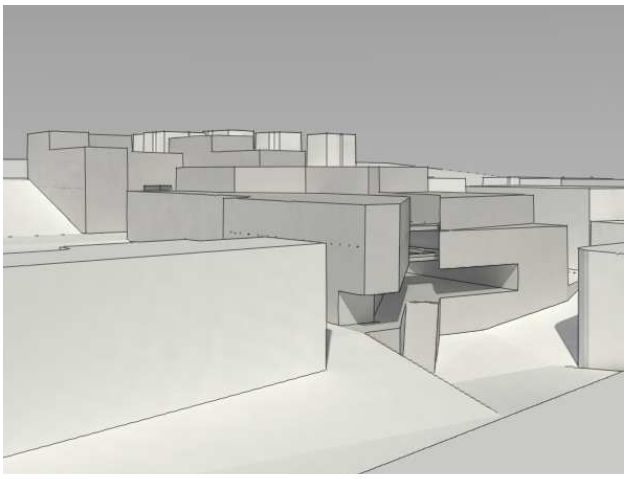
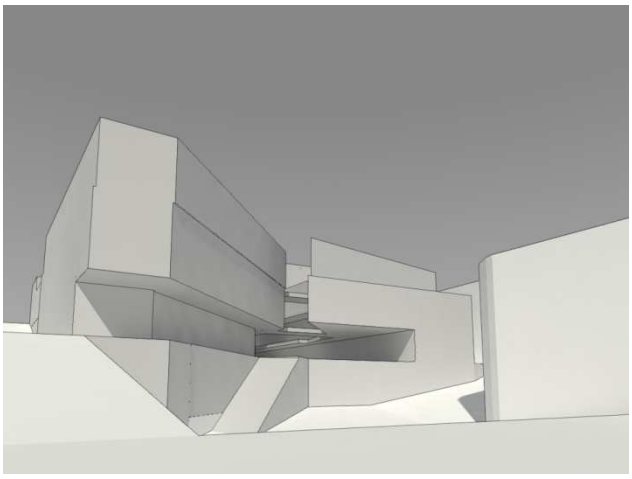
Novembre
2009

Ing. Adamo Occoffer





# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Programma integrato di intervento per la riqualificazione delle pp.ff. 75, 77, 78 e delle pp.ed. 1756, 1972 p.m. 3 e cortile p.m. 1-2-3 e 3347 C.C. Levico per la realizzazione di attività commerciali e ricettive.

PREMESSA

Il lotto oggetto della proposta di intervento si colloca in un ambito particolarmente favorevole del paese di Levico Terme. Infatti, la posizione centrale della stessa, sia rispetto al centro storico che al sistema infrastrutturale e dei servizi esistenti, permette all'area in oggetto una molteplice valenza e diverse opportunità economiche, funzionali e di carattere estetico. La vicinanza con le terme e il suo parco e con le realtà turistico-ricettive già esistenti permettono l'accrescimento dell'appetibilità e delle potenzialità proprie di questa area.

Nello specifico, affacciandosi sia su Via Roma che su Viale Dante, due delle principali vie del paese, l'intervento vuole definire la cerniera necessaria a garantire la ricucitura dell'assetto urbanistico ed edilizio del centro storico che attualmente presenta invece un "vuoto urbano" che male si inserisce nel tessuto edilizio di Levico Terme.

Da queste prime considerazioni si riesce ad intuire la valenza strategica dell'area e la necessità di recuperarla con un progetto che possa divenire il punto di forza dell'intero paese mirando a sopperire sia dal punto di vista funzionale che architettonico alle strutture esistenti che potranno anch'esse trarre numerosi vantaggi dall'intervento proposto. Il progetto che si prevede di realizzare, proprio per il ruolo che vuole ricoprire, sarà pensato su scala territoriale; da una parte, come già accennato,permetterà di ricucire il tessuto edilizio esistente mirando a potenziare il sistema infrastrutturale esistente con la previsione di un parcheggio ricavato ai piani interrato del lotto suddetto e che saranno in grado di garantire la risoluzione del problema legato ai parcheggi che interessa tutti i paesi di medie-grandi dimensioni soprattutto se a vocazione turistica come Levico. Inoltre, puntando su alcune funzioni strategiche, legate al wellness e al benessere, che andranno a completare l'offerta turistica di Levico, assieme ai numerosi alberghi e alle attività ricettive già presenti sul territorio e alla Terme, si andrebbe a definire un "sistema del turismo" che sappia rispondere alle esigenze di tutti e che diventi di grande importanza, anche a livello provinciale.

L'intervento che si vuole proporre vuole recuperare un'area di grande importanza per tutta la cittadinanza e, vista la forza innovatrice che caratterizza il progetto si proporrà anche un'architettura "di dialogo tra il vecchio ed il nuovo" dove l'espressività formale, l'utilizzo di materiali propri della tradizione assieme a quelli di nuova generazione legati principalmente a quelli che sono i principi del sostenibilità e delle nuove tecnologie saranno in grado di dialogare con il contesto esistente.

Prevedendo la realizzazione di una nuova via di comunicazione tra via Roma e Viale Dante, da percorrere esclusivamente a piedi e sulla quale si affacciano piazze e

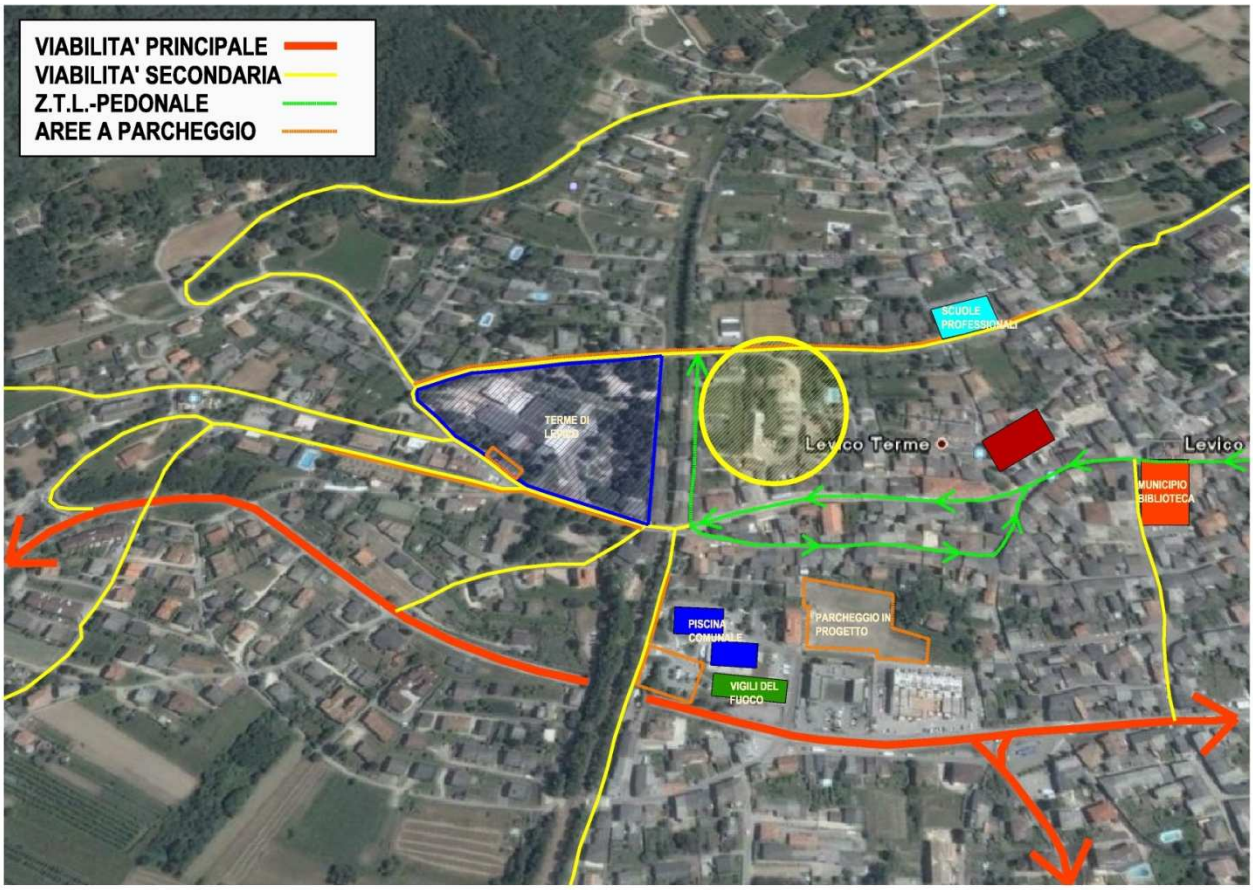
spazi della collettività, piccole attività commerciali e servizi di accoglienza, si vuole riproporre un'appendice del corso principale di Levico, nuovi ambiti urbani determinati da tutta una serie di eventi che definiscono ambiti precisi.

Il layout funzionale dell'intervento prevede la realizzazione di numerose attività fra le quali:

- Centro wellness (piscina, vasca salina esterna, kindergarten, zona fitness, medicl spa);
- Attività commerciali (grandi strutture equiparate, medie strutture ed esercizi di vicinato;
- Area direzionale (uffici, sedi amministrative, studi professionali…)
- Attività ricettive (ristorante, bar…)
- Parcheggio interrato

L'intervento in oggetto propone il raggiungimento di una serie di obiettivi principali tra i quali:

- Realizzare una nuova realtà di livello provinciale;
- Realizzazione di attività a supporto e a completamente di quelle già esistenti sul territorio con l'obiettivo si sopperire alle carenze e ai limiti dovuti anche a situazioni contingenti delle stesse;
- Rilancio della vocazione turistica e ricettiva propria di Levico puntando su un turismo di qualità e ad una fascia di utenti diversa dal solo indotto termale, pur mantenendo e ampliandone l'offerta di servizi e attrezzature.
- Completamento delle opere di riqualificazione architettonica e di rilancio del paese tra i quali il collegamento Levico-Panarotta, il nuovo campo golf e la riqualificazione di via Dante.




Allo stato attuale l'area in oggetto risulta fortemente degradata, anche in ragione al suo utilizzo a alla presenza, all'interno della stessa di diverse realtà produttive e artigianali. Infatti, ad oggi, all'interno dell'area è presente un magazzino di materiali edili che abbisogna di spazi esterni per lo stoccaggio di materiale di varia natura. Chiaramente l'approvvigionamento del magazzino prevede la circolazione di numerosi mezzi pesanti sia all'interno dell'area sia sulle vie di comunicazioni immediatamente circostanti con particolari ricadute ed effetti sulla circolazione, anche in termini di sicurezza.

Oltre al magazzino edile, sull'area risulta insediata una falegnameria che, nello specifico, risulta posta nel piano interrato. Le particolari lavorazioni previste all'interno della stessa evidenziano l'assoluta incompatibilità di questa attività con il tessuto circostante e con il vicino centro storico.

La terza realtà insediata risulta essere una ditta che opera nel settore degli scavi e del movimento terra. In particolare si deve evidenziare che la stessa utilizza l'area come deposito di attrezzature e mezzi e che gli stessi circolano spesso nell'ambito della zona in oggetto provocando problematiche correlate alla inevitabile produzione di polvere e di rumori tali da interferire con le realtà insediate nei dintorni.

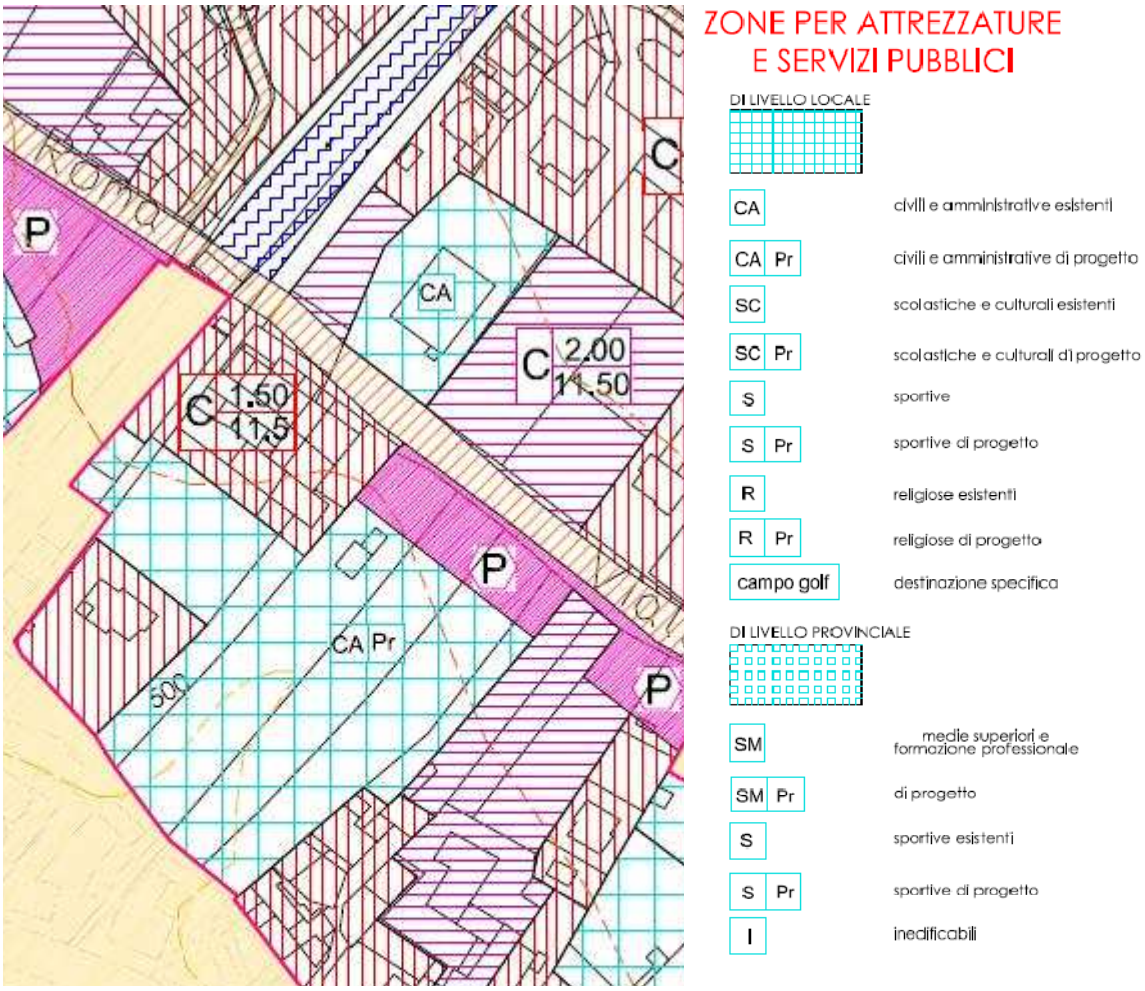
Dall'analisi della situazione attuale, anche in ragione di quanto precedentemente esposto, è facile comprendere che questa importante zona del paese versa in una situazione di forte criticità in relazione all'attuale utilizzo della stessa. Le problematiche correlate interessano numerosi settori del vivere quotidiano e vanno a contrastare l'opera di riordino e riqualificazione urbana e di valorizzazione del centro storico messe in atto dall'Amministrazione negli ultimi anni.

Per queste ragioni, con l'obiettivo di riqualificare il comparto in oggetto si propone un intervento che prevede:

- Lo spostamento e il ricollocamento all'interno del territorio comunale di Levico Terme delle attività attualmente presenti all'interno dell'area. Tale spostamento sarà sviluppato secondo tempistiche prestabilite a seconda delle diverse esigenze delle parti interessate. In linea di massima si procederà secondo il seguente schema riorganizzativo:
    1. trasferimento della falegnameria;
    2. trasferimento della ditta di movimento terra;
    3. trasferimento del magazzino edile;
    4. demolizione dei manufatti esistenti sull'area;
    5. progetto di riordino urbano con insediamento di una pluralità di funzioni compatibili con l'assetto socio – economico esistente.

ASPETTI URBANISTICI

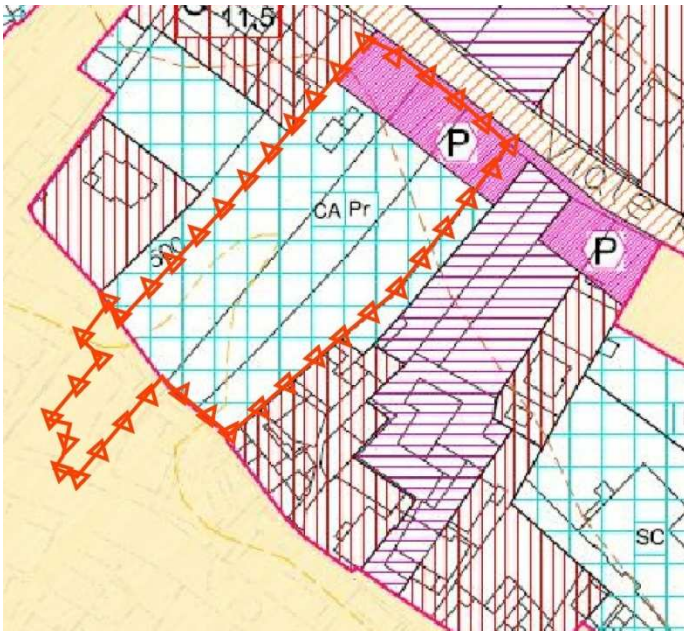
Le particelle in oggetto sono situate all'interno di un area consolidata del Comune di Levico Terme, ricompresa tra via Dante e Via Roma. Una parte dei lotti interessati dall'intervento è ricompreso all'interno della perimetrazione del centro storico e pertanto regolati da quanto disposto e definito nel Piano Generale di Tutela degli insediamenti storici., Per le altre particelle, lo strumento urbanistico del Comune di Levico Terme prevede una destinazione urbanistica come "Aree per attrezzature e servizi di progetto – civili e amministrative e amministrative di progetto" (CA-Pr) e quindi soggette a quanto disposto dall'art. 40 delle N.t.a. del P.R.G.




Al fine di riqualificare la zona e di permettere l'insediamento di una pluralità di funzioni, nello specifico attività commerciali (grandi strutture equiparate), attività direzionali e ricettive in grado da integrare e potenziare l'assetto urbano e l'offerta di servizi propria del centro storico di Levico Terme, si è individuato lo strumento del ***Programma Integrato di Intervento*** *così come definito dalla L.P. 22/91 e dalla L.P. 01/08 e* in conformità quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale del Comune di Levico Terme, titolo 14° - URBANISTICA COMMERCIALE e titolo 15° VARIANTI E NORME FINALI.

Lo strumento urbanistico del Programma Integrato di Intervento stabilisce che "al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi intergrati." Inoltre, "il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e dalla integrazione di diverse tipologie di intervento".

## NORME DI ATTUAZIONE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO




***INTERVENTI AMMESSI***

Nel Programma sono ricomprese tutte le tipologie di intervento ammesse dall' art.99 della L.P. n.1/2008.

***INDICI URBANISTICI:***

- rapporto massimo di copertura: 0.50 mq/mq,
computabile sulla sola area con cartiglio CA-Pr e con esclusione quindi dell' area segnata a parcheggio P e dell' area ricadente in centro storico;
- altezza massima = 14.00m; i manufatti edilizi dovranno comunque essere contenuti sotto un piano orizzontale posto ad altezza pari a 9.00m rispetto al piano stradale di Via Roma.
- la volumetria massima realizzabile fuori terra all'interno del Programma Integrato intervento è comunque di 35.000 mc.

***INSEDIAMENTI AMMESSI:***

All'interno del Programma Integrato di Intervento individuato in cartografia è ammessa la costruzione di edifici e locali per istituzioni culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative, sportive, sanitarie di base, commerciali, direzionali e amministrative, centro wellness, locali per attività di pubblico interesse, bar, ristoranti e parcheggi anche per la pubblica amministrazione; le attività commerciali insediabili sono regolamentate come segue.

All' interno del Programma Integrato di Intervento la *superficie commerciale ammessa,* relativa cioè alla sola attività di commercio al dettaglio, ammonta ad un massimo di 6.000 mq e comprende:

- la *superficie di vendita*[1], intesa come l' area destinata all' esposizione e vendita delle merci al pubblico, ivi compresa quella destinata alla sosta e transito del pubblico medesimo all' interno del pubblico esercizio;
- la superficie destinata a magazzini, depositi o locali di i lavorazione, i quali devono essere separati dai locali di vendita per mezzo di pareti o di divisorie stabilmente fissate al suolo;
- la superficie destinata ad uffici la cui destinazione d' uso non ne consenta l' utilizzazione come locali di esposizione e vendita al pubblico.

All' interno della zona soggetta al Programma Integrato di Intervento viene prevista la specifica *deroga*, secondo quanto previsto dall' art. 3, comma 5 della deliberazione della Giunta Provinciale n.340 del 16 febbraio 2001, alla fattispecie della "*struttura equiparata alla alle grandi strutture di vendita*" [2] in quanto la struttura stessa è destinata ad essere insediata in ambito urbano consolidato in zona produttiva dismessa soggetta ad intervento di recupero.

Conseguentemente le *tipologie commerciali ammesse* all' interno dell' area interessata dal Programma Integrato di Intervento sono gli *esercizi di vicinato* e le *medie strutture di vendita* a mezzo apertura, trasferimento, ampliamento. Viene consentito l' insediamento, solo a seguito di *trasferimento o di trasferimento con contestuale ampliamento*, di una unica *grande struttura di livello inferiore* la cui superficie di vendita, anche a seguito di successivi ampliamenti, non superi complessivamente i 1.500mq.

Viene esplicitamente esclusa la possibilità di insediamento e di trasferimento di *grandi strutture di livello intermedio e superiore*, così come definite dall' art. 73 delle Norme di Attuazione al P.R.G. e della normativa provinciale vigente in materia di commercio.

L' area destinata a parcheggio pubblico, se non utilizzata a tal fine, dovrà essere sistemata per intero a verde fatti salvi i percorsi pedonali e carrabili strettamente necessari a collegare i manufatti edilizi interni al Programma Integrato di Intervento con la strada pubblica Via Roma. In tal caso il parcheggio pubblico dovrà trovare ubicazione interrata, anche con diversa collocazione. Dovranno in tutti i casi essere ceduti a titolo gratuito almeno n.70 posti auto pubblici interrati, dalle dimensione minime di 2,50m x 5,00m.

Dovranno poi essere ceduti gratuitamente al Comune di Levico Terme locali senza soluzione di continuità, di minimo 250mq commerciali, a piano terra e conformati a guisa tale da poter essere agevolmente destinati a scopi di interesse pubblico. Tali locali dovranno essere ceduti nella quantità sopra indicata qualsiasi sia la volumetria effettivamente realizzata all' interno del Programma Integrato di Intervento.

Con la formazione del Programma Integrato di Intervento si ritiene soddisfatta la formazione di piano attuativo.

In caso di contrasto tra cartiglio, elaborati, e la presente norma di attuazione del Programma Integrato di Intervento, prevale questa ultima.

.

[1] *D.P.G.R . 18.12.2000, n. 32-50/Leg., art. 15*
" 1. Per superficie di vendita s'intende l'area destinata all'esposizione e vendita delle merci al pubblico, ivi compresa quella destinata alla sosta e transito del pubblico medesimo all'interno dell'esercizio. 2. Nella superficie di vendita è compresa quella destinata ad uffici aperti al pubblico e quella occupata da banchi, scaffalature, armadi, box e da contenitori, impianti ed attrezzature in genere. Rientrano nella superficie di vendita gli spazi compresi fra le casse e l'entrata o entrate dell'esercizio e gli eventuali soppalchi, mentre sono esclusi i servizi igienici, le scale ed i giroscale interni nonché i volumi tecnici quali ascensori, cavedi, locali per impianti termici ed idraulici. 3. Dalla superficie di vendita è esclusa quella destinata magazzini, depositi o locali di lavorazione, i quali devono essere separati dai locali di vendita per mezzo di pareti o di divisorie stabilmente fissate al suolo. E' altresì esclusa quella destinata ad uffici la cui destinazione d'uso non ne consenta l'utilizzazione come locali di esposizione e vendita al pubblico. Nei locali non compresi nella superficie di vendita non è consentito l'accesso al pubblico 4. Negli esercizi del settore alimentare o misto è considerata superficie di vendita l'area retrostante i banchi di vendita, utilizzata per il taglio e confezionamento di prodotti alimentari, mentre è esclusa l'area utilizzata per la lavorazione e il confezionamento in locali, non accessibili al pubblico, separati da pareti stabilmente fissate al suolo."

[2] *Criteri di programmazione Urbanistica del Settore Commerciale -Testo coordinato dalle deliberazioni della Giunta Provinciale n. 340 del 16 febbraio 2001, n. 1528 del 5 luglio 2002,n. 2280 del 19 settembre 2003, n. 379 del 20 febbraio 2004 e n. 2320 del 03 novembre 2006, art. 3 comma 5.*" Le strutture di vendita al dettaglio costituite da una pluralità di esercizi inseriti in una struttura edilizia, anche fisicamente discontinua, progettata in modo unitario, nella quale sia prevista l'attivazione di due o più esercizi al dettaglio la cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita dalla legge per le grandi strutture di vendita sono equiparate, anche se non sono dotate di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente, alle grandi strutture di vendita agli effetti dei requisiti e condizioni stabiliti, per il loro insediamento, dagli articoli 5, 6, 10, 11, 13 e 14. A tal fine dette strutture sono articolate secondo le tipologie indicate nel comma 3. L'equiparazione predetta non si applica alle iniziative destinate ad essere insediate nei centri storici. I Comuni con oltre tremila abitanti o sede di Comprensorio possono inoltre, mediante gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, derogare a quanto sopra per le strutture destinate ad essere insediate negli ambiti urbani consolidati o in zone produttive dismesse soggette ad interventi di recupero"

**ALLEGATI:**

A) Estratto L.P. 22/91 "ORDINAMENTO URBANISTICO E TUTELA DEL TERRITORIO"
B) Estratto L.P. 01/08 "PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO"
C) Estratto NTA PRG di Levico Terme "Titolo 15° - URBANISTICA COMMERCIALE"
D) Estratto NTA PRG di Levico Terme "Titolo 15° - VARIANTI E NORME FINALI"

**ALLEGATO "A"**

Art. 56 bis
*Programmi integrati di intervento*

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

3. I programmi di cui al presente articolo sono formati da:

a) una relazione illustrativa della zona di cui si propone la riqualificazione, delle motivazioni e delle finalità dell'intervento;
b) una rappresentazione cartografica della situazione esistente e della riorganizzazione di massima prevista per la medesima zona;
c) un elaborato grafico rappresentante la disposizione planivolumetrica degli edifici, le pavimentazioni e arredi esterni, piantumazioni e sistemazioni a verde;
d) il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione accompagnato dal quadro generale delle risorse mobilitabili per l'attuazione del programma;
e) lo schema di convenzione disciplinante i rapporti attuativi tra i soggetti promotori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori fra loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione del programma stesso e la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza a quanto convenuto da parte dei soggetti intervenuti;
f) la documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e/o degli edifici interessati al programma.

4. La previsione del piano regolatore generale circa la necessità di utilizzo di un'area previa formazione di piano attuativo si ritiene soddisfatta con la formazione del programma integrato di intervento.

5. I programmi sono approvati dal consiglio comunale, previo parere della commissione edilizia comunale. La concessione edilizia o il provvedimento relativo all'accertamento della conformità agli strumenti di pianificazione, per gli interventi previsti nel programma, possono essere rilasciati anche per singoli lotti funzionali.

6. Qualora l'approvazione del programma richieda delle modifiche alle previsioni del piano regolatore generale, la delibera di approvazione del consiglio comunale costituisce adozione di variante al piano. L'approvazione del programma con effetto di adozione di variante può essere deliberata anche prima che siano decorsi due anni dalla deliberazione di adozione del piano regolatore generale o della precedente variante, in deroga a quanto previsto dall'articolo 42, comma 2 ([30]).

**ALLEGATO "B"**

Art. 51

*Programmi integrati d'intervento d'iniziativa mista pubblico-privata*

1. Costituiscono piani d'iniziativa mista pubblico-privata i programmi integrati d'intervento promossi dal comune o da altri soggetti pubblici e privati per riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale o per programmare interventi edilizi di particolare complessità e impegno finanziario. Il programma integrato d'intervento è caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie d'intervento, comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Se il programma è promosso da soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati, essi devono risultare proprietari di almeno il 60 per cento della superficie interessata dal piano.

3. Il regolamento di attuazione può stabilire i criteri per la redazione dei programmi d'intervento prevedendo:

a) le modalità di redazione delle rappresentazioni grafiche e i relativi contenuti;
b) l'ulteriore documentazione tecnica da allegare, anche sulla proprietà e disponibilità delle aree;
c) la documentazione concernente il quadro generale delle risorse mobilitabili;
d) lo schema-tipo di convenzione da stipulare fra gli interessati e il comune, con particolare riferimento alle garanzie finanziarie, all'ordine temporale di realizzazione delle opere o alle eventuali priorità da assegnare agli interventi, e le sanzioni applicabili.

4. La previsione del piano regolatore generale circa la necessità di utilizzare un'area previa formazione di un piano attuativo si ritiene soddisfatta con la formazione del programma d'intervento. Se la formazione del piano attuativo o del programma d'intervento è prevista come obbligatoria dal piano regolatore generale, si applica l'articolo 50, comma 4.

5. I programmi sono approvati dal comune, previo parere della CPC. La concessione edilizia o la denuncia d'inizio di attività per gli interventi previsti nel programma possono riguardare anche singoli lotti funzionali.

**ALLEGATO "C"**



# Titolo 14° - URBANISTICA COMMERCIALE

## Art. 72 - Contenuti

1. L'insediamento di attività commerciale al dettaglio del comune è regolata dalle seguenti disposizioni in conformità alla vigente normativa in materia di commercio in provincia di Trento[26] alla quale va fatto riferimento per quanto non disciplinato dalle presenti norme.
2. Le presenti disposizioni riguardano le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:
   a) le compatibilità delle varie strutture commerciali con la zonizzazione urbanistica del territorio comunale;
   b) le dotazioni minime di parcheggio per le strutture commerciali;
   c) la valutazione di impatto ambientale.

## Art. 73 – Tipologie delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali

1. Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
   a) esercizi di vicinato: gli edifici di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a **mq. 100**;
   b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita da oltre **mq. 100** fino a **mq. 400**;
   c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiori ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
2. Le grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del comma 1) si suddividono nelle seguenti ulteriori classi dimensionali così articolate:
   a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a **mq. 1.500**;
   b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre **mq.1.500** a **mq. 3.000**;
   c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a **mq. 3.000**.

3. Le definizioni di centro commerciale, di superficie di vendita e le caratteristiche tipologiche dello stesso sono contenute nella legge in materia di commercio[27] e nel relativo "Regolamento di esecuzione"[28]. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed altre attività paracommerciali, quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita ai fini dimensionali e dell'utilizzo dei contingenti, ma non per quanto riguarda la dotazione di parcheggio.
4. Ai fini delle presenti norme, sono equiparate alle grandi strutture di vendita, qualora raggiungano le dimensioni stabilite, quelle costituite da una pluralità di esercizi inseriti in una struttura edilizia, anche fisicamente discontinua, progettata in modo unitario, nella quale sia prevista l'attivazione di due o più esercizi al dettaglio la cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita per le grandi strutture di cui al comma 1), lett. c). Esse sono equiparate alle grandi strutture anche se non sono dotate di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente. L'insediamento di tali strutture dovrà pertanto rispettare i vincoli e i requisiti stabiliti per le grandi strutture di vendita secondo l'articolazione di cui al comma 2). L'equiparazione predetta non si applica alle iniziative destinate ad essere insediate nei centri storici.
5. In deroga a quanto previsto al precedente comma 4 è ammesso l'insediamento di grandi strutture equiparate nell'ambito di un apposito piano attuativo previsto in cartografia dal piano regolatore generale nel rispetto dei parametri dallo stesso stabiliti[29] o individuato con determinazione del Sindaco e approvato con deliberazione del Consiglio comunale.

---

[27] art. 2 della L.P.8 maggio 2000, n.4 e s.m.

[28] art. 14 D.P.G.P. n. 32-50/Leg. dd. 18 dic. 2000, modificato con D.P.G.P. n. 15-105/Leg. dd. 1 luglio 2002.

[29] possibilità riservata solo ai comuni con popolazione superiore a 3000 abitanti o sede di comprensorio e limitatamente a strutture da insediare in ambiti urbani consolidati o in zone produttive dismesse (art. 3,

## Art. 74 – Zone compatibili con gli insediamenti commerciali

1. Le strutture commerciali di cui al precedente **art. 73**, a seconda della tipologia, sono consentite nelle seguenti zone del piano regolatore.
2. Esercizi di vicinato: in linea generale possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
   a) nelle zone costituenti il centro urbano ( **Art. 26 - Centri storici, Art. 36 – C–Zone residenziali di completamento, Art. 37 – E–Zone residenziali di nuova espansione, Art. 38 – T –Zone residenziali con vincolo tipologico**), nelle aree per attrezzature ed impianti turistici (**Art. 47 – Zone di accesso alle aree sciabili**), nelle aree multifunzionabili (**Art.50 bis - Aree commerciali multifunzionali integrabili** con l'esclusione di eventuali comparti destinati in via esclusiva all'ingrosso), nelle zone per servizi ed attrezzature per supporto alle attività previste o ad integrazione di attività multiservizio o empori polifunzionali ( **Art. 40 – Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale** limitatamente alle zone e/o edifici segnati con **CA** e **CA-Pr**, **Art.41 – Zone a verde pubblico** con l'indicazione di **"attrezzature sportive"** o **"parco giochi"**);
   b1) nelle zone produttive di livello provinciale (**Art. 49 - Area produttiva: zone produttive del settore secondario di livello provinciale**), limitatamente alla vendita, anche congiuntamente all'ingrosso, di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni,
   b2) nelle zone commerciali all'ingrosso (**Eventuali comparti destinati in via esclusiva all'ingrosso individuati all'interno delle Aree commerciali multifunzionali integrabili – Art.50 bis**) e nelle zone produttive nelle quali è ammessa l'attività di commercio all'ingrosso (**Art. 49 - Aree produttive del settore secondario di livello locale**), limitatamente alla vendita dei prodotti elencati nell'art. 13, comma 5 del regolamento della legge;
   c) nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici (**Art. 53 - Zona agricola normale, Art. 54 – Zona agricola di tutela ambientale e produttiva, Art. 60 - Zona agropastorale**) per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge 09 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati;
   d) in tutte le zone nelle quali è ammesso, ai sensi delle seguenti disposizioni, l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita;
   e) all'interno dei rifugi alpini ed escursionistici, autorizzati ai sensi dell'art. 13 della legge provinciale 15 marzo 1993, n. 8, per la annessa vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti;
3. Medie strutture: possono essere insediate:
   a) nelle zone di cui al precedente comma 2, lett. a), ad esclusione delle seguenti zone (**Art. 40 – Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, Art.41 – Zone a verde pubblico**) ;
   b) nelle zone commerciali al dettaglio (**Art.50 – Zone per attrezzature ed impianti di livello comprensoriale e locale**(zone commerciali));

c) in tutte le zone nelle quali è ammesso, ai sensi delle presenti disposizioni, l'insediamento di grandi strutture di vendita;

4. Grandi strutture di vendita: possono essere insediate sia come nuove aperture che per trasferimento o ampliamento:
   a) nelle aree commerciali integrate[30] ( **Art. 50bis - ACI Aree commerciali integrate**);
5. Le grandi strutture di vendita, limitatamente a quelle di livello inferiore, sono ammesse, ma solo per trasferimento e ampliamento di esercizi esistenti, nelle zone indicate al comma 2), lett.a), ad esclusione delle seguenti zone **Art. 47 – Zone di accesso alle aree sciabili, Art. 40 – Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, Art.41 – Zone a verde pubblico** e nelle zone destinate al commercio di cui all'**Art.50 – Zone per attrezzature ed impianti di livello comprensoriale e locale**(zone commerciali);
6. Le strutture equiparate[31] alle grandi strutture di vendita: possono essere insediate in deroga:
   a) nei centri storici[32] (**Art. 26 - Centri storici** )
   b) negli ambiti urbani consolidati di cui all' **Art. 36 – C–Zone residenziali di completamento** individuati con apposito piano attuativo o di recupero, con determinazione del Sindaco, e approvati con deliberazione del Consiglio comunale.
7. Le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, possono essere insediate anche nelle zone di cui al comma 2), lett. b2), qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.
8. Nelle zone produttive sia di livello provinciale che di livello locale e nell'ambito dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti con qualsiasi tipologia della struttura distributiva.

[30] area individuata con la procedura degli artt. 6 e 10 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.. P.A. o lottizzazione obbligatori in caso l'area superi i mq 10.000.

[31] Strutture di vendita al dettaglio (art. 3, comma 5 delib. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.) che, in particolari situazioni, sono equiparate alle grandi strutture di vendita agli effetti dei requisiti e condizioni stabiliti, per il loro insediamento, dagli articoli 5, 6, 10, 11, 13 e14 delib. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

[32] possibilità di deroga all'equiparazione alle grandi strutture di vendita agli effetti dei requisiti e condizioni stabiliti, per il loro insediamento, dagli articoli 5, 6, 10, 11, 13 e14 delib. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

**ALLEGATO "D"**



# Titolo 15° - VARIANTI E NORME FINALI

## Art. 78 - Varianti periodiche

(1) Il P.R.G. può essere variato secondo i dettami dell'art. 42 "Varianti" del T.U.LL.PP. inerenti "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio"

## Art. 79 - Norme transitorie e finali

(1) Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del P.R.G.

(2) Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti.

(3) I P.G.Z. restano in vigore a tutti gli effetti di legge fino alla scadenza naturale.

## Art. 80 - Deroga

(1) Alle norme del P.R.G. del P.G.T.I.S. e delle leggi e regolamenti nonché delle circolari esplicative richiamate nel presente Piano, potrà essere derogato nelle forme di legge per gli edifici e le opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico.

*(2) Il Comune, avendo popolazione residente superiore a tremila abitanti, può derogare ad equiparare a grandi superfici di vendita le iniziative costituite da una pluralità di esercizi inseriti in una struttura edilizia, anche fisicamente discontinua, progettata in modo unitario, nella quale sia prevista l'attivazione di due o più esercizi al dettaglio, non provvisti di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente, la cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita dalla legge per le grandi strutture di vendita. La deroga è limitata alle iniziative destinate ad essere insediate negli ambiti urbani consolidati o in zone produttive dismesse soggette ad interventi di recupero.*

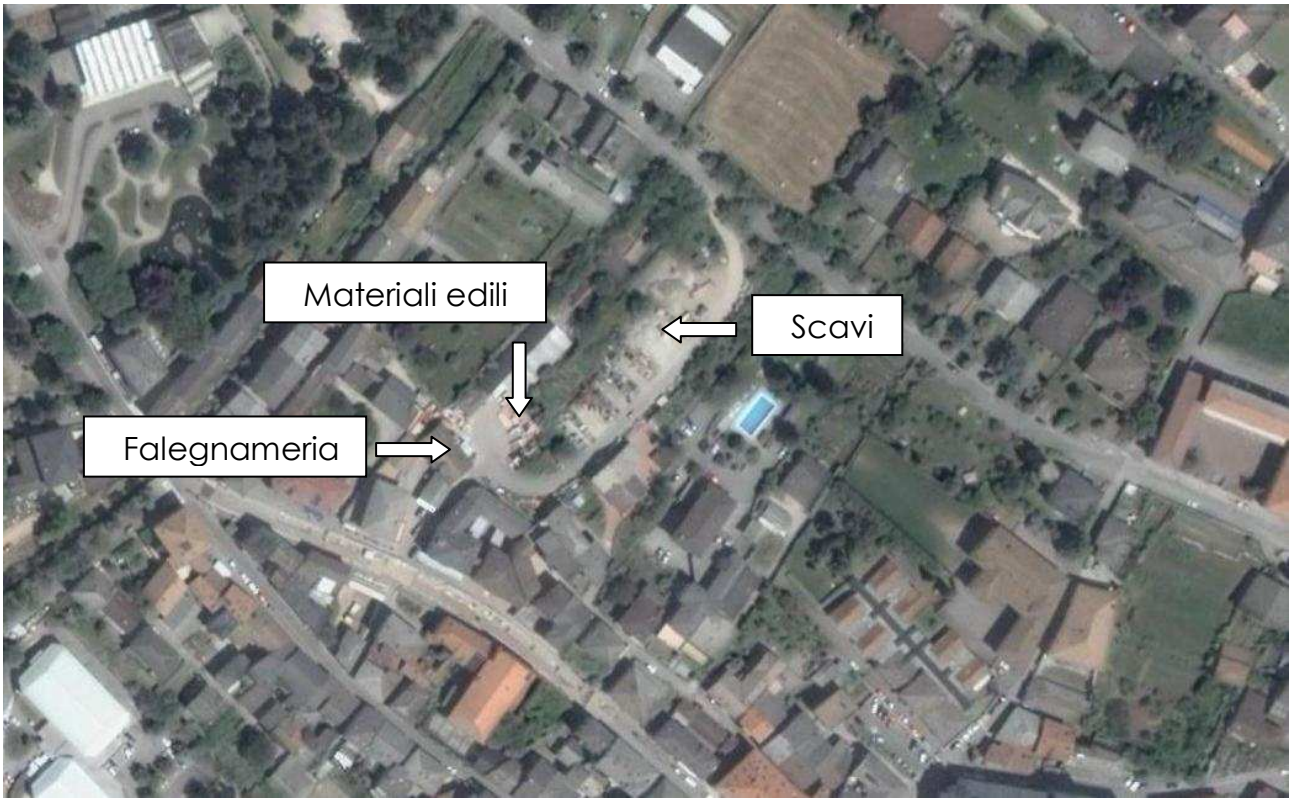
STATO ATTUALE

Le particelle ricomprese all'interno del Programma Integrato di Intervento sono le pp.ff. 75, 77, 78 e le pp.ed. 1756, 1972 p.m. 3 e cortile 1-2-3 e 3347 in C.C. Levico.

Le particelle sopra citate, attualmente risultano in parte, di proprietà della sig. Vettorazzi Maria Teresa e, in parte in capo alla società Levicopolis srl.

Nei dintorni dell'area di intervento oggi si trovano numerosi negozi, uffici ed attività di servizio nonché diverse strutture alberghiere e turistico-ricettive.

Sulle particelle in oggetto sono attualmente presenti piccoli edifici e manufatti di minore entità che deturpano e contrastano con la qualità urbanistica ed edilizia di questa zona di Levico che, vista la sua collocazione potrebbe rappresentare il biglietto da visita di un paese a forte vocazione turistica come Levico Terme.



RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Il Programma Integrato di intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana.

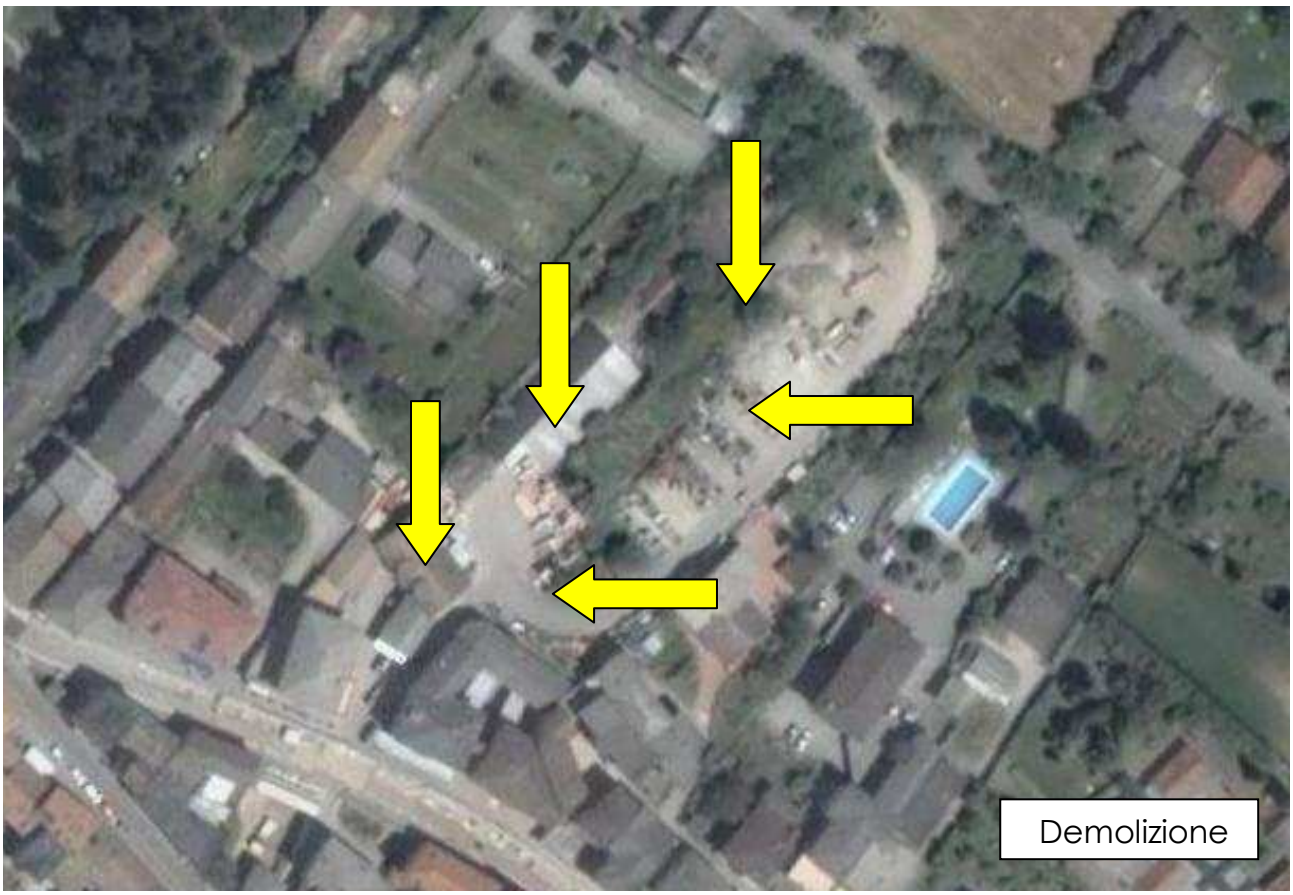
Viste quanto stabilito dalla L.P. 22/91 e dalla successiva L.P. 01/08, viste le previsioni del PRG per le aree in oggetto e visto quanto disposto dal Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici con particolare riferimento alla possibilità di demolire gli edifici classificati di "nessun interesse" al fine di garantire la riqualificazione dell'intero ambito. Analizzando quanto proposto, la situazione in essere risulta assolutamente compatibile con quanto richiesto dalla normativa; infatti, il programma integrato di intervento e il successivo intervento proposto ha quale obiettivo la riqualificazione urbanistica di un area che per posizione e destinazione urbanistica si configura come altamente strategica per lo sviluppo e il potenziamento del centro di Levico Terme e implica tutti gli elementi sopra elencati.

La prima operazione di riqualificazione e riassetto dell'area in oggetto prevede lo spostamento delle realtà in esse insediate.

Oltre al riordino delle aree strettamente interessate dall'intervento, alla demolizione di manufatti esistenti a servizio delle attività produttive e artigiane esistenti, e al trasferimento delle stesse, l'intervento di riqualificazione interessa anche le aree limitrofe a quelle di progetto. Nello specifico, si propone un intervento radicale che affronti le problematiche che ad oggi interessano il centro storico di Levico.

In particolare si prevede:

## 1. RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA




- La riqualificazione urbanistica ed edilizia delle particelle ricompresa all'interno del nuovo perimetro del programma integrato di intervento compresa la demolizione degli edifici e dei manufatti attualmente esistenti. Negli interventi di riqualificazione dell'area è prevista la completa demolizione dell'edificio di cui alla p.ed. 1756 C.C. Levico in modo da garantire la continuità tra il centro storico e l'area di intervento;

## 2. COLLEGAMENTO PEDONALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA ROMA E VIA DANTE

- La riqualificazione dei collegamenti pedonali del centro storico con il nuovo collegamento tra Via Roma e Via Dante. I collegamenti pedonali saranno realizzati in porfido in continuità con quelli esistenti e attrezzati con elementi di arredo urbano quali panchine, illuminazione pubblica,…

## 3. RIQUALIFICAZIONE E SISTEMAZIONE DI VIA ROMA

- La riqualificazione di via Roma. La riqualificazione di Via Roma prevede l'eliminazione di tutti i posti auto attualmente esistenti sulla stessa con conseguente allargamento della sede stradale ed, eventualmente la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali opportunamente destinati.

## 4. INDIVIDUAZIONE DI DUE AREE PER IL CARICO/SCARICO DELLE MERCI

- Potenziamento dei servizi a supporto delle attività insediate nel centro storico con la creazione di due ambiti utilizzabili per il carico e lo scarico della merce. Nello specifico si prevede la possibilità di utilizzare due spazi appositamente destinati, uno posto lungo via Dante e uno lungo via Roma in modo da permettere le operazioni di carico/scarico delle merci a servizio delle attività esistenti all'interno del centro storico di Levico Terme.

  In questo modo si potrà garantire la facilità di accesso e di approvvigionamento alle realtà insediate nel centro storico, eventualmente favorendone lo sviluppo e, allo stesso tempo, l'eliminazione della circolazione dei mezzi che attualmente, per questi scopi, circolano all'interno delle vie del centro.

## 5. REALIZZAZIONE DI SPAZI APERTI AL PUBBLICO

- Realizzazione aperti ad uso pubblico. In particolare l'intervento propone la realizzazione di un piccolo spazio di rappresentanza direttamente affacciato su Via Dante quale punto di raccordo tra il centro storico e il nuovo intervento proposto. Oltre a questo spazio si prvede la realizzazione di una galleria a cielo aperto come luogo di relazione tra le attività che si affacciano su questo nuovo spazio urbano.
  Nei pressi di via Roma si colloca lo spazio più ampio, delimitato dal nuovo edificio che, reinterpretando il concetto della "corte" diviene spazio pubblico.
  In questo luogo sarà possibile allestire mostre, piccole fiere e manifestazioni di vario genere che attualmente a Levico non trovano spazi adeguati.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento che si propone di attuare prevede la riqualificazione di un area sita ai limiti del centro storico di Levico Terme e, in particolare, l'intervento è volto a preservare e sviluppare coerentemente le funzioni del commercio nell'ambito del centro storico con rifermento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, mirando alla riqualificazione della rete commerciale, artigianale di servizio e della ricettività attraverso un intervento di natura urbanistico-edilizia.

All'interno delle aree interessate dall'intervento, si prevede l'insediamento di diverse funzioni.

Nello specifico si prevede di realizzare:

- Un parcheggio interrato di capienza pari a circa 850 posti auto; la capienza del parcheggio garantisce oltre al rispetto degli standard urbanistici così come previsto dal PRG in vigore, la realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio (non pertinenziali, ad uso pubblico, necessario al soddisfacimento di strutture ricettive esistenti) consentendo la riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi attualmente esistenti lungo le principali vie attorno al centro storico.

  Infatti la realizzazione di un grande parcheggio interrato permette la risoluzione delle problematiche relative all'esistenza e alla gestione dei parcheggi a servizio del centro storico, dei suoi abitanti e dei suoi fruitori. Sarà possibile, mediante l'installazione di appositi sistemi visivi in prossimità dei principali accessi al paese, segnalare la possibilità di parcheggiare all'interno della nuova struttura, canalizzando il traffico veicolare lungo direttrici prestabilite escludendo dal centro storico il "traffico parassita". Inoltre, l'eliminazione dei parcheggi lungo le principali vie di comunicazione del centro storico potrebbe consentire la realizzazione di un nuovo sistema di arredo urbano nonché la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali ben individuati e appositamente destinati (come già realizzato nei centri storici di Trento, Rovereto, Bolzano,…). E' giusto sottolineare inoltre che anche il nuovo Piano Traffico sottolinea la necessità di un numero consistente di nuovi spazi parcheggio da individuarsi sull'asse del centro storico con particolare riferimento all'area oggetto dell'intervento.
- L'insediamento di grandi strutture equiparate a destinazione commerciale e la realizzazione di un nuovo parco commerciale naturale strutturato lungo il nuovo collegamento pedonale che unisce via Roma con via Dante. E' importante evidenziare come la tipologia del centro commerciale naturale sia in grado di

rapportarsi con il tessuto socio economico esistente, senza alterarne le regole e le dinamiche.

- L'insediamento di attività a destinazione direzionale ed amministrativa, quali banche, posta, servizi assicurativi, studi professionali,...
- La realizzazione di spazi pubblici attrezzati di medie dimensioni, adatte anche ad ospitare manifestazioni ed eventi che, ad oggi non trovano una giusta cornice all'interno del tessuto urbanistico di Levico. Infatti, analizzando la struttura del paese, si deve evidenziale l'assoluta mancanza di una piazza, anche di modeste dimensioni, riconoscibile come luogo di aggregazione e di ritrovo per la popolazione e ambito urbano per lo svolgimento dei principali eventi organizzativi;
- L'insediamento di strutture ricettive a servizio dell'intero complesso e delle realtà turistiche e di servizio già esistenti in zona. Si prevede la possibilità di realizzare delle strutture ricettive quali bar e ristoranti, anche di alto livello qualitativo e opportunamente diversificate.

ELEMENTI DI PROGETTO

L'intervento proposto mira alla riqualificazione e al recupero di un area che per la sua collocazione nonchè per le proprie caratteristiche, ricopre una importanza di primo piano all'interno del tessuto urbano e socio – economico di Levico Terme.

Le prime fasi progettuali hanno determinato le linee guida fondamentali che hanno permesso di operare all'interno di un area caratterizzata da alcune complessità e criticità come precedentemente evidenziato.

L'intervento si propone di mettere in relazione il nuovo complesso con il tessuto e la matrice urbana degli spazi urbani del centro storico. Come si evidenzia nel planivolumetrico allegato, si è posta particolare attenzione sull'impatto visivo del nuovo edifici. Infatti il progetto segue l'andamento del terreno naturale, sviluppandosi per una buona parte sotto il piano di spiccato esistente, in modo da determinare un complesso di altezza compatibile con il tessuto edilizio esistente.

Anche l'impianto planimetrico del nuovo complesso ripropone alcuni temi propri del centro storico, reinterpretando i concetti di "piazza", di "via" e di "corte" in chiave contemporanea, rispettandone le regole d'utilizzo, gli affacci e le relazioni tra gli stessi.

L'accesso all'area da via Dante si presenta come uno slargo dove gli assi visivi e la disposizione degli edifici ricordano alcuni scorci del centro storico. Questo nuovo spazio urbano verrà realizzato grazie alla previsione di demolire gli edifici che anche il PGTIS

classifica di “nessun interesse” e, che allo stato attuale impediscono l’effettivo rapporto con il centro storico.
L’intervento ricomprende anche la ristrutturazione e la riqualificazione dell’edificio identificato dalla p.ed. 1972, intervento peraltro già approvato dalla Commissione Edilizia Comunale.
Una particolare è stata rivolta per una progettazione sostenibile ed eco – compatibile, con riferimento alla possibilità di utilizzare fonti energetiche rinnovabili e naturali. Infatti, in fase esecutiva si studieranno in modo approfondito l’eventuale messa in opera di sistemi di captazione solare, sia per la produzione di acqua calda sia per la produzione di energia elettrica. Lo stesso sistema potrà essere integrato con un sistema di recupero di energia geotermica anche in ragione della profondità di scavo prevista per la realizzazione del parcheggio interrato.
Tra gli altri principi di eco – sostenibilità e di legati alla bioarchitettura il progetto potrebbe prevedere l’utilizzo della struttura dell’edificio come parte integrante del sistema di climatizzazione radiante utilizzando una tipologia ad “attivazione termica della massa” nella quale viene sfruttata, con funzione di accumulo di energia, la capacità termica dei solai portanti.

In fase di progettazione d efinitiva ed esecutiva, sarà proposto l’utilizzo di materiali tradizionali reinterpretati e messi in opera secondo le nuove tecniche e le nuove tecnologie legale all’eco-compatibilità e al risparmio energetico.
Per questo si prevede l’utilizzo del legno quale elemento di rivestimento, alternato a grandi strutture vetrate basso - emissive protette dai raggi solari mediante frangisole e altri sistemi di oscuramento che saranno progettati e realizzati in funzione all’esposizione delle singole facciate.
Si provvederà alla realizzazione di appositi impianti di ventilazione con recupero di calore, ottimizzando l’energia disponibile e adattandosi alle esigenze degli occupanti per i singoli periodi di utilizzo.

Per quanto riguarda la realizzazione dei percorsi pedonali e dell’arredo urbano saranno realizzati secondo il disegno e la tipologia di quelli esistenti lungo via Dante.

percorsi pedonali_abaco dei materiali