



PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO

COMUNE di LEVICO TERME

VARIANTE per OPERE PUBBLICHE “EX CINEMA – NUOVO MUNICIPIO”



NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

relative alla variante per opere pubbliche

“EX CINEMA – NUOVO MUNICIPIO”

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

ing. Barbara Eccher

Adozione preliminare: deliberazione del Commissario straordinario n. 46 del 20.02.2019

COMUNE DI LEVICO TERME

Variante al PRG “EX CINEMA – NUOVO MUNICIPIO”
NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

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, oltre ad altri interventi, 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.

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, 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.

Richiedono il ricorso ad una variante al PGTIS in particolare 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.

Si è quindi ritenuto necessario procedere alla modifica sia della cartografia che delle norme di attuazione del vigente P.G.T.I.S., per 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 accorpare in un unico articolo tutti i vincoli e le prescrizioni a cui la realizzazione dell'opera dovrà attenersi.

È implicito 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.

Nel presente elaborato sono quindi riportati, con riferimento al nuovo articolo 39bis delle Norme Tecniche di Attuazione:

- il testo di raffronto;
- il testo di variante.

Essendo un articolo di nuova introduzione non risulta necessario riportare il testo vigente, in quanto indisponibile.

1.1 PREMESSA ALL'ADOZIONE DEFINITIVA

Con delibera del Commissario straordinario n. 46 del 20 febbraio 2019 il comune di Levico Terme ha adottato una variante per opere pubbliche al proprio Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 39 della L.P. 15/2015. La modifica dello strumento urbanistico muove dall'accordo sottoscritto fra la Provincia Autonoma di Trento, Patrimonio del Trentino s.p.a. ed il Comune di Levico Terme stesso, ed ha ad oggetto la riqualificazione urbanistica di alcune aree ricadenti entro il territorio comunale, fra le quali il compendio dell'ex-cinema.

Successivamente all'adozione la variante è stata depositata a libera visione del pubblico per consentire la partecipazione e la presentazione, nel periodo di deposito, di eventuali osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, il Piano, in tutti i suoi elementi, è stato trasmesso al Servizio provinciale competente per l'espletamento dell'iter di approvazione della variante previsto dal combinato disposto degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015.

Il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ha reso il proprio parere con nota di data 12 aprile 2019 (prat. 2604 – parere n. 16/19), assunta al Protocollo Generale del Comune di Levico Terme al n. 7615 di data 15.04.2019, formulando delle osservazioni relative sia a contenuti di carattere generale che ad aspetti specifici.

Entro i termini previsti all'art. 37, comma 4 della L.P. 15/2015 è pervenuta un'osservazione da parte di un soggetto privato, di cui si riportano sinteticamente in altro specifico elaborato contenuti e risposte di merito.

Nel presente elaborato, in accoglimento a quanto rilevato dal Servizio Urbanistica della PAT, sono quindi indicate (in colore azzurro) le modifiche apportate rispetto all'adozione preliminare. Non si è ritenuto opportuno inserire nelle presenti norme le ulteriori prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Culturali in quanto, trattandosi di richiami alla vigente normativa concernenti le modalità operative di realizzazione dell'intervento, risulta più congruo che esse vengano inserite nel provvedimento di verifica della conformità urbanistica.

1. TESTO di RAFFRONTO

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'edificato esistente anche su diverso sedime. Per la zona valgono i seguenti indici urbanistici:

- R.C.: non superiore al 75%;
- H su via Garibaldi, in funzione della distanza dal limite della strada esistente:
 - o $H \leq 12,00$ m fino ad una distanza di 12,00 m;
 - o $H \leq 27,00$ m per distanze superiori;
- H su via Dante: non superiore a 20 m;

Nella realizzazione degli interventi deve essere garantita, per i fronti prospettanti su via Garibaldi, un'articolazione per volumi scomposti nel rispetto degli indici sopra riportati.

(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.

(7) Secondo quanto disposto con Determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i Beni Culturali n. 557 di data 24 luglio 2014, l'elemento decorativo posto sulla facciata dell'edificio individuato catastalmente dalle pp.edd. 46/1, 46/5 e 46/6 è oggetto alle specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'articolo 11 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e pertanto è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 50 del medesimo decreto.

2. TESTO di VARIANTE

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'edificato esistente anche su diverso sedime. Per la zona valgono i seguenti indici urbanistici:

- R.C.: non superiore al 75%;
- H su via Garibaldi, in funzione della distanza dal limite della strada esistente:
 - $H \leq 12,00$ m fino ad una distanza di 12,00 m;

- $H \leq 27,00$ m per distanze superiori;
- H su via Dante: non superiore a 20 m;

Nella realizzazione degli interventi deve essere garantita, per i fronti prospettanti su via Garibaldi, un'articolazione per volumi scomposti nel rispetto degli indici sopra riportati.

(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.

(7) Secondo quanto disposto con Determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i Beni Culturali n. 557 di data 24 luglio 2014, l'elemento decorativo posto sulla facciata dell'edificio individuato catastalmente dalle pp.edd. 46/1, 46/5 e 46/6 è oggetto alle specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'articolo 11 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e pertanto è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 50 del medesimo decreto

Levico Terme, 29 Maggio 2019

IL TECNICO REDATTORE

Ing. Barbara Eccher