



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



COMUNE DI LEVICO TERME

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2023 – ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO

Variante non sostanziale
ai sensi dell'art. 39, lettera g)
della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE PRELIMINARE

DELIBERA CONSILIARE nr _____ dd ____/____/____

PROGETTISTA

arch. Nicola Francesco Franzini
Ufficio Sviluppo Urbanistico del Territorio

COLLABORATORE

arch. Riccardo Giacomelli, PhD
ALPstudio srl Società tra Professionisti

INDICE

1 	PREMESSA	pg. 5
2 	INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE COME NON SOSTANZIALE	pg. 6
3 	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED ALLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA	pg. 7
4 	CODICI DI RAFFRONTO	pg. 11
5 	MODIFICHE NORMATIVE	pg. 11
6 	EFFETTI DELLA VARIANTE SUGLI USI CIVICI	pg. 12
7 	COMPENSAZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO	pg. 12
8 	PROFILI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pg. 12
9 	VARIANTE PER ACCORDO URBANISTICO V1 – "Accordo Urbanistico p.ed. 2198 - CC LEVICO"	pg. 13 pg. 17
10 	DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA VARIANTE	pg. 20

1 | PREMESSA

Il Comune di Levico Terme è dotato di un Piano Regolatore Generale datato e non più adeguato all'evoluzione degli attuali scenari socioeconomici, né alla vigente normativa in materia di pianificazione urbanistica della Provincia Autonoma di Trento. Il PRG vigente non ha infatti recepito le previsioni del PUP 2008, del Piano Territoriale di Comunità, né i disposti della Legge Provinciale 4 agosto 2015, nr. 15 e del cosiddetto Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale.

L'attuale Amministrazione Comunale, prendendo atto di questa situazione, intende rivedere in termini sostanziali l'assetto del Piano vigente attraverso una Variante Generale. Con prot. 12920 d.d. 05/08/2020 il Comune ha provveduto alla pubblicazione sul proprio portale dell'“Avviso Preliminare di Avvio Procedura di variante ordinaria al Piano Regolatore Generale del Comune di Levico Terme”, aprendo agli interessati la possibilità di presentare delle proposte, seppur non vincolanti, per la revisione dello strumento di governo del territorio vigente.

Parallelamente all'iter della citata variante ordinaria, l'Amministrazione comunale ha inteso avviare la presente VARIANTE 2023 – ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO ai sensi dell'articolo 25 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, in relazione ai contenuti di rilevante interesse pubblico perseguibili attraverso il suddetto strumento ed in assenza di pregiudizio dei diritti di terzi.

Tale variante ricalca la strategia e le premesse della VARIANTE 2023 – ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2198 CC LEVICO, ponendo le premesse per un intervento di rigenerazione urbana che da un lato recupera un fabbricato esistente dismesso e dall'altro dà risposta al fabbisogno insediativo connesso alla crescita demografica di Levico Terme in attuazione al principio di contenimento dell'uso del suolo.

2 | INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE COME NON SOSTANZIALE

La presente VARIANTE 2023 - ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO è riconducibile alle varianti non sostanziali di cui all'art. 39, comma 2, lettera g) della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. ii.

Le modifiche introdotte rispetto alla vigente documentazione sono pertinenti all'introduzione di una sola variante relativa a specifiche previsioni corredate da accordo urbanistico e identificata dall'apposita cartografia di raffronto come V1.

La presente variante è quindi assoggettata alla procedura di adozione stabilita al comma 3 dell'art. 39 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, secondo cui:

“3. Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5, 6, 7, 8 e 9, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

La delibera di adozione della presente VARIANTE 2023 - ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO richiamando questo documento e quindi i contenuti del presente capitolo adduce espressamente alle motivazioni circa l'esistenza delle condizioni previste dal comma 2 dell'art. 39 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

3 | VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED ALLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La presente VARIANTE 2023 - ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO TERME non rientra fra le condizioni di esonero stabilite dell'art.3 bis, comma 8, lettera del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Ai sensi dell'*Allegato III - Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale* del medesimo decreto si è di seguito delineata la l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale ai sensi dell'articolo 6 della l.p. 4 marzo 2008, n. 1 in attuazione a specifiche disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica essa si applica - ai sensi delle suddette linee guida - ai seguenti strumenti:

"a) i piani e i programmi che presentano entrambi i seguenti requisiti:

- 1) concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli;*
- 2) contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e di valutazione di impatto ambientale;*

b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli artt. 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE;

c) i piani e i programmi, diversi da quelli sopra indicati, contenenti la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere o di interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti alle procedure di verifica o di valutazione di impatto ambientale in base alle norme vigenti, possono tuttavia avere effetti significativi sull'ambiente."



Fig. 1 - L'area e lo stabile interessati dalla presente Variante lungo Viale Trento.

La variante introdotta è finalizzata alla riconfigurazione di uno stabile esistente, con cambio di destinazione urbanistica, situato fra via Vittorio Emanuele e Viale Trento, in un ambito ricompreso all'interno dell'Area Specificamente Destinata all'Insediamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera n) della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 per una superficie catastale di circa 1017 mq.

Dalle successive Figure 2 e 3 si rileva come la variante non interessi in maniera diretta o indiretta Riserve Naturali Provinciali e Locali, né ZPS, ZSC, Parchi Naturali Provinciali e Parchi Nazionali, così come non interessi in maniera diretta o indiretta altri elementi di valore desumibili dal quadro ambientale conoscitivo, quali aree di protezione di laghi, fiumi, o siti di rilevante interesse naturale o culturale. La variante non è interessata inoltre siti inquinati o da bonificare, ex discariche e similari.



Fig. 2 - *Verifica delle Interferenze con il quadro delle tutele ambientali.*

Come evidenziato dalla Figura 2 - *Verifica delle Interferenze con il quadro delle tutele ambientali* la variante non interessa direttamente aree riconducibili ai seguenti vincoli: Siti Natura 2000, Riserve Locali, Fasce di Rispetto dei Laghi, Aree di Protezione Fluviale, Aree Agricole di Pregio del Piano Urbanistico Provinciale.

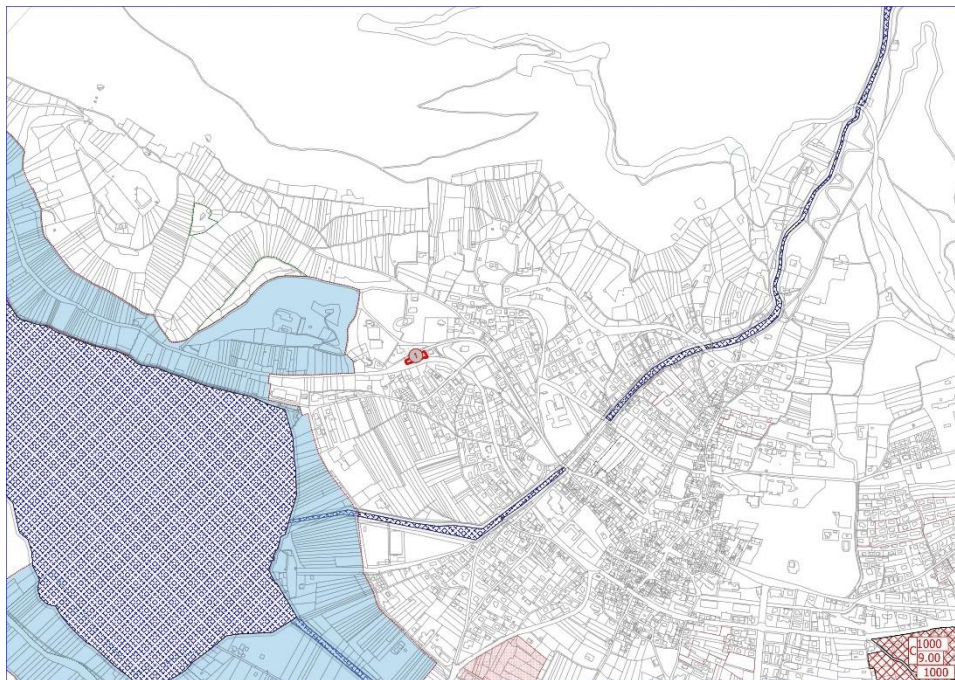


Fig. 3 - Verifica delle Interferenze con il quadro delle tutele ambientali della pianificazione comunale.

Come evidenziato dalla Figura 3 - Verifica delle Interferenze con il quadro delle tutele ambientali della pianificazione comunale la variante non interessa direttamente aree riconducibili ai seguenti vincoli: Laghi, Torrenti Fiumi, Zone di Protezione Rive dei Laghi, Aree Agricole, Aree a Bosco, Siti Archeologici e Zone di Rilevanza Ambientale e Culturale.

Dalle conclusioni della VARIANTE 2021 - ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE è emersa una criticità in ordine all'attuale disponibilità di aree per dare soddisfacimento al fabbisogno residenziale in relazione alla curva di crescita demografica del Comune di Levico Terme.

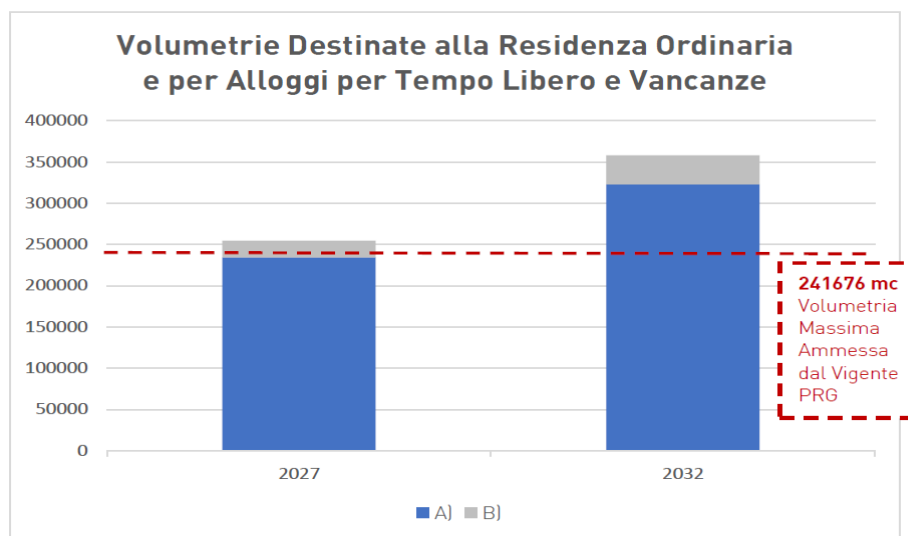


Fig. 4 - Diagramma che rappresenta l'evoluzione al 2027 ed al 2032 delle volumetrie necessarie per dare pieno soddisfacimento al fabbisogno residenziale A) e al contingente massimo per gli alloggi per il tempo libero e vacanze di cui all'art. 55, co. 2 della l.p. n. 6/2020 B) in relazione alla volumetria massima ammessa dal vigente PRG.

Parimenti Levico Terme presenta un importante stock edilizio alberghiero in parte abbandonato in ragione dell'evoluzione della fruizione turistica degli ultimi 30 anni.

La natura della variante, con cambio di destinazione urbanistica da alberghiera a residenziale con accordo urbanistico, anche in relazione alla consistenza edilizia già presente sulla p.ed. 2374, si configura come un dispositivo che dà diretta applicazione ai principi di contenimento dell'uso del suolo introdotti dalla Legge urbanistica provinciale, perseguendo il recupero di immobili dismessi per dare risposta al soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

In particolare, l'attuazione della previsione introdotta dalla presente variante si sostanzia in relazione all'articolo 36, comma 15 nel quale viene precisato il livello delle prestazioni energetiche minime che devono essere raggiunte dall'intervento: la classe energetica A+, definita ai sensi della normativa di calcolo provinciale.

Sotto il profilo degli impatti ambientali non riconducibili a quelli già esclusi dalle figure 2 e 3, la variante:

- non interessa suoli ineditati;
- non abbisogna di opere di infrastrutturazione primaria;
- mantiene un carico antropico coerente con la destinazione urbanistica previgente;
- persegue una riduzione delle emissioni in aria, acqua, suolo in relazione ai requisiti fissati dall'articolo 36, comma 15.

L'intervento non risulta quindi assoggettabile dalla procedura di valutazione di incidenza ambientale né apportare impatti significativi sull'ambiente, ma si configura come migliorativo di una situazione esistente entro un processo di rigenerazione urbana che, in parte, dà anche risposta ai limiti evidenziati dalla VARIANTE 2021.

Sulla scorta della presente verifica di assoggettabilità, la presente variante **non è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica e a Rendicontazione Urbanistica**.

4 | CODICI DI RAFFRONTO

La variante introduce una nuova disciplina in ordine alle specifiche previsioni dell'accordo urbanistico. Tale disciplina trova riscontro nella presente Relazione Illustrativa, e nelle Norme di Attuazione del Piano, dove le modifiche apportate al testo vigente sono riportate come da indicazioni provinciali. In particolare, la Variante non apporta stralci al testo previgente, mentre introduce una specifica disciplina all'articolo 36 con il comma 15 graficamente evidenziata con **testo rosso**.

Nella cartografia di raffronto viene adottato il seguente codice di rappresentazione per dare evidenza della presente VARIANTE 2023 - ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2174 CC LEVICO:

Variante rilevante		
	Variante Cartografica Rilevante - V100_P	▪ Variante per Accordo Urbanistico

5 | MODIFICHE NORMATIVE

La presente variante introduce un apposito comma 16 in calce all'articolo 36 Zone Residenziali di Completamento, che disciplina sotto il profilo normativo le modalità e i limiti di intervento connessi all'accordo urbanistico. In particolare, il comma riporta:

*[16] L'attuazione della zona residenziale di completamento ricompresa all'interno del perimetro di accordo urbanistico specificamente individuato in cartografia con il simbolo (***) è soggetta a intervento diretto previa sottoscrizione di un accordo urbanistico con l'Amministrazione pubblica. La disciplina di tale area fa riferimento all'accordo allegato alla variante al P.R.G. che introduce il presente comma 16.*

Il termine di efficacia della previsione di accordo urbanistico introdotta dal presente comma è di 10 anni dalla sua entrata in vigore.

Gli interventi previsti sulle aree ricomprese nel perimetro di accordo urbanistico sono realizzati:

- a) in applicazione degli specifici indici di zona riportati nel cartiglio delle cartografie di piano;*
- b) in riferimento all'intera area ricompresa dal perimetro di accordo urbanistico che viene equiparato a lotto minimo per l'applicazione del suddetto intervento;*
- c) con il raggiungimento di una classe energetica minima A+, definita ai sensi della normativa provinciale;*
- d) con esclusione dell'applicazione dei bonus volumetrici di cui all'articolo 86 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1 ed alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2091 del 3 dicembre 2021 e ss. mm. ii.;*
- e) con esclusione della realizzazione di opere in deroga ai sensi del Capo VI della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 per un periodo di 20 anni dal deposito della documentazione di fine lavori delle opere autorizzate con sottoscrizione del suddetto accordo urbanistico con l'Amministrazione pubblica.*

Tale comma è finalizzato ad assicurare livelli di performance energetiche superiori agli standard edilizi, fissando al contempo indici non derogabili dall'applicazione dei bonus volumetrici introdotti dall'articolo 86 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1.

6 | EFFETTI DELLA VARIANTE SUGLI USI CIVICI

L'amministrazione, la tutela e la valorizzazione dei beni di uso civico è gestita direttamente dal Comune di Levico Terme, nelle sue strutture politiche ed amministrative che predispongono ed adottano gli strumenti di governo del territorio.

Le modifiche alle destinazioni dei suoli introdotte dalla presente variante interessano aree private non soggette ad uso civico, come puntualmente riportato nelle Verifiche delle Proprietà della scheda di variante.

7 | COMPENSAZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI PREGIO

La presente variante non sostanziale non recepisce le Aree Agricole di Pregio ai sensi dell'art. 38 del Piano Urbanistico Provinciale, e quindi non ne dispone la modifica. La presente variante non interessa tuttavia aree agricole ed aree agricole di pregio del Piano Urbanistico Provinciale.

8 | PROFILI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

La variante risulta compatibile sotto il profilo ambientale non incidendo su aree protette quali Riserve Naturali Provinciali e Locali ed assicura coerenza rispetto agli obiettivi e ai criteri di tutela della qualità delle acque superficiali introdotti dal Piano Territoriale della Comunità Alta Valsugana Bersntol.

Non essendo aggiornato al Piano Urbanistico Provinciale, il Piano Regolatore Generale di Levico Terme non fa proprie le Aree di Tutela Ambientale del PUP, e quindi non ne dispone la modifica.

Tuttavia, al fine di assicurare idonei profili di compatibilità paesaggistica della presente VARIANTE 2023 – ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2198 CC LEVICO, la stessa variante è stata confrontata con le Aree di Tutela Ambientale del PUP esplicitandone i caratteri di compatibilità ed inserimento paesaggistico.

9 | VARIANTE PER ACCORDO URBANISTICO

La presente VARIANTE 2023 - ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO TERME nasce come risposta puntuale ad una tematica generale: la rigenerazione urbana.

La variante infatti introduce le basi di compatibilità urbanistica per un intervento di recupero di un fabbricato abbandonato con criteri di sostenibilità ambientale, con ricadute atte a migliorare la qualità della vita della collettività subordinatamente agli impegni che il soggetto privato si impegna a rispettare nei confronti della pubblica amministrazione stabiliti dall'apposita convenzione.



Fig. 5 - L'area interessata dalla Variante - PRG Vigente.



Fig. 6 - L'area interessata dalla Variante - VARIANTE 2023 – ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO.

La variante introduce un cambio di destinazione urbanistica della p.ed. 2374 - CC LEVICO da "Zona per attrezzature e impianti turistici" ad "Insediamento abitativo di completamento" soggetto ad "Accordo urbanistico", coinvolgendo una superficie di circa 1065 mq.

Tale variante di destinazione urbanistica appare coerente sotto il profilo del disegno urbano, in quanto delinea un sistema coerente per destinazione le prospicienti aree già destinate ad "Insediamento abitativo di completamento" situate a monte, a valle e ad Est dello stabile esistente.



Fig. 7 - L'area interessata dalla Variante e la contigua area già destinata ad "Insediamento abitativo di completamento" lungo via Vittorio Emanuele.



Fig. 8 - L'area interessata dalla Variante da Viale Trento.

Sulla p.ed. 2374 è presente un edificio alberghiero, caratterizzato da un'importante volumetria e da un'elevata altezza che versa in stato di abbandono da diversi anni.

Tali fattori sono stati attentamente valutati, anche in relazione agli obiettivi di elevate performance energetiche del fabbricato richieste ed in relazione alle premialità volumetriche dei bonus volumetrici di cui all'articolo 86 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, per determinare gli indici urbanistici di zona subordinati all'accordo urbanistico. In particolare, si è disciplinato attraverso il comma 15 dell'articolo 36 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale come l'intervento debba raggiungere una classe energetica minima pari ad A+, secondo il metodo di calcolo provinciale e con esclusione dell'applicazione dei bonus volumetrici di cui all'articolo 86 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1 ed alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2091 del 3 dicembre 2021 e ss. mm. ii.. Gli indici urbanistici di zona sono stati quindi fissati in:

- IF (fondiario) = 5.45 m³/m²
- H max = 16.00 m
- Lotto minimo = l'intera area soggetta ad Accordo Urbanistico

Tali indici sono stati determinati in relazione alla consistenza del corpo di fabbrica preesistente ed alla proiezione delle premialità volumetriche di cui all'articolo 86 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1 rispetto al medesimo corpo di fabbrica.

Il vincolo di raggiungimento della classe A+, introdotto dal comma 15 dell'art. 36, ha inteso commutare direttamente in indice di zona la suddetta premialità volumetrica, disapplicandone un ulteriore conteggio in sede di proposta progettuale.

Le fasce di rispetto stradale sono demandate alla pianificazione comunale in applicazione della tabella C della *"Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto"* in quanto le stesse coinvolgono la viabilità esistente interna alle Aree Specificatamente Destinate all'Insediamento.

Le fasce di rispetto stradale previste dalla presente variante della sono quindi determinate in relazione allo stato di consolidamento della rete viaria ed alle necessità previste dal Comune di Levico Terme per le tratte varie pertinenti l'area oggetto di Variante. In particolare, le fasce di rispetto stradale si attestano in:

- 0.00 m lungo vi Vittorio Emanuele;
- 2.50 m lungo Viale Trento.

La Variante, come già presentato nella sezione 3 | VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED ALLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA, è valutata positivamente anche sotto il profilo del soddisfacimento del fabbisogno residenziale, in quanto riesce a riequilibrare il rapporto sbilanciato fra la scarsità della proiezione di nuovi alloggi in relazione alla curva di crescita demografica del Comune di Levico Terme - VARIANTE 2021 - ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE - e la presenza di strutture alberghiere sottoutilizzate e/o abbandonate, senza consumare nuovo suolo e riqualificando il contesto urbano.

Questa variante trova riscontro nella Cartografia di Raffronto del Piano come "Variante Cartografica Rilevante - V100_P" e nella seguente scheda che entra nel merito della consistenza, delle analisi e delle ragioni a supporto delle singole scelte del progettista.

TABELLA C

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)				
All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 4)				
CATEGORIA	STRADE ESISTENTI	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE	STRADE DI PROGETTO	RACCORDI E / O SVINCOLI
AUTOSTRADA	(")	---	---	150
I CATEGORIA	(*)	40	60	90
II CATEGORIA	(*)	35	45	60
III CATEGORIA	(*)	25	35	(*)
IV CATEGORIA	(*)	15	25	(*)
ALTRE STRADE	(*)	10 (**)	15 (**)	(*)

(")	Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto e' determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 luglio 1961, n. 729.
(*)	Valgono le fasce di rispetto previste dagli strumenti urbanistici locali.
(**)	Ove non diversamente specificato dagli strumenti urbanistici locali.

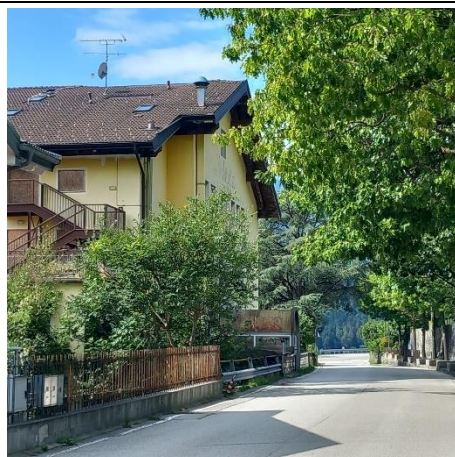
LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:

- DAL LIMITE STRADALE PER	STRADE ESISTENTI
	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER	STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER	RACCORDI E/O SVINCOLI

Fig. 9 - Tabella C della "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto"

Variante Rilevante nr. 1 – Accordo Urbanistico p.ed. 2374 - CC LEVICO

Stato dei luoghi



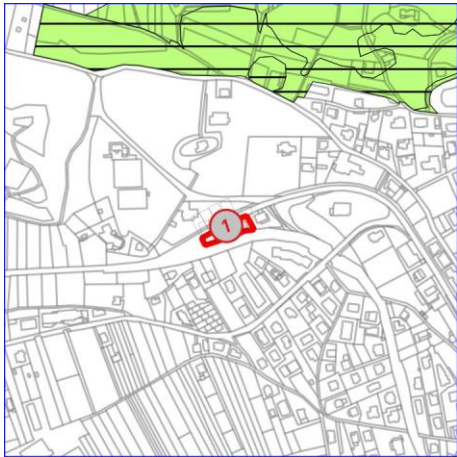
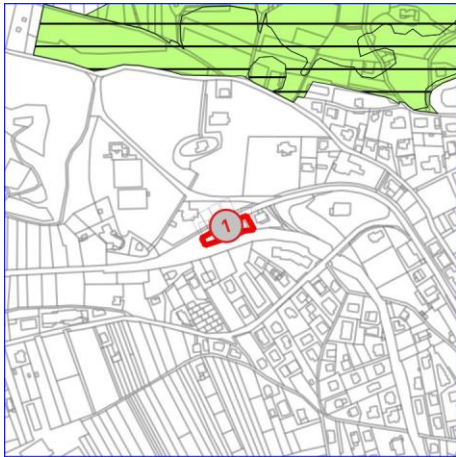
Vista a monte, da Via Vittorio Emanuele



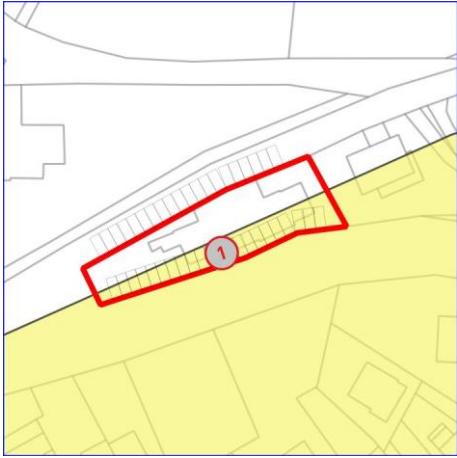
Vista a valle, da SP228

L'area oggetto di variante V1 si trova nel settore occidentale di mezzo versante dell'abitato di Levico Terme, è caratterizzata da un contesto edilizio costituito da diverse tipologie e volumetrie residenziali. Lo stabile che insiste sull'area interessata dalla variante è un edificio alberghiero dismesso da parecchi anni che non presenta particolari qualità architettoniche e paesaggistiche tali da essere conservate.

	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE 2023
Estratti		
Destinazioni	Zone per Attrezzature e Impianti Turistici 1020 mq	Accordo Urbanistico 1020 mq Zone Residenziali di Completamento 1020 mq
Motivazione	La previsione, si rende necessaria per riqualificare con diversa destinazione urbanistica il tessuto insediativo che connota la testa di Via Vittorio Emanuele e Viale Trento, dando la possibilità di realizzare alloggi residenziali utili a riequilibrare il contingente per soddisfare il fabbisogno residenziale di Levico Terme, rigenerare una struttura alberghiera che versa da anni in stato di abbandono e garantire positive ricadute sulla collettività attraverso i termini stabiliti nella convenzione sottoscritta dal soggetto proponente con la Pubblica Amministrazione.	

	PUP VIGENTE	PUP POTENZIALE AGGIORNAMENTO
Aree Agricole di Pregio		
		Variazione superfici: 0 mq
	La variante V1 non interessa Aree Agricole del PUP e dunque non abbisogna di compensazione urbanistica.	

	Estratto PUP VIGENTE	
Aree di Tutela Ambientale		La variante V1 ricade in Area di Tutela Ambientale del PUP.
	La valutazione della variante V1, sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico, va fatta anche in relazione alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dello stabile che già insiste sulla p.ed. 2374 CC LEVICO. In particolare, la nuova previsione assicura una riqualificazione energetica dello stabile, la realizzazione di volumetrie comunque realizzabili per effetto dei cosiddetti "bonus energetici" provinciali. La variante V1, pur introducendo una nuova destinazione urbanistica residenziale non interessa aree inedificate, ovvero aree non già ricomprese fra quelle definite come "Aree specificamente destinate all'insediamento" dalla Legge Urbanistica Provinciale. Per queste considerazioni la previsione urbanistica della variante risulta compatibile sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico.	

	Estratto	Distribuzione delle Classi di Penalità
Verifica CSP		P2 – bassa 428 mq P1 – trascurabile o assente 592 mq
	La variante ricade per 428 mq in aree a bassa pericolosità della Carta di Sintesi delle Pericolosità, mentre per 592 me in aree a pericolosità trascurabile o assente. La variante è quindi compatibile sotto i profili di rischio della Carta di Sintesi delle Pericolosità e non abbisogna di uno specifico studio di compatibilità. Resta ferma la necessaria redazione di una perizia geologica asseverata da depositare presso gli uffici competenti in sede di rilascio del titolo edilizio.	

	p.f.	p.ed.	Proprietà	Uso Civico
Verifica PROPRIETA'		2374	Società privata	
	La presente variante non insiste su aree assoggettate da Uso Civico.			

10 | DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA VARIANTE

La presente VARIANTE 2023 – ACCORDO URBANISTICO p.ed. 2374 CC LEVICO si compone delle seguenti Relazioni:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

dal seguente Apparato normativo:

- NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO;
- NORME DI ATTUAZIONE - TESTO DI RAFFRONTO;

e delle seguenti Cartografie:

- Tavola A -PRG VIGENTE - scala 1:2000;
- Tavola B – RAFFRONTO - scala 1:2000;
- Tavola C – VARIANTE 2023 - scala 1:2000.