 44 "Norme per la tutela ed il recupero degli insediamenti storici", anche e soprattutto per dar corso ad una nuova fase di recupero sistematico dell'immenso patrimonio edilizio esistente, all'epoca caratterizzato da un'allarmante situazione di degrado.

La Legge demandava ai Comprensori la predisposizione di un piano generale a tutela degli insediamenti storici classificati di tipo B, mentre per quelli inseriti in classe A si rendeva necessario prevedere, per ciascuno di essi, un apposito piano "a livello di pianificazione generale".

Il Piano comprensoriale sui centri storici in particolare per il Comune di Levico Terme è stato definitivamente approvato dalla Giunta Provinciale in data 01 marzo 1985 ed è entrato in vigore il 06 marzo 1985. È stato successivamente verificato ed integrato in occasione dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Provinciale del 1987 e, dal 1993, è divenuto, per la parte relativa al territorio levicense, il vigente Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici (P.G.T.I.S.).

1.2 Situazione attuale dell'area del centro storico di Levico Terme

Per quanto concerne la disciplina attualmente vigente per il centro storico di Levico Terme, si deve ancora fare riferimento alle previsioni urbanistiche contenute nel PGTIS del 1985. Esso prevede in particolare la classificazione degli edifici esistenti sulla base del loro pregio architettonico, individuando le seguenti categorie:

- edifici di notevole interesse architettonico e urbanistico;
- edifici di notevole interesse urbanistico;
- edifici di mediocre interesse;
- edifici di interesse perduto;
- edifici di nessun interesse;
- ruderi;
- volumi precari;
- manufatti di interesse storico-culturale.

Nella cartografia di piano sono inoltre rappresentati i fronti di pregio, ovvero l'insieme di *“edifici, muri di recinzione, manufatti architettonici “minori”, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che per la loro individualità storica concorrono a determinare ambienti urbani o rurali particolarmente significativi esistenti o recuperabili al giorno d'oggi”*. Su di essi sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

In merito alle aree libere da edificazione il PGTIS identifica le seguenti destinazioni:

- zone di completamento;
- zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico;
- spazi aperti;
- zone a verde;
- zone agricole di tutela ambientale e produttiva;
- zone di protezione dei laghi e corsi d'acqua;
- altre destinazioni urbanistiche;
- parcheggi;
- nuova viabilità e zone di rispetto stradale.

Sono inoltre previste delle specifiche norme relative alle modalità costruttive da utilizzare, ai materiali da impiegare ed alle accortezze da tenere negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare, il PGTIS impone nel centro storico che *“le nuove costruzioni singole o aggregate devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante per quanto riguarda le masse, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti [...] I materiali, i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nell'immediato intorno. va preferita l'adozione di morfologie, stili architettonici, materiali tradizionali della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori e i tipi di intonaci e paramenti esterni. I tipi edilizi devono essere quelli tradizionali di ogni area e di ogni funzione (case rurali, stalle, baite, malghe, ecc.) e devono essere improntati da uniformità compositiva e semplicità formale”*.

1.3 I contenuti dell'accordo per il nuovo municipio

L'accordo firmato a maggio 2016 fra Provincia Autonoma di Trento, Patrimonio del Trentino S.p.A. e Comune di Levico Terme elenca un insieme di interventi da realizzarsi all'interno del territorio del centro abitato di Levico Terme al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, mediante opere volte allo sviluppo di sinergie collaborative tra gli enti che consentano di perseguire il fine di uno sviluppo armonico del tessuto urbano. Esso fa riferimento in particolare a tre grandi immobili levicensi interni al centro abitato ad oggi in stato di abbandono oppure non adeguatamente utilizzati e valorizzati, quali:

- l'ex cinema;
- il complesso edilizio “la masera”;
- l'ex compendio scolastico medie-elementare di via De Slucca Matteoni.

L'accordo impegna in particolare la Provincia Autonoma di Trento, per tramite della Patrimonio del Trentino S.p.A., a realizzare un nuovo municipio sul sedime dell'attuale ex cinema (pp.edd. 46/1, 46/5 e 46/6 C.C. Levico e sulla p.f. 114 C.C. Levico con uno sporto su parte della p.f. 7675/1 C.C. Levico), in modo tale da consentire agli uffici comunali, attualmente suddivisi per mancanza di spazi su due immobili distinti, di trovare un'adeguata sede unitaria. Nello stesso edificio troverà sede anche una nuova biblioteca di moderna concezione e sostanzialmente raddoppiata negli spazi, oltre ad una sala pubblica multiuso e multimediale, in modo da connotare il nuovo fabbricato come un vero e proprio polo culturale e dei servizi al cittadino costruito secondo i più recenti criteri di risparmio energetico e sostenibilità. Nella vecchia sede municipale troveranno invece posto spazi a servizio ed uso pubblico, spazi espositivi, sedi per associazioni di volontariato. L'intervento nel suo complesso ha infatti l'obiettivo di perseguire un'idea di centro storico vivo, frequentato, vissuto e sfruttato a fondo nella sua bellezza ed accessibilità mediante un'operazione di rivalutazione che valorizzi l'intera area e che restituisca dignità urbanistica alla zona.

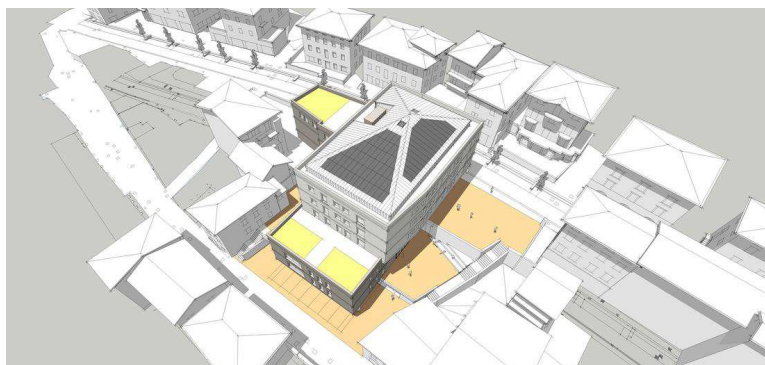
La Provincia Autonoma di Trento realizzerà quindi a proprie cura e spese, anche avvalendosi dell'opera della Patrimonio del Trentino S.p.A., la nuova sede municipale sull'area attualmente occupata dall'ex cinema, che verrà completamente demolito.

1.4 Il progetto del nuovo municipio

Come previsto dall'accordo la Patrimonio del Trentino S.p.A. ha predisposto il progetto definitivo del nuovo municipio di Levico, caratterizzato da un volume ancora maggiore di quello attuale dell'ex cinema ed elaborato sulla base di scelte compositive e architettoniche che si discostano dal tessuto edilizio circostante in termini di masse, tipologie edilizie e materiali. Il nuovo immobile

rappresenta quindi una discontinuità nel panorama del centro storico, ma la sua realizzazione risulta essere necessaria nell'ottica di fornire un'adeguata risposta alle esigenze degli uffici amministrativi municipali e della biblioteca pubblica.

Sentito in merito il Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, la Patrimonio del Trentino S.p.A. con comunicazione prot.n. 17812 di data 15 ottobre 2018 ha quindi presentato all'Amministrazione di Levico Terme una richiesta di modifica puntuale per opere pubbliche del PGDIS ex art. 39, comma 2 lett. b) della L.P. 04 agosto 2015, n. 15 al fine di garantire la conformità urbanistica del progetto definitivo ai contenuti del piano dei centri storici.



Il rendering del nuovo municipio
(prospetto Est e prospetto Sud)



Il rendering del nuovo municipio
(prospetto Est e prospetto Nord)



Il rendering del nuovo municipio
(prospetto Est e prospetto Nord)

1.5 Procedura urbanistica

Il Comune intende procedere all'adozione di una variante puntuale per opere pubbliche al PGTIS vigente ai sensi della lett. c), comma 2 dell'art. 39 "Varianti al PRG" della L.P. 15/2015. Essa rientra, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, fra le "varianti urgenti o non sostanziali" alle quali si applica la seguente procedura:

- 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.

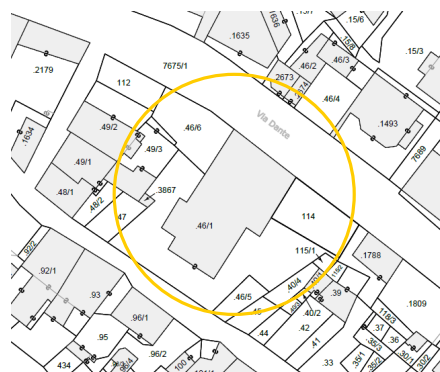
2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

2.1 La “storia” dell'ex cinema

Il complesso edilizio interessato dalla presente Variante è costituito dall'immobile dell'ex cinema e relative pertinenze, identificati dalle pp.edd. 46/1, 46/5 e 46/6 C.C. Levico e dalla p.f. 114 C.C. Levico. Esso occupa una superficie catastale complessiva di 1.726 m², così suddivisa:

- p.ed. 46/1: 1.223 m²;
- p.ed. 46/5: 67m²;
- p.ed. 46/6: 226 m²;
- p.f. 114: 210 m².

A queste si aggiunge una piccola parte della p.f. 7675/1 C.C. Levico nella parte posta a nord dell'edificio principale.



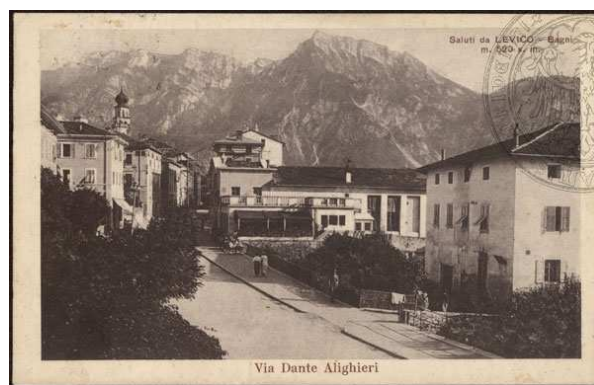
Estratto della mappa catastale attuale

Il complesso si trova nel centro storico di Levico Terme e la sua imponente volumetria è ben visibile per chi, partendo dal complesso delle Terme, si dirige verso la zona più antica ed architettonicamente pregiata della città, percorrendo quello che un tempo era lo Stradone Imperiale di Levico, ovvero via Dante Alighieri. Nelle immediate vicinanze si trovano vari edifici signorili, palazzine borghesi e due dei più importanti esempi di architettura liberty di Levico (casa Arese e casa de Prez).

La struttura ove trova posto l'ex sala cinematografica (p.ed. 46/1 C.C. Levico) si è sviluppata su un precedente edificio esistente alla data di impianto del catasto austroungarico (1856), successivamente ampliato e probabilmente pesantemente rimaneggiato fino a raggiungere la conformazione attuale.



Estratto della prima mappa del catasto (1856)



Cartolina del 1928 con l'edificio dell'ex cinema

L'ex cinema costituisce quindi il nucleo più antico del complesso ed al quale, nel corso del primo dopoguerra, è stato affiancato un fabbricato minore destinato a pubblico esercizio e denominato “Caffè Concerto” (p.ed. 46/6 C.C. Levico).



Il "Caffè Concerto" a metà del Novecento

L'attività di cinema è stata dismessa nei primi anni Novanta, quella di pubblico esercizio alla fine dello stesso decennio. È iniziato così un lento ed inesorabile degrado della struttura, che da quella data è entrata a far parte del gruppo dei più imponenti volumi edilizi levicensi dismessi e privi di uno specifico progetto di recupero.

Nel 2006 il Comune di Levico Terme ha acquisito la piena proprietà dell'immobile e nel maggio 2016 è stato sottoscritto un accordo fra Provincia Autonoma di Trento, Patrimonio del Trentino S.p.A. e lo stesso Comune di Levico Terme per la realizzazione del nuovo municipio sull'area in oggetto, come meglio specificato al paragrafo 1.3 della presente relazione.

2.2 Lo stato attuale

Il lento ma inesorabile declino del complesso immobiliare in oggetto, già evidente negli anni Ottanta, subì una sensibile accelerazione con la dismissione dell'attività e, pochi anni dopo, con la chiusura del pubblico esercizio. Non più giustificate dalla funzione per la quale erano state edificate, le ingombranti volumetrie del cinema sono rimaste di proprietà privata per alcuni anni, per poi essere acquisite al patrimonio pubblico. In attesa di reperire i fondi per il recupero (o la sostituzione) della struttura, il Comune di Levico Terme ha saltuariamente concesso l'uso di alcune sale a varie associazioni, senza tuttavia poterne destinare i locali ad un utilizzo permanente a causa di problemi di tipo strutturale e di sicurezza degli ambienti. L'ex cinema è rimasto così di fatto inutilizzato per un decennio circa, muto testimone di un'epoca in cui forte era l'attrattiva turistica di Levico Terme come centro di cura e di soggiorno.

La forzata inattività ha portato quindi ad un notevole degrado delle murature, dei serramenti e della copertura della parte edificata. Analogo destino ha subito il "cinema all'aperto" approntato sul terreno di pertinenza, utilizzato nel periodo estivo per la proiezione di film. Le strutture che lo costituivano, visibili passeggiando lungo via Garibaldi, sono da tempo in balia delle intemperie, così come i relativi manufatti accessori, e risultano schermate solo in parte da un altrettanto ammalorato muro di cinta.



L'ex cinema e l'ex Caffè Concerto visto da via Dante Alighieri
(prospetto Ovest)



Quello che resta dell'ex "cinema all'aperto" su via Garibaldi
(prospetto Sud)



L'ex Caffè Concerto visto da via Dante Alighieri
(prospetto Nord)



L'ex cinema visto da via Dante Alighieri
(prospetto Est)

La posizione centrale dell'edificio, che prospetta su due delle più importanti vie del centro storico e che dista a piedi solo un centinaio di metri dal capiente parcheggio "Ognibeni", la notevole volumetria che lo caratterizza e la necessità di valorizzare una parte così importante e sensibile della città hanno quindi portato l'Amministrazione a pensare di realizzare su quest'area un nuovo polo civico e culturale all'interno del quale troverà sede il nuovo municipio levicense.



L'ex cinema ed il parcheggio Ognibeni

2.4 Lo stato futuro

Come già accennato in premessa, il progetto del nuovo polo civico e culturale sviluppato dalla Patrimonio del Trentino S.p.A. è ormai giunto al livello definitivo e prevede delle scelte architettoniche che si discostano sotto vari aspetti dai vincoli normativi disposti dal PGTIS (si veda a tal fine il successivo paragrafo 3.2).

Per alcuni di essi la vigente normativa provinciale ha già provveduto negli anni scorsi ad emanare specifiche previsioni normative che hanno abrogato eventuali disposizioni locali contrastanti (si pensi ad esempio alle distanze da edifici e da confini, al calcolo dei parcheggi, alla portata degli interventi ammessi con la ristrutturazione,...). Per altri, si rende necessario procedere all'approvazione della presente Variante. Rientrano fra questi ultimi:

- l'utilizzo di materiali non tradizionali e di linguaggi architettonici moderni;
- il rapporto massimo di copertura e l'altezza massima (anche in riferimento ad eventuali edifici di notevole interesse architettonico e/o urbanistico);
- lo sporto sul marciapiede e l'allineamento alla cortina edilizia esistente di via Dante;
- l'intervento sul fronte di pregio lungo via Garibaldi.

3. LA PREVISIONE VIGENTE

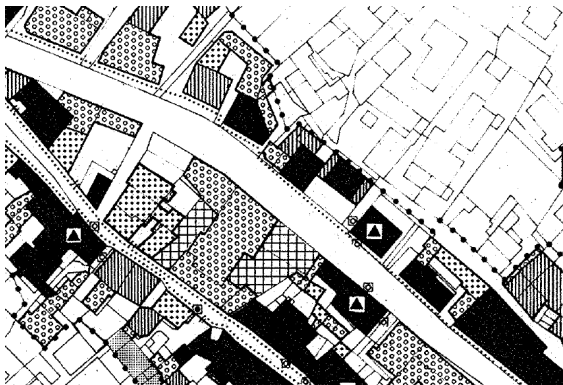
3.1 La categoria edilizia

Il vigente PGTIS individua per l'area interessata dalla realizzazione del nuovo municipio la seguente categoria edilizia:

- edificio di nessun interesse (pp.edd. 46/1, 46/5 e 46/6 C.C. Levico)(art. 32 delle NTA del PGTIS);
- zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico (p.f. 114 C.C. Levico)(art. 39 delle NTA del PGTIS);
- spazi aperti (parte della p.f. 7675/1 C.C. Levico) (art. 40 delle NTA del PRG).

Negli interventi che riguardano gli edifici di nessun interesse sono inoltre da rispettare le norme per l'edificazione riportate all'art. 48 "Norme per l'edificazione".

Nel caso specifico, inoltre, si rileva un "fronte di pregio" (ART. 36 delle NTA del PRG) lungo il muro che delimita la proprietà verso via Garibaldi nonché la presenza di alcuni edifici di notevole interesse urbanistico nell'intorno dell'ex cinema.



Estratto dell'area dell'ex cinema secondo il PGTIS vigente

2. BENI ARCHITETTONICI STORICO - CULTURALE	
	SPAZI APERTI
	FRONTI DI PREGIO
	ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
	VIABILITÀ STORICA
MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE	
	FONTANE, POZZI, LAVATOI, ETC.
	EDICOLE, NICCHIE, CIPPI, CROCI, ETC.
	STEMMI, DIPINTI, ARCHI, ETC.
	OPIFICI, CANALI, IRRIGUI, MURI, ETC.
CATEGORIE OPERATIVE : EDIFICI ESISTENTI	
	EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE ARCHITETTONICO E URBANISTICO
	EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE URBANISTICO
	EDIFICI DI MEDIOCRE INTERESSE
	EDIFICI DI INTERESSE PERDUTO
	EDIFICI DI NESSUN INTERESSE
	RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE
	RUDERI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE
	INTERRATI
ZONE INEDIFICATE	
ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	
	RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	
	INEDIFICABILE DI INTERESSE PUBBLICO
	A PARCHEGGIO

Legenda del PGTIS vigente

3.2 I vincoli normativi

I principali vincoli ai quali risulta essere sottoposto il compendio dell'ex cinema, tenuto conto dell'intenzione di procedere alla completa demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e ricomposizione architettonica dell'edificio esistente, sono quindi i seguenti:

- è ammesso un ampliamento massimo del 15% del volume utile (Vu) preesistente, da realizzare sia per sopraelevazione che per aggiunte laterali (art. 32, comma 3 e art. 31, comma 4); sulle "zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico" il rapporto di copertura massimo è pari al 50% (art. 39, comma 6);
- nel caso di ampliamento, l'altezza massima non può superare quella del più alto fra gli (eventuali) edifici di notevole interesse architettonico e/o urbanistico che siano attigui e/o dirimpetto all'ex cinema (art. 31, comma 5); la medesima limitazione si ha per la realizzazione di edifici nelle "Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico", per le quali è inoltre prevista un'altezza massima di 10,50 m (art. 39, comma 8);

- sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ristrutturazione totale. È ammessa la demolizione con o senza ricostruzione solo nel caso in cui le condizioni statiche dell'edificio siano assolutamente precarie (art. 32, comma 4 e art. 17, comma 1 lett. c);
- in generale sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art. 22 del PGTIS. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la continuità con le murature perimetrali dell'edificio esistente. Nel caso di ampliamento laterale la distanza dai confini del lotto non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte della parte dell'edificio che costituisce ampliamento, e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte della parte dell'edificio che costituisce ampliamento. Nel caso di ampliamenti laterali che non avvengano sul retro dell'edificio, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con l'edificio preesistente ed in nessun caso potranno avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso. Nel caso di nuove costruzioni, la distanza dalla strada e/o spazi pubblici può essere ridotta fino ad allineare il nuovo edificio con quello preesistente ai suoi lati più vicino alla strada e/o spazi pubblici ed in nessun caso tuttavia potrà avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio con il quale è allineato (art. 23, commi 1 e 2);
- nel caso di trasformazioni relative ad edifici di nessun interesse va assicurato il corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia e le infrastrutture di tipo tradizionale circostanti. Pertanto negli interventi sulle coperture i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli presenti nei contesti edilizi all'intorno; lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali. Le eventuali nuove aperture praticate devono essere preferibilmente di forma e dimensioni uguali a quelle esistenti o tradizionali, e di identici materiali. Nel recupero dei sottotetti e negli interventi su parti di edifici a destinazione pubblica vanno ricercati moduli dimensionali idonei agli usi proposti, ma avendo sempre come riferimento quelli del contesto di edilizia tradizionale. Per i serramenti e gli infissi, gli interventi di trasformazione – pur nella loro libertà compositiva e di materiali- devono adeguarsi alla tipologia che caratterizza il contesto tradizionale locale. I moduli dimensionali delle aperture esterne e i tipi dei serramenti devono pure essere omogenei su tutte le facciate, conformandosi ai caratteri locali tradizionali dell'intorno. Gli interventi di nuova edificazione devono ispirarsi alle forme costruttive tradizionali consolidate storicamente nella sub-area di appartenenza. Lo studio riguarderà le tipologie edilizie, lo sviluppo planimetrico dei fabbricati e la loro articolazione volumetrica, l'adozione degli organismi peculiari di ciascuna area e di ciascun tipo edilizio, la partitura architettonica dei prospetti, l'impiego di elementi decorativi, i materiali, i colori, le varietà di struttura, di forma, di esecuzione delle coperture, e quant'altro concorre a specificare i connotati tipici dei fabbricati, nella loro fisicità e nel loro significato non solo funzionale, ma anche simbolico, espressivo, estetico e culturale in senso lato (art. 21, comma 1). Le nuove costruzioni devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante per quanto riguarda le masse, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti. È necessario assicurare la massima ambientazione ad ogni edificio di nuova costruzione: accorpandolo ai fabbricati esistenti, defilandolo dalle visuali significative e dagli scorci panoramici, collocandolo ai margini dei vari contesti paesaggistici, mirando ovunque al risparmio di suolo. I nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo sbancamenti, riporti di terreno, piazzali e relative opere di sostegno. Nei terreni in pendenza vanno minimizzati gli scavi e i riporti: a questa esigenza va conformato lo sviluppo planimetrico dei corpi di fabbrica, dal quale deriva la direzione dei colmi dei tetti. I materiali, i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nell'immediato intorno. Va preferita l'adozione di morfologie, stili architettonici, materiali tradizionali della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori e i tipi di intonaci e paramenti esterni. I tipi edilizi devono essere quelli tradizionali di ogni area e di ogni funzione e devono essere improntati ad uniformità compositiva e semplicità formale (art. 48, comma 1 lett. d);
- sui fronti di pregio sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro. In particolare per le categorie edilizie in cui è ammessa la ristrutturazione, ma con fronte vincolato, l'intervento si questo dovrà tendere ad intonarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi (art. 36, comma 2);
- nelle "Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico" valgono le seguenti norme:
 - o rapporto di copertura (RC) non maggiore del 50%;
 - o altezza (H) non superiore a 10,50 m;
 - o parcheggi non minori di 1 m²/10 m³.
 Nei casi in cui tali aree siano adiacenti a edifici classificati di notevole interesse architettonico e/o urbanistico di mediocre interesse, le nuove costruzioni non potranno superare in altezza quella dell'edificio storico vicino (art. 39, comma 7).
- è necessario predisporre appositi spazi per parcheggi nella misura stabilita dalle disposizioni provinciali specifiche in vigore (art. 45, comma 1).

3. LA PREVISIONE DI VARIANTE

3.1 Le criticità

A conclusione della fase di progettazione della nuova sede municipale la Patrimonio del Trentino S.p.A. ha programmato alcuni incontri di confronto sia con il Servizio Urbanistica della PAT che con gli uffici comunali, con l'intento di verificare la presenza di eventuali aspetti critici relativi all'intervento.

Sono così emerse alcune discrasie rispetto ai disposti normativi ed alle indicazioni riportate nel dettaglio al precedente paragrafo 3.2, alcune delle quali già superate dalla disciplina urbanistica provinciale, altre ancora in essere. Fra queste ultime, solo quelle relative al contrasto con le norme di pianificazione locali (PRG e PTC) potrebbero essere risolte con il ricorso ad una deroga urbanistica ai sensi dell'art. 97 "Deroga per opere soggette a conformità urbanistica" della L.P. 15/2015, mentre per le altre si rende necessario il ricorso ad una nuova pianificazione puntuale.

Fra le criticità già superate dalla disciplina urbanistica provinciale vi sono:

- la definizione dell'intervento di "ristrutturazione", che oggi consente la completa demolizione e ricostruzione (anche su diverso sedime) degli edifici (art. 77, comma 1 lett. e) della L.P. 15/2015);
- la normativa sulle distanze (art. 7bis, comma 1 lett. a) delle disposizioni provinciali in materia di distanza);
- la disciplina relativa agli standard parcheggio

Richiedono il ricorso ad una variante al PGTIS i seguenti aspetti:

- il superamento del limite massimo di ampliamento del 15% per l'immobile e del 50% del rapporto di copertura rispetto all'area del lotto interessato dai lavori (nell'ipotesi di includere tutta la superficie oggetto di intervento in "Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico";
- il superamento dell'altezza massima degli edifici di notevole interesse architettonico e/o urbanistico che siano attigui e/o dirimpetto all'ex cinema, nonché lo sfioramento dall'altezza massima di 10,50 m;
- l'impiego di materiali e di tecniche costruttive non tradizionali, compresa l'installazione di pannelli fotovoltaici per l'utilizzo dell'energia solare;
- lo sporto sul marciapiede esistente per quanto riguarda lo spigolo nord-est a partire da una quota di circa 3,00 m, che di fatto ripropone una tipologia costruttiva già presente su via Dante (pp.edd. 2044 e 2411 C.C. Levico);
- la costruzione interrata (locali di servizio) sotto il marciapiede.

3.2 Le previsioni di variante

A seguito delle considerazioni sopra riportate e sentiti in proposito il Servizio Urbanistica e la Patrimonio del trentino S.p.A., si è ritenuto di procedere alla modifica sia della cartografia che delle norme di attuazione del vigente P.G.T.I.S..

Le particelle catastali oggetto della variante sono quindi le pp.edd. 46/1, 46/5 e 46/6 C.C. Levico e le pp.ff. 114 e 7675/1 (parte) C.C. Levico.

Le disposizioni normative che saranno modificate o introdotte ex novo sono riportate all'art. 39bis "Zone per attrezzature e servizi pubblici – nuovo polo civico e culturale". Per semplicità di lettura si sono voluti accorpate in un unico articolo tutti i vincoli e le prescrizioni a cui la realizzazione dell'opera dovrà attenersi.

Nei successivi paragrafi sono espone nel dettaglio le modifiche introdotte dalla presente Variante.

3.2.1 Le destinazioni urbanistiche

Considerata l'intenzione di procedere alla completa demolizione del compendio edilizio esistente, per l'area dell'ex cinema si prevede l'omogeneizzazione dell'intera superficie a "Zone per attrezzature e servizi di interesse pubblico – nuovo polo civico e culturale", sulla quale potrà essere insediata la nuova sede municipale. Nell'immobile troveranno spazio non solo le attività amministrative proprie del Comune di Levico Terme, ma anche spazi polifunzionali per attività culturali, ricreative, formative e informative, espositive e di comune aggregazione.

Nella realizzazione della nuova struttura, che dovrà essere caratterizzata da un'alta classe di efficienza energetica, sarà ammesso il ricorso a tecniche e materiali costruttivi moderni e innovativi, con la possibilità di inserire soluzioni architettoniche non

tradizionali che consentano di individuare a colpo d'occhio l'immobile nella propria funzione di polo civico e culturale. Pur nella propria individualità e unicità, l'edificio potrà richiamare elementi tipologici fortemente caratterizzanti già presenti lungo via Dante, quali ad esempio pannelli di rivestimento e pareti a sbalzo sull'area utilizzata a marciapiedi per la creazione di un passaggio coperto affiancato alla corsia carrabile, così da riproporre linguaggi architettonici già sperimentati sulla stessa via che contribuiscano a movimentare visivamente la struttura.

Lungo la sottostante via Garibaldi si prevede l'eliminazione del vincolo di fronte di pregio in corrispondenza del muro di contenimento dell'area di pertinenza dell'ex cinema per il tratto in cui il progetto del nuovo municipio ne prevede la demolizione, in considerazione del fatto che esso non presenta particolari elementi di interesse architettonico o urbanistico. Sarà quindi possibile procedere alla sua rimozione, in modo da consentire la creazione di un adeguato accesso veicolare alla nuova struttura e di realizzare un collegamento (ora inesistente nella parte mediana della via) fra la stessa via Garibaldi e la soprastante via Dante. Con tali interventi si favorirà l'accesso e l'utilizzo del vicino parcheggio Ognibeni, che potrà essere raggiunto da via Dante in modo più comodo e soprattutto più celere rispetto a quanto avviene attualmente.

3.2.2 Le modifiche normative

L'individuazione dell'area destinata al nuovo municipio richiede la modifica di parte delle norme di attuazione (NTA) del PGTIS, in quanto ad oggi non è prevista la specifica destinazione a Zone per attrezzature e servizi di interesse pubblico – nuovo polo civico e culturale". Anche per l'utilizzo di nuovi materiali, tecniche costruttive ed elementi tipologici è necessario novellare parte delle disposizioni normative del centro storico.

Con la presente Variante è stato quindi introdotto l'articolo 39bis "Zone per attrezzature e servizi di interesse pubblico – nuovo polo civico e culturale", che disciplina sia le funzioni ammesse sulla specifica area che le modalità costruttive del nuovo municipio, in linea con le scelte progettuali operate da Patrimonio del Trentino S.p.A.. Tale scelta permette di mantenere inalterato il restante corpo delle disposizioni normative relative al centro storico.

"Art. 39bis - Zona per attrezzature e servizi pubblici – nuovo polo civico e culturale

(1) E' l'area destinata all'insediamento di un organico e razionale complesso avente le funzioni di nuovo polo civico e culturale della città..

(2) Il nuovo complesso edilizio dovrà riunire in sé una o più funzioni di interesse pubblico destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale e temporanea in ambito amministrativo, culturale e socio-assistenziale.

(3) In tale area il P.G.T.I.S. si attua attraverso interventi edilizi diretti che possono prevedere interventi di nuova costruzione, recupero, ampliamento, demolizione e/o ricostruzione dell'edificio esistente anche su diverso sedime. Per la zona valgono i seguenti indici urbanistici:

- R.C.: non superiore al 75%;*
- H su via Garibaldi: non superiore a 27 m;*
- H su via Dante: non superiore a 20 m;*

(4). Nel caso in cui l'area sia adiacente a edifici classificati, ai sensi dei precedenti artt. 28, 29 e 30, di notevole interesse architettonico e/o urbanistico, il nuovo complesso edilizio potrà superare in altezza quella dell'edificio storico vicino, nel rispetto degli indici di cui al precedente comma.

(5) La tipologia edilizia utilizzata dovrà esprimere una qualità architettonica ed urbana superiore allo standard corrente e comunque adeguata al contesto storico di appartenenza, con la possibilità di utilizzare materiali, tecnologie costruttive e linguaggi architettonici moderni e innovativi, in deroga a quanto previsto dagli articoli 21 e 48 delle presenti norme. In deroga alle previsioni dell'articolo 23 delle presenti norme è ammessa la realizzazione di volumi edificati sporgenti sulla pubblica via, anche oltrepassando l'allineamento con gli edifici esistenti, purché a livello del suolo sia garantita la regolare circolazione veicolare e pedonale sulle attuali aree ad oggi a ciò destinate e purché sia garantita un'altezza minima libera dal piano stradale di 3,00 m.

(6). Dovrà essere garantito un utilizzo razionale della superfici libere, degli accessi e dei percorsi nonché un adeguato rapporto con la viabilità esistente."

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

3.2.3 La verifica degli effetti ambientali

Per quanto attiene gli effetti ambientali della ripianificazione si evidenzia che, ai sensi del comma 8 – lett. d) dell'articolo 3 bis "Disposizioni concernenti gli strumenti di pianificazione territoriali" del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi

sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10", la presente Variante non è soggetta alla "Verifica di assoggettabilità" in quanto relativa a "varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione".

3.2.4 La verifica degli standard urbanistici

La verifica del rispetto degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68 è da compiere 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 presente Variante, non si prevede l'individuazione di nuove aree residenziali, ma l'individuazione di una destinazione più consona alla realizzazione di un'opera che costituisce di per sé standard urbanistico. 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 impressa dal vigente PRG sul territorio comunale in termini di standard urbanistici.

Si legge 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 presente Variante, avendo ad oggetto la realizzazione di un'opera pubblica, concorre in definitiva al soddisfacimento degli standard urbanistici a livello comunale.

Levico Terme, 17 Gennaio 2019

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)	13520,00	1294,00	52880,00	-35780,00	verificata	
	civili-amministrative di progetto (Ca-Pr) e meeting (MEET)	26711,00					
	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