



COMUNE DI LEVICO TERME

Provincia di Trento

VARIANTE al PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI di VETRIOLO

ai sensi dell'art. 48 della L.P. 05 Settembre 1991, n. 22 e ss.mm.ii.e



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Giugno 2009

VARIANTE al PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI di VETRIOLO

ai sensi dell'art. 48 della L.P. 05 Settembre 1991, n. 22 e ss.mm.ii.

Premessa

Il Consiglio Comunale di Levico Terme, con propria deliberazione n. 23 di data 31 luglio 2006, ha approvato la seconda variante al Piano generale di Zona n. 7 - ora Piano Attuativo a Fini Generali PAG - del Nucleo Turistico di Vетriolo, ai sensi dell'art. 48 comma 3 della L.P. n.22/91,

L'adozione del primo piano attuativo per la zona si Vетriolo risale al 14 aprile 1987, data in cui il Consiglio comunale di Levico Terme, con deliberazione n. 37/8, adottò il Piano Generale di Zona "Nucleo turistico di Vетriolo n. 7"; ciò a seguito della scelta pianificatoria del Comprensorio C4 Alta Valsugana il quale ex L.P. 53/75 con il proprio Piano Urbanistico Comprensoriale PUC, aveva provveduto a definire le zone per le quali era necessario procedere alla stesura di un piano attuativo di competenza Comprensoriale (nel caso in cui le aree fossero ricadute su più comuni) o di diretta competenza e progettazione dei singoli comuni interessati. La pianificazione dell'area di Vетriolo soggetta a piano attuativo era inizialmente estesa anche per una piccola parte sul Comune di Vignola, ma venne poi ridotta alla sola porzione di territorio ricadente sul Comune di Levico Terme, con ciò risultando l'esclusiva competenza degli atti in capo al solo Comune di Levico Terme.

In merito alla metodologia adottata per la stesura del piano, essa seguiva quanto previsto dall'articolo 11 "Piani Generali di Zona (P.G.Z.)", comma 9 delle norme del P.U.C., il quale precisava che "*In sede di formazione dei P.G.Z. potrà essere modificata la distribuzione planimetrica delle aree e dei volumi, fermi restando i rapporti dimensionali fra destinazioni d'uso, volumetrie e superfici indicati nel P.U.C.*"

Il progetto pianificatorio del nucleo turistico di Vетriolo era stato affidato all'Arch. Giovanni Stainer. La Provincia Autonoma di Trento, con deliberazione n. 4376 di data 6 maggio 1988 pubblicata sul BUR n. 29 di data 5 luglio 1998, approvava definitivamente il P.G.Z. n. 7 accettando la ricollocazione delle aree operata in sede di pianificazione e la schedatura ex novo degli edifici operata dall'architetto Stainer.

Negli anni intercorsi fra la prima approvazione e la prima variante si sono succeduti alcuni interventi di riqualificazione dell'area di Vетriolo a regia pubblica (come la realizzazione, anche mediante autorizzazioni in deroga, di infrastrutture e di edifici d'interesse pubblico quali le Terme di Vетriolo), mentre a livello privato si è assistito ad un processo di progressivo degrado immobiliare e di chiusura delle attività ricettive, nonché di abbandono della residenza e, in alcuni casi, di degenerazione strutturale e crollo parziale degli edifici. La situazione venutasi a creare alla fine degli anni '90 del secolo scorso ha quindi portato alla decisione di rivedere e riesaminare tutto il contesto urbano di Vетriolo con la necessità di revisionare il PAG allora in vigore .

L'amministrazione comunale di Levico ha perciò inteso intervenire sull'originale PGZ n. 7 con un progetto urbanistico che, tenendo conto degli impegni assunti e realizzati dall'Amministrazione

e dalla Provincia, potesse portare anche a livello privato alla riqualificazione e al rilancio urbanistico, turistico e termale della località di Vetriolo, anche in considerazione dello strettissimo rapporto esistente fra Vetriolo, Levico Terme e la stazione sciistica sulla Panarotta.

Nel 2006 il Consiglio Comunale, prendendo atto che quasi nulla era cambiato dal 1999 al 2006 da un punto di vista delle potenziali attività edilizie di riqualificazione di Vetriolo, ha ritenuto necessario operare una seconda variante al Piano Attuativo, riaffermando comunque che la riqualificazione e valorizzazione dell'insediamento turistico in alta quota di Vetriolo assumeva notevole importanza nello sviluppo socio-economico del territorio comunale.

Al fine di calibrare condizioni di interesse ed impulso per le possibili iniziative private, la seconda variante introduceva in particolare la novità della "concessione convenzionata" sui principali compendi immobiliari delle ex strutture ricettive, applicando di fatto dei meccanismi di perequazione urbanistica. In pratica veniva previsto il mutamento della destinazione urbanistica da *ricettivo-alberghiero* a *ricettivo-residenziale*, a fronte dell'obbligo della stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che prevedesse in questo caso la cessione a titolo gratuito di una quota-parte di aree da destinare alla realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione primaria e/o l'eventuale realizzazione di queste ultime da parte dei privati.

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

Nella relazione viene inoltre ribadito che *"si è operato nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal vigente P.R.G. operando solo ed esclusivamente secondo un rigoroso criterio di compensazione. In concreto è stata quantificata la superficie di tutte le aree a destinazione omogenea, effettuando spostamenti delle stesse o quote parte di esse, laddove necessari, senza aggiungerne di nuove o, di contro, ridurre quelle esistenti, come dettagliatamente dimostrato sulla tavola n. 5 denominata COMPENSAZIONE AREE A DESTINAZIONE URBANISTICA OMOGENEA. La superficie delle aree che hanno subito variazioni in compensazione assomma a circa 66.700 mq"*.

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

Obiettivi della presente variante

Dopo un primo periodo di vigenza della seconda variante del Piano Generale di Zona, è sorta la necessità di procedere ad una modifica dello stesso al fine, da un lato, di allineare le previsioni su di un grande compendio alberghiero che, nella versione vigente del piano, risulta penalizzato dal punto di vista dei possibili interventi realizzabili, consentendo un più razionale utilizzo delle risorse edilizie dello stesso; dall'altra quello di eliminare degli errori e delle incongruenze cartografiche.

Inoltre, visto le possibilità di intervento previste per gli alberghi Italia e Milano dalle relative schede nonché le notevoli volumetrie in gioco, è sorta l'esigenza di poter prevedere una zona destinabile anche a parcheggio da localizzare al margine ovest del nucleo turistico di Vetricolo, notoriamente carente da questo punto di vista di zone utili per lo stazionamento libero delle vetture. Ciò anche in considerazione dell'acclività e delicatezza geologico-geotecnica che caratterizza la località, che non consentono di individuare agevolmente aree di sosta idonee nel tratto intermedio; né si può tacitamente acconsentire all'utilizzo delle banchine come stalli di sosta, come attualmente avviene, considerato che ciò porta ad evidenti disagi nonché pericolo alla circolazione stradale. In rapporto alla futura nuova funivia, c'è da sottolineare come tale localizzazione, oltre ad essere assolutamente marginale alle aree geologicamente instabili del versante, non crea interferenza con il target d'utenza previsto per la stessa non ponendosi come valida alternativa per l'utenza diretta in Panarotta (intesa anche come porta ovest della catena del Lagorai), data la sua discreta lontananza dalla stazione intermedia: ne consegue lo scarso interesse che lo stesso rivestirà - in quanto ben poco proficuo - per la frequentazione turistica in senso stretto.

Ancora in merito agli alberghi Italia e Milano, una meditata analisi sulla situazione locale e la morfologia della località rende opportuno introdurre un meccanismo meno rigido circa gli obblighi posti a carico dei privati per poter procedere al cambio della destinazione d'uso da ricettivo-alberghiera a residenziale: si vuole mantenere a carico del privato l'onere relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (allo stato attuale improrogabilmente vincolato alla cessione di una fascia di terreno lungo la strada di ampiezza di 2.50 m da destinarsi a marciapiede, pista ciclabile, ecc. e nel rispetto di altre condizioni specifiche riportate nelle schede 29 e 31) ma con la facoltà per l'Amministrazione comunale di dirottare tale obblighi su opere ritenute di maggior interesse dall'Amministrazione nell'immediato e a maggior favore in generale della località. L'esercizio di tale facoltà viene trasferita in capo alla giunta comunale; rimane da precisare fin d'ora che per le predette opere sarà inevitabile conformarsi alle norme vigenti in materia al momento della stipula della convenzione.

Infine, vista l'acclività della zona, si è ritenuto opportuno procedere ad una modifica della conformazione dell'area a destinazione ricettiva relativa alla ex Colonia Miramonti, mantenendone comunque inalterata la misura della superficie destinazione urbanistica , in modo tale da consentire un più funzionale utilizzo dell'area stessa.

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Provinciale 5 Settembre 1991 e ss.mm. e ii., l'iter di approvazione della variante al PAG prevede l'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale, il deposito a libera visione del pubblico e la definitiva adozione sempre da parte del Consiglio Comunale.

La proposta di variante prevede nello specifico le seguenti modifiche sul territorio soggetto al Piano Attuativo, introdotte se del caso nelle relative schede afferenti:

- A. adeguamento delle possibilità di intervento sul compendio immobiliare ex Colonia Miramonti e sulla relativa pertinenza al fine di allinearle a quanto previsto per gli altri grandi immobili alberghieri di Vетriolo;
- B. modifica della conformazione della superficie a destinazione ricettivo alberghiera di pertinenza della ex Colonia Miramonti per consentire una ridistribuzione dei volumi edificabili che li inserisca in maniera più sostenibile dal punto di vista geotecnico e paesaggistico nel contesto esistente, tenuto conto che l'attuale previsione include in zona ricettiva un'area che presenta acclività tali da rendere tecnicamente insostenibile un suo utilizzo a fini edificatori;
- C. modifica della destinazione d'uso di parte della p.f. 8253 da zona agropastorale a zona ricettiva, per una superficie grafica di circa 108 m², in quanto essa viene a trovarsi fra due aree a destinazione ricettiva e compromette sostanzialmente la possibilità di un intervento di riqualificazione unitaria della zona attualmente occupata dagli alberghi Italia e Milano; contemporaneamente un'area a destinazione ricettiva di pari superficie dello stesso compendio immobiliare in p.ed. 1470 sarà trasformata in area agropastorale, al fine di mantenere ferma la superficie totale a destinazione urbanistica omogenea all'interno dell'area soggetta a piano attuativo: ciò in linea con i principi che hanno ispirato le precedenti varianti del Piano Attuativo a Fini Generali di Vетriolo;
- D. mutamento della destinazione di zona delle pp.ff. 7230, 7232/1 e 7177/2, attualmente inserite in "Aree boschive e forestali", ad "Aree agropastorali", per una superficie pari a 1834 mq, e contestuale trasformazione – a compensazione - di parte della p.f. 7233 da "Aree agropastorali" ad "Aree boschive e forestali", già oggi sostanzialmente boscata, in modo da mantenere inalterate le superfici proprie delle singole destinazioni di zona; le zone agropastorali consentono infatti – per il solo aspetto urbanistico - la realizzazione di parcheggi pubblici;
- E. integrazione delle schede relative agli alberghi Italia e Milano con specifica integrazione della lettera a) del 7° capoverso al capitolo "*NUOVI RILIEVI E PRESCRIZIONI*";
- F. correzione di un errore cartografico sulla p.f. 7225/1.

A. modifica delle schede e B. della conformazione della zona ricettiva della ex Colonia Miramonti

Nella redazione della seconda variante, come sopra accennato, si procedette alla ridefinizione degli interventi operabili sui principali edifici ricettivi esistenti, introducendo l'istituto della concessione convenzionata al fine di permettere e incentivare la riutilizzazione degli immobili degradati anche mediante sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione e contestuale ampliamento.

Gli immobili interessati da detta modifica erano in particolare l'albergo Milano, l'albergo Italia e l'albergo Roma. Non si era invece proceduto alla variazione delle schede, almeno non in tali termini, per l'albergo Trento, l'albergo Centrale, il residence Panarotta e la ex Colonia Alpina Miramonti. In particolare, l'albergo Centrale risultava infatti, in sede di rilievo, ristrutturato da poco, mentre per l'albergo Trento era prevista già nella prima variante la possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Per quanto attiene l'altro complesso alberghiero di rilievo presente a Vетriolo, il residence Panarotta, si evidenzia che per questo sono ammessi al più il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, mentre nella prima variante era concesso il solo adeguamento funzionale. Il fabbricato risulta comunque ristrutturato negli anni ottanta ed è comunque consentito l'ampliamento massimo del 60% dell'edificio.

Per la ex Colonia Alpina Miramonti, invece, non sono state previste modifiche sostanziali relative alla tipologia di intervento, fatta salva l'eliminazione delle prescrizioni inerenti il numero massimo di appartamenti e l'obbligo di ricavare una zona coperta ad uso collettivo pari almeno al 50% della superficie del piano terra. Ad oggi pertanto per la colonia Miramonti è preclusa la possibilità di procedere alla sostituzione edilizia o alla demolizione con ricostruzione e contestuale aumento di volume, ancorché l'immobile rientri tra i complessi ricettivi maggiori presenti a Vетriolo (come riconosciuto al paragrafo 2.3 della Relazione Illustrativa alla Seconda Variante) e necessiti di urgenti opere di recupero sia statico che di riqualificazione energetica.

Stante l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di incentivare il recupero e la riqualificazione turistica di Vетriolo, e considerato che è accertata la volontà della Provincia Autonoma di Trento di realizzare la nuova funivia Levico-Vетriolo-Panarotta – con ciò sottolineando indirettamente l'obiettivo della riqualificazione dell'area -, risulta evidente la necessità di consentire anche al complesso Miramonti la possibilità di procedere ad un intervento di riqualificazione globale dell'immobile, riallineando la rosa delle tipologie di intervento ammesse a quanto già concesso alle altre strutture alberghiere attualmente in condizioni di manutenzione simili, procedendo all'introduzione dell'istituto della concessione convenzionata anche per detto immobile, in linea appunto con quanto previsto per l'albergo Milano, l'albergo Italia e l'albergo Roma.

Inoltre, vista l'attuale conformazione dell'area nella quale è inserito l'edificio, e tenuto conto della grande visibilità della costruzione dalla strada principale e dalla valle, è opportuno favorire delle scelte di intervento che consentano un inserimento più armonico della costruzione nel contesto ambientale, privilegiando la suddivisione del volume esistente e dell'eventuale ampliamento in più corpi distinti, procedendo al contempo al recupero edilizio della pertinenza esistente (che attualmente si trova in un avanzato stato di degrado) anche mediante il trasferimento di parte della volumetria disponibile, alleggerendo così anche l'impegno geotecnico del versante.

Si ritiene opportuno imporre un limite massimo pari a 700 m³, da ottenere anche mediante trasferimento di parte della cubatura relativa alla Colonia Miramonti, alla volumetria relativa alla pertinenza della colonia stessa e di cui alla scheda 26/A, soglia che pare adeguata al fine di consentire l'edificazione di un corpo di fabbrica autonomo che non risulti impattante, che si inserisca armonicamente nel contesto ambientale e che comunque presenti una propria autonoma funzionalità.

Data l'accivit  e la situazione geologica della zona,   inoltre evidente che la disposizione planimetrica della zona ricettiva all'interno della quale   possibile l'intervento di recupero della Colonia Miramonti risulta inadeguata all'edificazione di pi  corpi di fabbrica. Si rende quindi necessaria una modifica della stessa in modo tale da rendere disponibile all'edificazione l'area sita ad est, a lato dell'edificio destinato a pertinenza della colonia, che si ritiene adatta al trasferimento di parte del volume disponibile. Si avr  quindi la modifica della destinazione urbanistica di 321 mq della p.f. 7319/12 da "Aree boschive e forestali" a "Zone ricettive e alberghiere" e, contestualmente, la modifica della destinazione urbanistica di un'area di pari superficie della p.f. 7319/8 da "Zone ricettive e alberghiere" ad "Aree boschive e forestali". **Si evidenzia che ai fini del PGUAP (D.P.R. 15 febbraio 2006) ambedue le aree in compensazione ricadono nella stessa zona R3. Rimangono peraltro fermi i limiti di intervento afferenti e di cui all'art. 16 e 17 del PGUAP, in forza dell'art. 21 dello stesso.**

Si riportano nelle successive pagine i testi vigenti e di variante delle schede 26/A e 26.

La **scheda 26/A** del Piano Attuativo a Fini Generali vigente verrà modificata secondo quanto sotto riportato (in grassetto le parti variate).

TESTO VIGENTE SCHEDA 26/A

Descrizione edificio

PRECEDENTI RILIEVI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il volume accessorio è ammesso solo la manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento.

NUOVI RILIEVI E PRESCRIZIONI

Tale fabbricato pur rivestendo attualmente una funzione accessoria all'edificio principale, data la sua conformazione architettonica e volumetria può essere recuperato a fini abitativo - residenziali.

Il volume utile (Vu) esistente può essere ampliato fino ad un massimo del 20%.

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi edilizi (per la specifica descrizione degli interventi si veda il R.E.C. Comunale):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Materiali di facciata da utilizzare per i nuovi interventi edilizi:

- | | |
|----------------------------|---|
| • Facciate: | intonaco rustico e rivestimento in legno |
| • Serramenti | in legno |
| • Oscuri | in legno |
| • Poggioli | in legno |
| • Manto di copertura: | in lamiera |
| • Parapetti scale esterne | in legno |
| • Muri sist. esterne | rivestimento in pietra locale a fuga profonda |
| • Parapetti sist. esterne: | in legno |

TESTO DI VARIANTE SCHEDA 26/A

Descrizione edificio

PRECEDENTI RILIEVI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il volume accessorio è ammesso solo la manutenzione ordinaria, straordinaria e Risanamento.

NUOVI RILIEVI E PRESCRIZIONI

Tale fabbricato, pur rivestendo attualmente una funzione accessoria all'edificio principale, data la sua conformazione architettonica e volumetria può essere recuperato a fini abitativo -residenziali.

Si ammette la possibilità di demolizione del fabbricato e ricostruzione con aumento volumetrico fino ad un massimo del 20 % del volume utile (Vu) esistente sia con modifica di sedime che di articolazione volumetrica purché il nuovo volume non si avvicini al ciglio stradale più del fabbricato attualmente esistente.

Per agevolarne il recupero e l'utilizzo, si ammette inoltre il trasferimento volumetrico dai fabbricati di cui alla scheda n. 26 al presente edificio sino al raggiungimento di una volumetria complessiva dello stesso comunque non superiore a 700 m³ e due piani fuori terra.

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi edilizi (per la specifica descrizione degli interventi si veda il R.E.C. Comunale):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- **sostituzione edilizia**
- **demolizione e ricostruzione.**

Materiali di facciata da utilizzare per i nuovi interventi edilizi:

- Facciate: intonaco rustico e rivestimento in legno
- Serramenti in legno
- Oscuri in legno
- Poggioli in legno
- Manto di copertura: in lamiera
- Parapetti scale esterne in legno
- Muri sist. esterne rivestimento in pietra locale a fuga profonda
- Parapetti sist. esterne in legno.

La **scheda 26** del Piano Attuativo a Fini Generali vigente verrà modificata secondo quanto sotto riportato (in grassetto le parti aggiunte).

TESTO VIGENTE SCHEDA 26

Descrizione edificio

PRECEDENTI RILIEVI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fabbricato ricadente in "area di pertinenza" con destinazione d'uso residenziale.

Fabbricato molto articolato ma abbastanza unitario e "ambientato". Il volume accessorio necessita di lavori di manutenzione

NUOVI RILIEVI E PRESCRIZIONI

Si ribadisce la possibilità di un recupero ricettivo-residenziale con adeguamento funzionale e ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume utile (Vu) solo per aggiunte retrostanti. L'edificio può essere trasformato in alloggi con il vincolo del 50% minimo della superficie del piano terra da destinare ad attività collettive bar, ristorante, sale di lettura e/o fitness.

Si ammette la possibilità di ripristinare la destinazione d'uso alberghiera con possibilità di adeguamento funzionale e aumento volumetrico fino ad un massimo del 20% del volume utile (Vu) esistente.

In questo caso è ammessa la realizzazione di un solo appartamento per il proprietario o il custode dell'immobile fino ad un massimo di 400 mc.

E' altresì ammessa la sistemazione dello spazio esterno anche con modifica dell'andamento naturale del terreno. Gli eventuali muri di sostegno e/o contenimento dovranno essere rivestiti in pietra locale posta in opera a fuga profonda. Le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo percolante e dovrà essere evitata l'impermeabilizzazione dei piazzali e degli accessi. Negli spazi esterni si potranno ricavare garage interrati nonché attrezzature sportive.

Per la superficie degli alloggi (possibilità di deroga) ed il calcolo delle superfici minime a parcheggio si veda quanto riportato in scheda 29.

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi edilizi (per la specifica descrizione degli interventi si veda il R.E.C. Comunale):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Materiali di facciata da utilizzare per i nuovi interventi edilizi:

- | | |
|----------------------------|---|
| • Facciate: | intonaco rustico con marcapiani e fasce |
| • Serramenti | in legno / PVC bianco |
| • Oscuri | in legno |
| • Poggioli | in legno |
| • Manto di copertura: | in lamiera |
| • Muri sist. esterne | rivestimento in pietra locale a fuga profonda |
| • Parapetti sist. esterne: | in legno |

TESTO DI VARIANTE SCHEDA 26

Descrizione edificio

PRECEDENTI RILIEVI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fabbricato ricadente in "area di pertinenza" con destinazione d'uso residenziale. Fabbricato molto articolato ma abbastanza unitario e "ambientato". Il volume accessorio necessita di lavori di manutenzione.

NUOVI RILIEVI E PRESCRIZIONI

Si ribadisce la possibilità di un recupero ricettivo-residenziale con adeguamento funzionale e ampliamento fino ad un massimo del 20 % del volume utile (Vu).

L'edificio può essere trasformato in alloggi con il vincolo del 50 % minimo della superficie **attualmente esistente** di piano terra da destinarsi ad attività **di uso collettivo come** bar, ristorante, **sale comuni**, sale di lettura e/o fitness **ecc..**

Si ammette la possibilità di ripristinare la destinazione d'uso alberghiera con possibilità di adeguamento funzionale e aumento volumetrico fino ad un massimo del 20 % del volume utile (Vu) esistente. In questo caso è ammessa la realizzazione di un solo appartamento per il proprietario o il custode dell'immobile fino ad un massimo di 400 m³.

In alternativa si ammette la possibilità di demolizione del fabbricato e ricostruzione con aumento volumetrico fino ad un massimo del 20 % del volume utile (Vu) esistente e quattro piani fuori terra, sia con modifica di sedime che di articolazione volumetrica purché i nuovi volumi non si avvicinino al ciglio stradale **più del fabbricato attualmente esistente**.

Si ammette inoltre il trasferimento di volumi dagli edifici individuati con la presente scheda al fabbricato accessorio di cui alla scheda 26/A, al fine di agevolarne il recupero e l'utilizzo, con le limitazioni di cui alla scheda 26/A.

E' altresì ammessa la sistemazione dello spazio esterno anche con modifica dell'andamento naturale del terreno. Gli eventuali muri di sostegno e/o contenimento dovranno essere rivestiti in pietra locale posta in opera a fuga profonda. Le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo percolante e dovrà essere evitata l'impermeabilizzazione dei piazzali e degli accessi. Negli spazi esterni si potranno ricavare garage interrati nonché attrezzature sportive.

Per la superficie degli alloggi (possibilità di deroga) ed il calcolo delle superfici minime a parcheggio si veda quanto riportato in scheda 29.

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi edilizi (per la specifica descrizione degli interventi si veda il R.E.C. Comunale):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- **sostituzione edilizia**

- **demolizione e ricostruzione.**

Materiali di facciata da utilizzare per i nuovi interventi edili:

- Facciate: intonaco rustico con marcapiani e fasce
- Serramenti in legno / PVC bianco
- Oscuri in legno
- Poggiali in legno
- Manto di copertura in lamiera
- Muri sist. esterne rivestimento in pietra locale a fuga profonda
- Parapetti sist. Esterne in legno

C. Modifica della destinazione di parte della p.f. 8253 e contestuale compensazione delle aree sulla p.ed. 1470.

In sede di verifica delle destinazioni di zona si è accertato che fra la zona a destinazione ricettiva tra l'area di pertinenza dell'albergo Italia e il relativo campo da tennis, individuato catastalmente dalla p.ed. 3395, risulta frapposta una zona a destinazione agropastorale, corrispondente alla p.f. 8253, di proprietà del Comune di Levico Terme e costituita, nella parte in questione, da poco più di un sentiero. Nella prima variante, invece, anche il campo da tennis era individuato come zona agropastorale.

Risulta evidente che, in un'ottica di riqualificazione del complesso dell'albergo Italia – che emerge dalle possibilità di intervento della relativa scheda-, l'interposizione di una zona a destinazione agropastorale risulta estremamente limitativa, in quanto non consente la realizzazione di un intervento organico che porti ad una effettiva riqualificazione dell'area.

L'Amministrazione Comunale ritiene quindi necessario procedere al cambio della destinazione urbanistica del tratto della particella demaniale in questione limitatamente alla parte ricompresa fra la p.ed. 3395 e la p.ed. 1470 come meglio evidenziato in cartografia (corrispondente all'albergo Italia), individuandola come zona ricettiva alberghiera. Ciò in vista della sua possibile proficua alienazione per gli scopi di cui sopra.

Di converso si procede alla contestuale riduzione dell'area a destinazione ricettiva della p.ed. 1470, al fine di garantire il mantenimento della superficie complessiva attualmente destinata a zona ricettiva, in linea con i principi pianificatori della seconda variante.

La modifica è evidentemente solo cartografica.

**D. Modifica della destinazione di parte delle pp.ff. 7230, 7232/1 e 7177/2
e contestuale compensazione con quota parte delle aree sulle p.f. 7233**

In sede di analisi circa l'adeguatezza delle previsioni infrastrutturali del nucleo turistico di Vetricolo, anche in considerazione delle possibilità di intervento relative ai singoli edifici esistenti, è emerso che in specie la zona ovest dell'abitato risulta carente in termini di spazi a parcheggio pubblico, carenza evidenziata anche dal frequente uso a sosta veicolare delle poche banchine stradali esistenti.

Valutando infatti la distribuzione spaziale degli immobili che si prevede di poter recuperare in base alle singole schede a fini ricettivi e/o residenziali, ed esaminate in particolar modo le volumetrie in gioco, è emerso che, mentre nelle altre zone sono previste delle aree a parcheggio - ancorché modeste - di interesse pubblico (attorno alle quali gravitano i complessi alberghieri esistenti e il nuovo edificio delle Terme), nella parte più a ovest, nonostante la presenza delle notevoli volumetrie degli alberghi Italia e Milano, suscettibili di riutilizzo a fini ricettivi e/o residenziali, non sono individuate aree di sosta pubblica.

Si è quindi valutata l'opportunità di individuare anche in questo lembo di territorio un'area per la realizzazione di parcheggi pubblici, verificando a tale scopo le zone più adeguate fra le particelle a destinazione agropastorale, all'interno delle quali le attuali Norme Tecniche di Attuazione del Piano consentono la realizzazione di parcheggi. Dalla lettura della carta tecnica l'unica particella in zona con destinazione agropastorale che presenterebbe le caratteristiche di più immediata accessibilità dalla strada provinciale S.P. 11 risulta essere la p.f. 7233, posta a monte di quest'ultima.

Dalla verifica sul posto è emerso che l'orografia di detta area, peraltro ora ampiamente boscata, è tale da rendere tecnicamente difficoltosa ed eccessivamente onerosa la realizzazione di un parcheggio pubblico, anche in considerazione delle caratteristiche geologiche della zona in rapporto agli inevitabili forti sbancamenti che si renderebbero necessari, con potenziali fenomeni di dissesto per la viabilità insistente a monte (la così denominata "Strada dei Siori").

Rimane preferibile procedere ad individuare come zona idonea alla realizzazione di un parcheggio la quota parte posta subito a valle della S.P. 11 in corrispondenza della p.f. 7233, accessibili e con minori problemi tecnici di realizzazione di un parcheggio. Trattasi in particolare delle pp.ff. 7230, 7232/1 e 7177/2: il STC ha identificato un'area di 1834 mq potenzialmente utile allo scopo. Queste particelle ultime sono però inserite dal Piano come "Aree boschive e forestali": si rende quindi necessario provvedere alla conversione della loro destinazione d'uso in "Aree agropastorali", procedendo alla contestuale modifica della destinazione d'uso di quota parte della p.f. 7233, da "Aree agropastorali" ad "Aree boschive e forestali", al fine di garantire il mantenimento delle superfici complessive attualmente destinate a zona agropastorale ed a zona boschiva, in linea con i principi pianificatori della seconda variante.

La modifica è evidentemente solo cartografica.

E. Integrazione alle schede 29 e 31

Si ritiene opportuno procedere all'integrazione di quanto già previsto nelle schede relative agli alberghi Italia e Milano, alla lettera a) del 7° capoverso, del capitolo denominato “NUOVI RILIEVI E PRESCRIZIONI”.

Alla predetta lettera a) viene aggiunta la seguente frase:

“In alternativa e previo parere vincolante della giunta comunale, potranno essere cedute aree in posizione diversa, per le quali la giunta riconosca un maggior contingente interesse pubblico”.

La modifica è evidentemente solo di carattere normativo.

F. Errore cartografico sulla p.f. 7225/1

Infine, in sede di verifica della cartografia si è rilevato che parte della p.f. 7225/1, destinata dal PAG a "Aree boschive forestali", risulta in parte senza destinazione. Si tratta evidentemente di un errore materiale in quanto sulle tavole 4 e 5 la destinazione urbanistica dell'intera particella risulta essere ad "Aree agropastorali". L'Ufficio Tecnico ritiene che l'area senza destinazione sia derivata dalla mancata eliminazione di una delle tabelline che, sulla tavola 5, riportavano le superfici di compensazione.

La modifica è evidentemente solo cartografica.

Levico Terme, giugno 2009

IL Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Stefano Portesi