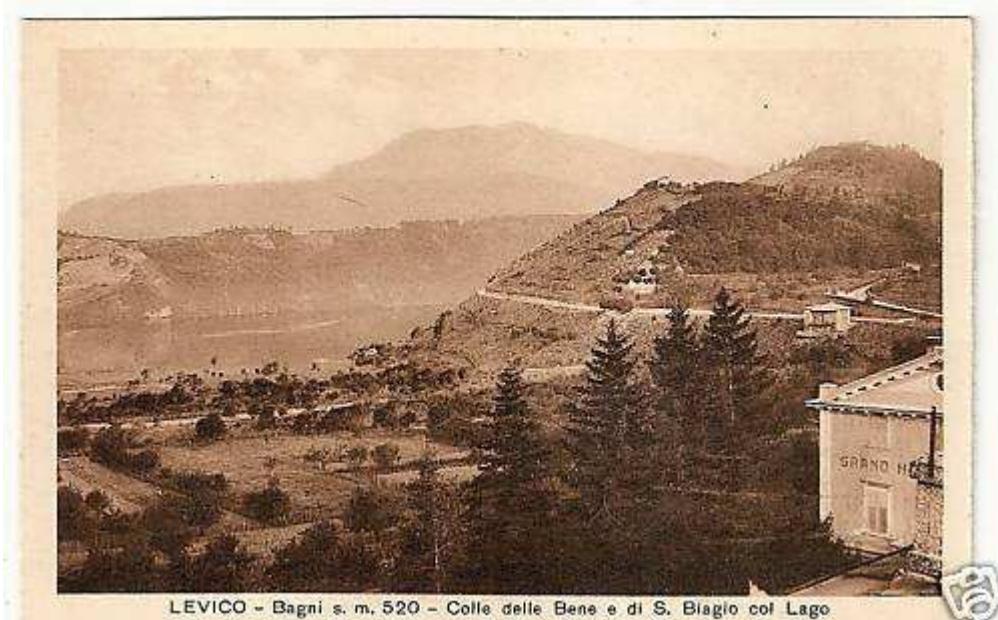


COMUNE
di
LEVICO TERME



**VARIANTE
ACCORDO URBANISTICO
di
COLLE SAN BIAGIO**



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ufficio Sviluppo Urbanistico del Territorio

PREMESSA

La presente variante puntuale al PRG ha lo scopo di consentire la riqualificazione e la promozione di un'importante parte di territorio prospettante sulla sponda Est del Lago di Levico, attraverso un articolato insieme di interventi aventi come fine la valorizzazione ambientale del sito e la fruizione a fini pubblici e sociali dell'area. La variante segue la sottoscrizione di uno specifico accordo urbanistico fra la Società agricola r.l. Colle San Biagio e l'Amministrazione comunale. Le particelle catastali oggetto della presente variante sono la p.ed. 1374 C.C. Levico e le pp.ff. 6746/1, 6781, 6784, 6785, 6786, 6788, 6789, 6790, 6791, 6792, 6795, 6796, 6797, 6798, 6799, 6800, 8219, 8221, 8222 e 8223 C.C. Levico) sul colle di San Biagio, in parte di proprietà comunale (pp.ff. 6746/1, 8219 e 8222 C.C. Levico) ed in parte della società Colle San Biagio (le rimanenti, che presentano uno sviluppo di circa 7,5 ha).



Estratto catastale delle aree oggetto di accordo¹

L'area oggetto di interesse, che si eleva ad un'altitudine di 575 m s.l.m., è integralmente perimetrata da percorsi sterrati, sentieri e passeggiate, con numerosi punti panoramici sia verso Levico Terme che verso il lago. La presenza della chiesa di San Biagio, di ruderi antichi e di essenze botaniche di varie specie che crescono su terrazzamenti delimitati da muretti a secco rendono tutto il colle un unicum di rilevante pregio ambientale, espressivo dei valori storici, archeologici e botanici dell'area.

Il colle è inoltre collegato all'attiguo colle delle Benne, su cui si erge l'omonimo forte recentemente restaurato, mediante un sistema di sentieri e tracciati sterrati storici, che in corrispondenza della valletta delle Pozze circoscrivono un biotopo naturale.

Attualmente l'area risulta poco frequentata rispetto alle proprie potenzialità, sia per la carenza di manutenzione dei terreni, fino a poco tempo fa lasciati in stato di degrado, sia per la mancanza di eventi attrattivi e di promozione del patrimonio storico e naturalistico esistente.

L'Amministrazione comunale ha quindi accolto con favore la proposta della società colle San Biagio, che intende intervenire sull'area non solo al fine del suo recupero paesaggistico, bensì anche per la realizzazione di attività di integrazione sociale di soggetti svantaggiati e di promozione turistico-culturale del colle.

¹ Immagine modificata rispetto all'adozione preliminare

VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE
del Comune di Levico Terme
ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Quanto proposto dall'accordo urbanistico risulta essere in linea con le esigenze di valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale proprie dell'Amministrazione comunale e permette al contempo di dare risposta a richieste di inclusione sociale che troppo spesso risultano ignorate, connotando questo intervento con un rilevante interesse pubblico.

Dal punto di vista normativo, l'art. 25 “*Accordi urbanistici*”, della Legge Provinciale 04 Agosto 2015, n. 15 prevede esplicitamente la possibilità di recepire nel PRG progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.

La presente variante si colloca all'interno di questo ambito procedurale.

PREMESSA ALL'ADOZIONE DEFINITIVA

Con deliberazione consiliare n. 27 di data 08.09.2017 il Comune di Levico Terme ha adottato la variante al P.R.G. per recepimento dell'accordo urbanistico in loc. San Biagio.

Con propria valutazione tecnica prat. N. 2430 – VT n. 40/17, tesa alla verifica di coerenza della variante adottata rispetto al Piano Urbanistico Provinciale, il Servizio Urbanistica della P.A.T. ha prospettato delle osservazioni agli elaborati di piano, per le quali si è reso necessario procedere ad una verifica globale sia delle tavole grafiche che degli elaborati normativi.

Fatto proprio quanto rilevato dal Servizio Urbanistica della P.A.T. si è quindi provveduto ad una revisione complessiva del perimetro soggetto ad accordo urbanistico, nonché all'aggiornamento delle aree oggetto di modifica della relativa destinazione urbanistica, riconducendo a “Zone a verde pubblico” le superfici non direttamente destinate all’edificazione e attribuendo alle altre aree una destinazione più consona alla funzione alla quale sono destinate dall’accordo stesso (“Zona a parco” e “Parcheggi”). In particolare, secondo quanto emerso dalla Conferenza dei Servizi per la verifica preventiva del rischio determinato da nuove previsioni urbanistiche, sono state inserite fra le “Zone a parco” le aree meno problematiche dal punto di vista geologico e quindi più predisposte agli eventuali interventi edificatori.

L’analisi delle osservazioni avanzate dai privati ha inoltre portato ad ulteriori modifiche ai contenuti della variante, le più significative delle quali sono:

- lo spostamento delle costruzioni poste sopra il capitello sito sulla p.f. 6706 C.C. Levico;
- l’eliminazione della prevista costruzione di un palcoscenico sulla sommità del colle;

Da un confronto con la Società Agricola Colle delle Benne s.r.l. è infine emersa la proposta di procedere alla permuta dell’area di pertinenza della chiesetta di San Biagio con la p.f. 6746/1 C.C. Levico, una particella posta ai piedi del colle e di proprietà del Comune di Levico Terme. Lo scambio è di particolare interesse per l’Amministrazione in quanto l’area privata oggetto di scambio costituisce la naturale pertinenza della chiesetta e diversi studi specialistici e pareri (fra i quali quello della Soprintendenza per i Beni Culturali della P.A.T.) la indicano come area di particolare interesse archeologico anche per la probabile presenza di preesistenze edilizie di notevole pregio storico e culturale. Sulla particella di proprietà comunale (p.f. 6746/1 C.C. Levico) saranno invece realizzate le costruzioni prima individuate in prossimità del capitello.

Ciò ha comportato la modifica del perimetro della zona soggetta ad accordo urbanistico, in modo da vincolare la presenza degli edifici sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico all’attività di interesse pubblico prevista nella relativa convenzione, ancorché la particella in questione si ponga al di fuori dell’area di protezione del lago. Poiché l’attuale destinazione della p.f. 6746/1 C.C. Levico ammette solo la realizzazione di costruzioni ad uso sportivo e di parcheggi, si è proceduto ad includere anch’essa, in analogia all’area del colle, parte in “Zone a parco” (per l’area sulla quale insisteranno le nuove costruzioni) e parte in “Zone a verde pubblico” (per la zona in cui non si prevedono edifici)

Nella riformulazione degli indici edilizi per le singole zone previste ad edificazione dall’accordo (area a parco all’interno della zona di protezione del lago ed area a parco esterna a tale fascia) si è convenuti con la società Colle

San Biagio di procedere ad una diminuzione della cubatura complessiva prevista in sede di adozione preliminare della variante (da 6.000,00 m³ complessivi a 4.600,00 m³), ridistribuendoli nel seguente modo:

- area a parco (zona di protezione del lago): 1.800,00 m³ fuori terra, 1.300,00 m³ interrati;
- area a parco (fuori dalla zona di protezione del lago, cioè sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico): 900,00 m³ fuori terra, 600,00 m³ interrati;

La riduzione di 1400,00 m³ della volumetria edificabile, derivante dall'eliminazione delle costruzioni presso la valletta delle Pozze, è stata concordata a fronte della possibilità di poter insediare sulla p.f. 6746/1 C.C., Levico attività prima non previste dall'accordo, quali attività ambulatoriali veterinarie anche di supporto alla pet-therapy, aree per il co-working e la possibilità di somministrazione di bevande presso il punto vendita dei propri prodotti. Per tale area è stata prevista un'altezza massima di 7,00 m (a fronte degli attuali 14 m ammessi per le zone sportive di progetto) in modo da garantire la possibilità di un idoneo inserimento degli edifici sul versante mediante una conformazione "a gradoni", nonché in considerazione del fatto che gli edifici limitrofi (ristorante Primerose ed impianti da tennis) presentano costruzioni che si articolano su più piani e di fatto impediscono la vista delle nuove costruzioni sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico dal lago.

Le attività zootecniche prima previste presso la valletta delle Pozze saranno insediate al di fuori delle particelle oggetto di accordo, riutilizzando delle strutture già esistenti presenti sul territorio.

Per quanto attiene la ridefinizione delle nuove aree a parco secondo quanto suggerito dal Servizio Geologico, si è avuta cura di verificare che la collocazione dei nuovi edifici avvenisse in posizioni defilate rispetto alle visuali di osservazione sia della chiesa che del suo intorno, così come richiesto dalla Soprintendenza della P.A.T.. Le costruzioni potranno quindi essere realizzate solo all'interno di zone circoscritte nel dettaglio poste sul versante nord del colle e su parte della p.f. 6746/1 C.C. Levico, a quota inferiore rispetto alla chiesa di San Biagio. Esse non saranno quindi direttamente percepibili né da questo sito né dal lago.

Il parcheggio per i visitatori del colle e non è stato individuato lungo la strada che dà accesso alla valletta delle Pozze e dovrà essere realizzato limitando al massimo l'alterazione dell'andamento naturale del terreno ed evitando la posa in opera di fondi impermeabili (asfalto e similari), con la possibilità di procedere ad un preventivo intervento di miglioramento della capacità portante dell'area interessata. Il parcheggio individuato dovrà essere utilizzato anche ai fini del soddisfacimento dello standard parcheggio relativo alle attività che verranno insediate sul colle e sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico, in modo da evitare la realizzazione di stalli di sosta permanenti all'interno delle aree a verde pubblico ed a parco. La superficie a parcheggio individuata dal vigente PRG sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico sarà quindi spostata su questa nuova area e ne sarà sensibilmente incrementata l'estensione, garantendo in tal modo il soddisfacimento della quota di standard urbanistico per aree di sosta. Si evidenzia inoltre che il parcheggio pubblico oggi esistente nei pressi dei campi da tennis e del ristorante Prime Rose, sito sulla p.ed. 3496, non verrà interessato dalla presente variante. Vi sarà quindi in sostanza un aumento delle aree destinate alla sosta pubblica, in quanto l'accordo urbanistico prevede l'imposizione dell'uso pubblico sulla nuova area prevista a parcheggio nella parte nord del colle.

Infine, si è provveduto ad espungere ogni riferimento alle particelle p.ed. 1480 e pp.ff. 6920/2, 6922/2, 6923/2, 691, 692 e 693 C.C. Levico in quanto non oggetto della presente variante.

VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE
del Comune di Levico Terme
ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le modifiche apportate in sede di adozione definitiva rispondono quindi alle osservazioni della P.A.T. ed alle osservazioni depositate durante il periodo di deposito successivo all'adozione preliminare della variante.

Per maggior chiarezza si è provveduto ad allegare alla presente variante gli elaborati cartografici esplicativi riportanti l'individuazione di massima della posizione degli edifici all'interno dell'area oggetto di variante.

A seguito della modifica del perimetro soggetto ad accordo urbanistico si evidenzia inoltre che si è provveduto a sottoporre un quesito al Servizio Valutazioni Ambientali, che con comunicazione prot.n. S158/2017 fascicolo n. 17.6/2017-314 di data 07.12.2017 ha escluso che per la nuova perimetrazione l'intervento sia da assoggettare a VIA.

LA PREVISIONE VIGENTE

Il P.R.G. ed il P.U.P.

Il vigente P.R.G. include le particelle interessate dalla presente variante in “Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale –S-Pr” (art. 40 delle NTA del PRG), in “Zone a verde pubblico” (art. 41 delle NTA del PRG) ed in “Parcheggi” (art. 65 delle NTA del PRG).



Figura 1

Estratto del P.R.G. relativo alle aree

Le vigenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi ammissibili, secondo quanto specificato nel dettaglio dagli articoli sotto riportati:

Art. 40 ***Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale***

- (1) Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione di valle e temporanea, in materia di servizi e attrezzature pubbliche con ambito di utenza comunale.
- (2) Sono suddivise in:
 - a) zone e/o edifici per attrezzature civili, amministrative esistenti (CA), di progetto (CA-Pr) nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per istituzioni culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative, sportive, sanitarie di base, commerciali, bar, ristoranti e parcheggi per la pubblica amministrazione; le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 14° - Urbanistica Commerciale.
 - b) zone e/o edifici per attrezzature scolastiche e culturali esistenti (SC), di progetto (SC-Pr), nelle quali è ammessa la costruzione di asili nido, scuole materne, elementari, teatri e sale di riunione, biblioteche, musei, impianti sportivi, ecc.;
 - c) zone e/o edifici per attrezzature religiose esistenti (R), di progetto (R-Pr), nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per il culto;
 - d) zone per attrezzature sportive esistenti (S), di progetto (S-Pr), nelle quali è ammessa la costruzione di impianti e manufatti per lo sport (spogliatoi, ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, ecc.). Sono ammesse le coperture pneumatiche stagionali.
 - e) Gli impianti sportivi di cui al punto precedente dovranno far parte di ampi complessi di aree libere ed alberate, in modo da integrarsi con aree di riposo e aree comunque non attrezzate;

f) gli edifici individuati con il simbolo ▲ sono destinati ad un uso pubblico con destinazione CA, SC, R e S sia esistente che di progetto come richiamato alle precedenti lettere a), b) c) e d).

(3) In tali zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

(4) A tali effetti valgono le seguenti norme:

1. R.C.: non maggiore del 50%;
2. H: non superiore a m 14,00 salvo diversa indicazione del cartiglio;

(5) Le aree non edificate o destinate a parcheggio, saranno sistamate a verde seguendo i criteri riportati nell'allegato "Criteri di Inserimento ambientale".

(6) Nelle aree evidenziate con il simbolo I "inedificabile", non è consentita alcuna edificazione salvo le costruzioni interrate, purché vengano destinate a soddisfare necessità tecniche dell'edificio ricadente in zona con la creazione di accessi esclusivamente di tipo pedonale (scale, scivoli larghezza max 1.50).

(7) Nelle aree evidenziate con il simbolo "campo golf", è consentito solo l'apprestamento del campo da golf minimo a 18 buche secondo un progetto di dettaglio da sottoporre a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

(8) Nell'area evidenziata con il simbolo "meeting", è consentita la realizzazione di strutture pubbliche di livello extraprovinciale ed internazionale quali il "Centro Convegni" e il "Centro Prima Accoglienza" della Protezione Civile.

Art. 41
Zone a verde pubblico

(1) Le zone a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero nel significato più estensivo di questo termine.

(2) Le zone a verde pubblico, dovranno essere dedicate in totale al tempo libero; le aree a verde pubblico con una superficie pari o superiore a 10.000 mq saranno attuate mediante progetti di organizzazione e di arredo.

(3) Nelle zone a verde pubblico senza specificazione non è ammessa alcuna costruzione, ad eccezione di ricoveri per attrezzi e locali legati alla fruizione e alla manutenzione del verde con i seguenti indici:

1. Rapporto di copertura: non maggiore del 2%;
2. IF (fondiario): 0,01 mc/mq;
3. H: non superiore a m 5,50.

(4) Nelle zone con l'indicazione di "attrezzature sportive" o "parco giochi" (esistenti o di progetto) è ammessa la costruzione di impianti e manufatti per lo sport (spogliatoi, ricoveri e depositi, locali di pronto soccorso, impianti tecnologici, palestre, piscine, commerciale e di ristoro, ecc.) purché non comportino un'edificazione superiore al 20% della superficie interessata alla destinazione di zona. Sono ammesse le coperture pneumatiche stagionali. Le coperture pneumatiche non vengono considerate ai fini degli indici volumetrici. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 14° - Urbanistica Commerciale.

(5) Gli impianti sportivi di cui al precedente 4° comma dovranno far parte di ampi complessi di aree libere ed alberate, in modo da integrarsi con aree di riposo e aree comunque non attrezzate.

(6) Nel caso di utilizzo del lotto per attività commerciali o di ristoro, queste ultime devono essere collaterali e non in contrapposizione alla attività principale insediata nell'area e sono comunque sottoposte a preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

(7) Tenuto conto degli obiettivi di fruizione pubblica, sono comunque ammesse iniziative private da sottoporre a studi/programmi di sviluppo di dettaglio e ad un rapporto di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ne valuterà i costi e benefici economici della proposta, vietando gli interventi che si pongono in contrasto con gli indirizzi

(8) In tutte le zone destinate a verde pubblico è comunque vietato l'abbattimento di alberature, di siepi ed elementi naturalistici di particolare valore ambientale.

(9) Le aree libere da attrezzare dovranno essere piantumate ed attrezzate utilizzando essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo, nel nostro paesaggio e secondo la caratteristica climatica, pedologica e di utilizzazione delle varie aree seguendo i criteri riportati nell'allegato "Criteri di Inserimento ambientale". E' comunque ammessa la creazione di orti botanici.

(10) Nelle aree evidenziate con il simbolo I "inedificabile" o ricadenti in "fascia di rispetto rive laghi", non è consentita alcuna edificazione salvo le costruzioni interrate, purché vengano destinate a soddisfare necessità tecniche dell'edificio ricadente in zona.

Art. 65

Parcheggi

(1) Nelle tavole di piano, in scala 1:2000 e 1:5000, sono indicate con apposita simbologia le zone destinate a parcheggi pubblici, in adiacenza a zone nelle quali le destinazioni d'uso previste richiedono spazi a ciò destinati. I parcheggi possono essere realizzati a livelli diversi da quello del suolo però interrati.

(2) Oltre a ciò, e conformemente a quanto disposto al precedente art. 65 è consentita la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici, all'interno delle fasce di rispetto indicate nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000, purché le aree per la sosta e le manovre siano adeguatamente protette dalle corsie di traffico e sistematiche con la piantumazione di alberature o siepi.

[omissis] (commi da 3 a 8 superati dalle previsioni di cui al D.P.P. 19.05.2017 n° 8-61/Leg)

Sulle aree oggetto di variante vi sono inoltre i seguenti vincoli:

- fascia di rispetto dei laghi (art. 22 delle NTA del PUP e art. 20 delle NTA del PRG) (ad esclusione della p.f. 6746/1 C.C. Levico): ammette la realizzazione solo di opere pubbliche e l'ampliamento delle attività ricettive esistenti;
- area di tutela ambientale (art. 11 delle NTA del PUP)
- zone ed elementi di interesse archeologico (Zone archeologiche) di tipo "B" (art. 28 delle NTA del PRG) (per le sole particelle relative al colle di San Biagio).

La chiesa di San Biagio ed il terreno di sua immediata pertinenza (p.ed. 1375 e p.f. 6794 C.C. Levico), non interessata dalla variante, è inclusa nel perimetro del centro storico.

A monte di tali aree si segnala inoltre la presenza di una strada classificata come "Viabilità storica" (art. 29 delle NTA del PRG), che separa il colle dal biotopo di interesse comunale (art. 23 delle NTA del PRG).

Come si evince dalla disciplina sopra riportata, la possibilità di intervenire sul colle risulta estremamente limitata posto che l'area rientra nella fascia di rispetto del lago ed in area a verde pubblico. Analogamente, la disciplina relativa alle zone per attrezzature sportive di progetto ed ai parcheggi limita notevolmente la tipologia di attività insediabili, che possono essere ricondotte ai soli impianti sportivi ed alle relative pertinenze (spogliatoi, locali per il primo soccorso, ...) nonché ai veri e propri parcheggi.

L'ACCORDO URBANISTICO

L'accordo urbanistico presentato dalla società Colle San Biagio si rifà a quanto previsto dall'art. 25 della L.P. 15/2015, per il quale:

*“Art. 25
Accordi urbanistici*

“1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.

3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.

4. La Provincia può concludere accordi urbanistici che hanno ad oggetto la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e d'interesse culturale ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004. In questo caso lo schema di accordo è trasmesso al comune per l'acquisizione di un parere obbligatorio relativo ai suoi contenuti ed è contestualmente depositato per trenta giorni presso la struttura provinciale competente in materia di urbanistica. Il comune rilascia il parere nel termine perentorio di trenta giorni. Nel termine di deposito chiunque può presentare osservazioni nel pubblico interesse. L'accordo ha efficacia conformativa rispetto agli strumenti urbanistici.”

L'accordo prevede la realizzazione di una fattoria sociale per la realizzazione di un sistema di welfare generativo finalizzata all'inserimento lavorativo di soggetti svantaggiati, all'inclusione sociale, al contrasto dell'emarginazione, all'avvio di percorsi educativi e formativi ed all'innesto di processi riabilitativi.

La funzione principale prevista dall'accordo per il colle San Biagio è quindi quella della fattoria sociale che, supportata da attività quali – a mero titolo esemplificativo - l'orto-therapy, la garden-therapy e la pet-therapy, ha lo scopo primario di svolgere funzioni di riabilitazione, aggregazione, risocializzazione, formazione ed inserimento nel mondo del lavoro a favore di persone affette da disabilità fisiche, psichiche e sensoriali.

Il percorso prevede di seguire tutto il ciclo di trasformazione dei prodotti derivati dai campi e dai boschi oppure dall'allevamento degli animali della fattoria, fino alla loro eventuale preparazione in cucina per la vendita e/o la degustazione all'interno degli edifici a tale scopo destinati. Da qui la scelta di realizzare dei locali da destinare a servizi ed a microlaboratori artigianali multifunzionali (a titolo meramente esemplificativo: microcaseificio, birrificio, laboratorio per succhi e infusi di frutta e fiori, olii essenziali, ambulatori veterinari per la pet therapy, ...), una sala polivalente con annesso laboratorio di cucina, nei quali occupare persone con disabilità.

L'accordo prevede inoltre la creazione di passeggiate aperte al pubblico e la permuta della sommità del colle (ove insistono la chiesetta di san Biagio ed un probabile castelletto) con la p.f. 6746/1 C.C. Levico, una particella situata lungo un fianco scosceso del colle e di proprietà del Comune di Levico Terme. In questo modo la parte di maggior rilievo storico, archeologico e culturale dell'area diventerà di esclusiva proprietà pubblica e potrà essere dato il via, in accordo e collaborazione con la Provincia Autonoma di Trento, ad una fase di valorizzazione degli edifici e dei beni archeologici ed architettonici esistenti.

Le attività previste sono rivolte prevalentemente a persone con disabilità fisiche, intellettive e sensoriali, nonché a minori ed a soggetti con disagio mentale, ma sono anche aperte alla collettività anche al fine di una migliore integrazione degli ospiti della fattoria sociale con la comunità di Levico.

Un tale progetto richiede, oltre alla riconversione agricola delle aree e la creazione di orti, frutteti e zone per animali, anche la presenza di uno spazio (sala polivalente) da dedicare alla formazione ed ai corsi (teorici e/o di laboratorio) legati ad esempio alla produzione biologica e sostenibile. A supporto ed a completamento dell'attività è prevista la possibilità di realizzare depositi per l'attrezzatura agricola, depositi/laboratori artigianali per la lavorazione del legno, di un punto vendita complementare all'attività agricola con possibilità di somministrazione di bevande, locali ad uso ufficio, ambulatori veterinari da impiegare a supporto della pet-therapy e locali per l'accoglienza accessibile di persone con disabilità o svantaggiate ospitate nella fattoria sociale ed inserite nei percorsi proposti e annesso alloggio del personale educativo.

Le attività saranno anche aperte al pubblico: si potranno sperimentare attività di formazione, partecipare alla fattoria didattica, degustare i prodotti.

Oltre al ripristino delle antiche aree coltivate il progetto prevede il recupero dei contesti boschivi e la manutenzione dei sentieri presenti sul colle, che saranno aperti al pubblico. L'area di pertinenza della chiesa di san Biagio, grazie alla permuta con la p.f. 6746/1 C.C. Levico, diventerà proprietà del Comune di Levico Terme e potranno essere avviate in collaborazione con la Soprintendenza della Provincia Autonoma di Trento le necessarie campagne di ricerca per riportare alla luce il patrimonio artistico che studi ritengono sia ancora celato sulla sommità del colle².

La rete sentieristica sarà ripristinata e mantenuta, mentre la strada carrabile di accesso alla chiesa sarà sistemata. Sul colle si potranno realizzare strutture lignee sugli alberi da destinare ad osservatorio per studiosi e ricercatori o con funzione ludico-ricreativa, nonché spazi per attività di svago e gioco, nell'ottica del miglioramento della qualità della vita delle persone con disabilità e secondo quanto più in dettaglio previsto nell'accordo.

I vari ruderi che insistono sulle particelle private saranno recuperati e destinati ad un uso coerente con quanto previsto dall'attività svolta nell'area ed in accordo con la Soprintendenza della Provincia Autonoma di Trento.

² "APSAT 4. CASTRA, CASTELLI E DOMUS MURATE – Corpus dei siti fortificati trentini tra tardo antico e basso medioevo. Schede 1" a cura di Elisa Possenti, Giorgia Gentilini, Walter Landi e Michela Cunaccia

L’azienda agricola lavorerà con associazioni e cooperative sociali già presenti sul territorio, mettendo a disposizione i terreni e gli spazi dove organizzare attività formative e lavorative, manifestazioni, spettacoli ed incontri all’aperto.

La destinazione vigente per il colle di S. Biagio risulta ad oggi particolarmente restrittiva con riferimento alle attività elencate nell’accordo urbanistico. Da qui la scelta dell’Amministrazione di prevedere una modifica nella pianificazione dell’area, con l’inclusione di parte della zona interessata dall’accordo in “Area a parco” (art. 42 delle NTA del PRG) in quanto più congrua con riguardo alle finalità dell’accordo urbanistico e, al contempo, affine alle zone a verde pubblico (rientrano entrambe, infatti, nelle zone a verde), come si evince dal testo dello stesso articolo (testo delle NTA vigenti). Le aree non destinate all’insediamento saranno invece inserite fra le aree a “Verde pubblico”, disciplinate dall’art. 41 delle NTA del PRG riportato nelle pagine precedenti.

Le “Zone a parco” sono invece disciplinate dall’art. 42 delle vigenti norme tecniche di attuazione, che prevede per esse quanto sotto riportato:

Art. 42

Zone a parco

(1) *Le zone a parco sono destinate a soddisfare il tempo libero a livello urbano, a livello comprensoriale e provinciale, nelle sue varie componenti lacuali, montane, collinari e forestali.*

(2) *Le zone a parco saranno attuate mediante progetti aventi come scopo la conservazione dell’ambiente e la sua accessibilità, secondo modi che potranno essere regolati per esigenze forestali, vegetazionali e faunistiche.*

(3) *Salvo i chiarimenti di destinazione d’uso di cui ai successivi commi, gli interventi ammessi per raggiungere lo scopo di cui al precedente comma sono:*

a) *sistemazione del fondo, rivestimento anti polvere escludendo l’asfaltatura, assestamenti del percorso, senza opere di sterri e di riporti, della esistente viabilità carrabile o "jeppabile" e sistemazione di eventuali cave o altre radure per posteggi e soste;*

b) *sistemazione di sentieri pedonali, zone di sosta e picnic, bidoni per i rifiuti, toilette;*

c) *opere di sistemazione forestali e geologiche di regimazione idrica con sistemi tradizionali, di avvistamento antincendio e faunistici;*

(4) *Nelle zone a parco possono essere realizzati solo nuclei di servizi ed attrezzature (bar, servizi igienici, servizi di ristoro, depositi attrezzi, alloggi di guardiani e lavoratori del parco, camerette rifugio e servizi per alloggiamento e pernottamento di un limitato numero di escursionisti, studenti, studiosi, ecc.) strettamente necessari per la fruizione e la manutenzione del verde, con l’esclusione di qualunque altra attività.*

(5) *La realizzazione delle attrezzature di cui al precedente 4° comma, dovrà interessare gli edifici esistenti nella zona a parco. In caso di inesistenza e di insufficienza degli edifici esistenti, è consentita la costruzione per gli stessi usi, quando ritenuti indispensabili ed intrasferibili, di nuovi edifici.*

- (6) *La volumetria degli eventuali nuovi manufatti non potrà superare complessivamente i 500 mc e un'altezza massima di m 5,00 per ciascuna zona, salvo diverse prescrizioni di eventuali Piani Attuativi.*
- (7) *Vi sono ammessi piccoli impianti sportivi, purché non comportino consistenti alterazioni nella conformazione del suolo e non presentino volumetrie.*
- (8) *In via eccezionale e solo su motivata documentazione sarà possibile adibire a viabilità automobilistica e parcheggio, purché tangenti all'area, non più del 5% della zona.*
- (9) *Per interventi pubblici l'Amministrazione valuterà la necessità di quantificare la superficie a parcheggio in base alle esigenze dell'intervento previsto.*
- (10) *In tutte le zone destinate a parco è comunque vietato l'abbattimento di alberature, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore ambientale, senza una comprovata necessità connessa con la manutenzione del patrimonio arboreo.*
- (11) *Nelle zone a parco ricadenti nelle zone di protezione dei laghi, le attrezzature ammesse dovranno essere amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli. Sono inoltre esclusi gli interventi di cui al precedente 4° comma quali: servizi di ristoro, alloggi di guardiani e lavoratori del parco, camerette rifugio e servizi per alloggiamento e pernottamento.*

Tenuto conto della tipologia di opere che si andranno ad insediare sul colle nonché della presenza di visitatori e frequentatori dell'area, si è proceduto inoltre ad individuare una specifica area da destinare a parcheggio e sulla quale sarà iscritto il vincolo di uso pubblico. In tal modo, oltre a dare risposta alla richiesta di stalli di sosta per le attività del colle, potranno essere ricavati ulteriori posti macchina per la vicina area sportiva (campi da tennis), per la confinante attività ristorativa e per coloro che, partendo da San Biagio, vogliono raggiungere il colle delle Benne. All'interno della stessa area dovrà trovare posto lo standard parcheggio delle attività insediate dalla società Colle San Biagio.

La p.f. 6746/1 C.C. Levico verrà inserita in parte fra le “Zone a parco” (nella parte interessata dalla costruzione di volumetrie) e per la restante quota in “Zone a verde pubblico”.

Gli articoli 41, 42 e 65 delle NTA del PRG sono quindi stati opportunamente modificati al fine di tener conto della perimetrazione dell'accordo urbanistico. L'art. 42 “Zone a parco” è stato integrato inoltre con specifiche previsioni attinenti gli indici urbanistici ammessi all'interno di tale area nonché con puntuali prescrizioni relative all'inserimento delle nuove costruzioni nel contesto. All'interno dell'area in parola è stato infine preclusa la possibilità di individuare stalli di sosta: lo standard parcheggi dovrà essere obbligatoriamente collocato nella specifica area a parcheggio sul versante nord del colle.

Per quanto attiene la limitazione imposta dalle Norme Tecniche del PUP (art. 22 “Aree di protezione dei laghi”, comma 2: “Nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive”), che richiede la presenza di un pregnante interesse pubblico nell'attività della bio-fattoria sociale, si evidenzia che essa risulta soddisfatta dalla sottoscrizione dell'accordo oggetto della presente variante, che vincola la società alla costruzione ed al mantenimento in essere di strutture finalizzate ad attività di interesse pubblico. A tale scopo l'art. 42 comma 11bis rimanda specificamente all'accordo urbanistico.

Si evidenzia infine che, a ulteriore tutela del colle, nel caso di interruzione delle attività di interesse pubblico (svolta dalla società sottoscrittrice ovvero da un altro soggetto privato che opera nel sociale con le medesime caratteristiche e finalità riportate nell'accordo urbanistico) l'accordo prevede la demolizione delle opere realizzate e la rimessa in pristino dei luoghi alla situazione originaria, ovvero il passaggio in proprietà del Comune di Levico Terme delle costruzioni di interesse (secondo le condizioni, le modalità ed i vincoli individuati nell'accordo stesso).

La realizzazione dell'intero progetto richiederà un lasso di tempo alquanto lungo e potrà articolarsi in più fasi costruttive, indipendenti una dall'altra e ciascuna incentrata in determinate aree del colle.

Per la realizzazione delle opere previste dall'accordo è stato previsto un volume fuori terra di 2.700,00 m³ (oltre ad ulteriori 1.900,00 m³ di volume interrato), 1.800,00 dei quali da insediare all'interno della "Zona a parco" sul colle (in fascia di rispetto del lago) ed i restanti 900,00 m³ sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico, esterna alla fascia di rispetto del lago. La volumetria interrata non potrà superare i 1.300,00 m³ nel primo caso, i 600,00 m³ nel secondo. L'altezza massima ammisible è stata posta pari a 7,00 m per gli edifici sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico in quanto essi dovranno essere necessariamente edificati con una struttura a gradoni al fine di limitare quanto più possibile gli sbancamenti. Per gli altri edifici, posti sul colle vero e proprio, l'altezza massima è stata posta pari a 5,00 m.

Per quanto attiene gli interventi che potranno essere realizzati a favore della collettività, essi sono costituiti sia da vere e proprie opere a fruizione pubblica (uso dei servizi igienici) che dalla libera accessibilità e fruibilità del colle e della sua sentieristica da parte di residenti e turisti. La fruizione pubblica del colle, già garantita dalla prevista permuta dell'area sommitale del colle stesso, verrà ulteriormente incrementata mediante una specifica regolamentazione del Comune di Levico Terme che disciplinerà l'utilizzo delle aree pubbliche. Nelle aree di proprietà della società Colle San Biagio potranno inoltre essere organizzate forme alternative di fruibilità costituite da visite guidate, incontri, corsi di coltura bio-dinamica ecc. sia in collaborazione con il Comune di Levico Terme che autonomamente.

La realizzazione del parcheggio con vincolo di uso pubblico e la permuta della sommità del colle, area di profondo interesse archeologico e culturale, con la p.f. 6746/1 C.C. Levico costituiscono ulteriori elementi di interesse pubblico che vanno a sommarsi alla possibilità di restituire l'area in oggetto alla collettività.

LA PREVISIONE di VARIANTE

La presente variante prevede

- la modifica della destinazione urbanistica di alcune particelle del colle di San Biagio dalla destinazione “Zone a verde pubblico” (art. 41 delle NTA del PRG) a “Zone a parco” (art. 42 delle NTA del PRG), quali le pp.ff. 6798, 6799, parte della p.f. 6800 e parte della p.f. 8221 C.C. Levico;
- la modifica della destinazione urbanistica di parte della p.f. 6800 C.C. Levico dalla destinazione “Zone a verde pubblico” (art. 41 delle NTA del PRG) a “Parcheggi” (art. 65 delle NTA del PRG);
- la modifica della destinazione urbanistica della p.f. 6746/1 C.C. Levico dalla destinazione “Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – S-Pr” (art. 40 delle NTA del PRG) e “Parcheggi” (art. 65 delle NTA del PRG) a “Zone a verde pubblico” (art. 41 delle NTA del PRG) ed a “Zone a parco” (art. 42 delle NTA del PRG);
- la modifica della destinazione urbanistica di parte della p.f. 8219 C.C. Levico dalla destinazione “Zone per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – S-Pr” (art. 40 delle NTA del PRG) a “Zone a verde pubblico” (art. 41 delle NTA del PRG)
- l’introduzione del comma 10bis dell’art. 41 “Zone a verde pubblico” delle NTA del PRG e del comma 8bis dell’art. 65 “Parcheggi” delle NTA del PRG;
- l’introduzione del comma 11bis dell’articolo 42 “Parco pubblico” delle Norme Tecniche di Attuazione. Per essa varranno i seguenti indici urbanistici:
 - volume urbanistico massimo edificabile fuori terra: 2.700,00 m³, di cui 1.800,00 m³ in zona di protezione del lago ed i restanti 900 m³ fuori da tale zona;
 - volume urbanistico massimo edificabile entro terra: 1.900,00 m³, di cui 1.300,00 m³ in zona di protezione del lago ed i restanti 600 m³ fuori da tale zona;
 - altezza massima per gli edifici fuori dalla zona di protezione del lago: 7,00 m;
 - altezza massima per gli edifici all’interno dalla zona di protezione del lago: 5,00 m;

Lo standard parcheggio previsto dalla disciplina urbanistica potrà trovare allocazione solamente all’interno dell’area adibita a tale funzione dall’accordo, individuata sulla parte della p.f. 6800 C.C. Levico lungo la strada che conduce alla valletta delle Pozze.

Il nuovo testo dell’art. 42 sarà quindi il seguente (in rosso e grassetto la parte novellata, in azzurro la parte introdotta con l’adozione preliminare):

Art. 42

Zone a parco

- (1) Le zone a parco sono destinate a soddisfare il tempo libero a livello urbano, a livello comprensoriale e provinciale, nelle sue varie componenti lacuali, montane, collinari e forestali.
- (2) Le zone a parco saranno attuate mediante progetti aventi come scopo la conservazione dell'ambiente e la sua accessibilità, secondo modi che potranno essere regolati per esigenze forestali, vegetazionali e faunistiche **nonché di valorizzazione paesaggistica**.
- (3) Salvo i chiarimenti di destinazione d'uso di cui ai successivi commi, gli interventi ammessi per raggiungere lo scopo di cui al precedente comma sono:
- a) sistemazione del fondo, rivestimento anti polvere escludendo l'asfaltatura, assestamenti del percorso, senza opere di sterri e di riporti, della esistente viabilità carrabile o "jeppabile" e sistemazione di eventuali cave o altre radure per posteggi e soste;
 - b) sistemazione di sentieri pedonali, zone di sosta e picnic, bidoni per i rifiuti, toilette;
 - c) opere di sistemazione forestali e geologiche di regimazione idrica con sistemi tradizionali, di avvistamento antincendio e faunistici;
- (4) Nelle zone a parco possono essere realizzati solo nuclei di servizi ed attrezzature (bar, servizi igienici, servizi di ristoro, depositi attrezzi, alloggi di guardiani e lavoratori del parco, camerette rifugio e servizi per alloggiamento e pernottamento di un limitato numero di escursionisti, studenti, studiosi, ecc.) strettamente necessari per la fruizione e la manutenzione del verde, con l'esclusione di qualunque altra attività.
- (5) La realizzazione delle attrezzature di cui al precedente 4° comma, dovrà interessare gli edifici esistenti nella zona a parco. In caso di inesistenza e di insufficienza degli edifici esistenti, è consentita la costruzione per gli stessi usi, quando ritenuti indispensabili ed trasferibili, di nuovi edifici.
- (6) La volumetria degli eventuali nuovi manufatti non potrà superare complessivamente i 500 mc e un'altezza massima di m 5,00 per ciascuna zona, salvo diverse prescrizioni di eventuali Piani Attuativi **o di accordi urbanistici**.
- (7) Vi sono ammessi piccoli impianti sportivi, purché non comportino consistenti alterazioni nella conformazione del suolo e non presentino volumetrie.
- (8) In via eccezionale e solo su motivata documentazione sarà possibile adibire a viabilità automobilistica e parcheggio, purché tangenti all'area, non più del 5% della zona.
- (9) Per interventi pubblici l'Amministrazione valuterà la necessità di quantificare la superficie a parcheggio in base alle esigenze dell'intervento previsto.
- (10) In tutte le zone destinate a parco è comunque vietato l'abbattimento di alberature, siepi ed elementi naturalistici di particolare valore ambientale, senza una comprovata necessità connessa con la manutenzione del patrimonio arboreo.
- (11) Nelle zone a parco ricadenti nelle zone di protezione dei laghi, le attrezzature ammesse dovranno essere amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli. Sono inoltre esclusi gli interventi di cui al precedente 4° comma

quali: servizi di ristoro, alloggi di guardiani e lavoratori del parco, camerote rifugio e servizi per alloggiamento e pernottamento.

*(11bis) L'area ricompresa all'interno del perimetro di accordo urbanistico specificamente individuato in cartografia con il simbolo (**) è soggetta alla 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 11bis. Sull'area è ammessa la realizzazione di nuclei di servizi ed attrezzature di cui al precedente comma 4 nonché gli ulteriori interventi specificati nell'accordo urbanistico, in linea con gli obiettivi di cui ai commi 1 e 2, anche senza le limitazioni di cui ai commi 3-5 e 7-11.*

Per l'area perimettrata valgono i seguenti indici urbanistici:

- *volume urbanistico massimo edificabile fuori terra: 2.700,00 m³, di cui 1.800,00 m³ nella zona di protezione del lago e i restanti 900,00 m³ fuori dalla zona di protezione dei laghi;*
- *volume urbanistico massimo edificabile entro terra: 1.900,00 m³ di cui 1.300,00 m³ nella zona di protezione del lago e i restanti 600,00 m³ fuori dalla zona di protezione del lago;*
 - *altezza massima per gli edifici fuori dalla zona di protezione del lago: 7,00 m;*
 - *altezza massima per gli edifici nella zona di protezione del lago: 5,00 m;.*

Gli edifici dovranno essere realizzati in posizioni defilate rispetto alle visuali del lago e rispetto alla chiesa di S. Biagio (p.ed. 1375 C.C. Levico).

Lo standard parcheggio previsto dalla disciplina urbanistica potrà trovare allocazione solamente all'interno dell'area adibita a tale funzione dall'accordo .

Il progetto allegato all'accordo ha carattere puramente orientativo, fermo restando il rispetto dei principi insediativi, compositivi e progettuali che lo regolano.

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

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

Particolare attenzione si è posta in ordine alla quantificazione della volumetria ammessa per l'area interessata dalla variante, in quanto se da un lato l'Amministrazione intende favorire la riqualificazione dell'area, dall'altra non ritiene opportuno ammettere un carico edilizio eccessivo in rapporto all'attività svolta in una zona di particolare rilevanza quale il colle di San Biagio. La volumetria stabilita, da edificarsi su di un'area di più di 7,5 ha, è tale da garantire la presenza di vasti spazi inedificati intervallati, nei soli versanti non direttamente prospettanti il lago, da edifici che si inseriscono in modo estremamente discreto nel contesto paesaggistico.

Per quanto attiene gli effetti ambientali delle opere previste nell'accordo, si evidenzia che esse sono state **sottoposte a procedura di screening** ai sensi dell'art. 5 della L.P. 17 Settembre 2013, n. 19 in esito alla quale, con **determinazione del dirigente n. 186 di data 18 Aprile 2017**, è stato disposto che il "Progetto di welfare generativo – bio-fattoria sociale San Biagio loc. Colle San Biagio" è **escluso dal procedimento di valutazione dell'impatto ambientale**.

VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE
del Comune di Levico Terme
ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LA VERIFICA degli STANDARD URBANISTICI

La pianificazione urbanistica in generale è vincolata a livello locale dagli obiettivi politici di sviluppo economico, sociale ed ambientale e, a livello sovracomunale e provinciale, dalle previsioni dei piani urbanistici sovraordinati (Piano Urbanistico Provinciale e Piano della Comunità).

La Provincia Autonoma di Trento ha potestà legislativa esclusiva in materia di urbanistica, ma nonostante ciò vi sono dei vincoli imposti a livello nazionale dal D.M. 1444/1968 che non possono essere disattesi. Essi sono costituiti dai cosiddetti “standard urbanistici”, ovvero le superfici minime che devono essere obbligatoriamente assicurate in sede di pianificazione territoriale.

L'articolo 3 del citato decreto dispone nello specifico che :

“Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 -penultimo comma- della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante -insediato o da insediare- la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) *mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) *mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*
- c) *mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;*
- d) *mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree -in casi speciali- potranno essere distribuite su diversi livelli.*

[...]"

Sulla scorta di tali vincoli è stata quindi verificato se ed in che modo le previsioni della variante in oggetto incidano sulla situazione attualmente riscontrabile sul territorio comunale in termini di standard urbanistici, in quanto è prevista la modifica della destinazione urbanistica di³:

- un'area a verde pubblico ($15.856,88 \text{ m}^2$) in area a parco ($11.714,02 \text{ m}^2$) ed in area a parcheggio ($4.142,86 \text{ m}^2$);
- un'area per attrezzature e servizi pubblici-sportiva di progetto ($2.644,36 \text{ m}^2$) in area a verde pubblico ($2.067,17 \text{ m}^2$) ed in area a parco ($577,19 \text{ m}^2$);
- un'area a parcheggio ($906,02 \text{ m}^2$) in area a verde pubblico ($483,84 \text{ m}^2$) ed in area a parco ($422,18 \text{ m}^2$).

Gli aspetti da indagare risultano essere quindi relativi agli standard di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 sopra riportato, relativi alle “*aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*” ed alle “*aree per parcheggi*”.

³ I dati relativi alla superficie sono stati ricavati mediante la funzione “area\$” di QGis sui file .shp forniti dal Catasto ed utilizzati al fine dell’elaborazione grafica digitale della variante al PRG.

Per queste ultime è da evidenziare che la superficie a parcheggio insistente sulla p.f. 6746/1 C.C., pari a 906,02 m² verrà compensata dalla corrispondente area della p.f. 6800 C.C. Levico che la variante prevede come “Parcheggi” (4.142,86 m²).

In merito a tale standard la modifica introdotta comporta un miglioramento della dotazione comunale, con un **incremento di superficie a parcheggio** pari a:

$$(4.142,86 - 906,02) \text{ m}^2 = 3.236,84 \text{ m}^2$$

Lo standard relativo alle “*aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*” comprende sia le aree a parco che le aree a verde pubblico e per lo sport (individuate nel PRG di Levico Terme come “Zone per attrezzature e servizi pubblici-sportive e sportive di progetto”).

Nel caso di specie, la modifica di destinazione della quota-parte della p.f. 6746/1 C.C. Levico da zona per attrezzature e servizi pubblici-sportiva di progetto (2.644,36 m²) in area a verde pubblico (2.067,17 m²) ed in area a parco (577,19 m²) non incide nel computo dello standard, in quanto rientrano tutte nella medesima fattispecie di standard (cioè “*aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*”). Allo stesso modo non comporta aumento o decremento dello stesso standard la modifica della destinazione del colle da “Zona a verde pubblico” a “Zona a parco” (11.714,02 m²).

Si ha invece una diminuzione dello standard in parola nell’area individuata come nuovo parcheggio sul versante nord del colle (4.142,86 m²) solo parzialmente compensata dalla trasformazione dell’area parcheggio della p.f. 6746/1 C.C. Levico (906,02 m²) in area a verde pubblico ed in area a parco. Si ha in questo caso una **diminuzione delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport** di

$$(4.142,86 - 906,02) \text{ m}^2 = 3.236,84 \text{ m}^2$$

Prendendo in considerazione il dato relativo alla popolazione del Comune di Levico Terme al 2021⁴, pari a 8.550 abitanti, e l’indice di 9,00 m²/abitante indicato dal D.M. 1444/1968 per tali aree, si ottiene una superficie totale a standard pari a:

$$(8.550 \text{ abitanti} \times 9,00 \text{ m}^2/\text{abitante}) = \mathbf{76.950,00 \text{ m}^2}$$

Da una verifica su cartografia digitale risulta che nel vigente PRG di Levico Terme l’area totale dedicata a tale standard è pari a 1.000.745,00 m², così suddivisi:

- campo da golf: 149.177,00 m²;
- attrezzature sportive esistenti (S): 8.923,00 m²;
- attrezzature sportive di progetto (S-Pr): 16.997,00 m²;
- zone a verde pubblico: 165.998,00 m²;
- zone a parco: 657.636,00 m²;
- inedificabile (I): 1.557,00 m²;

⁴ così come stimato nella “Variante di adeguamento del piano regolatore generale alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 “Disciplina degli alloggi destinati a residenza”

- parco giochi di progetto: 457,00 m².

Lo standard in questione risulta quindi essere **ampiamente soddisfatto** e non è inficiato dalle modifiche introdotte dalla variante in oggetto.

È quindi possibile affermare che la presente variante NON comporta una diminuzione delle aree a standard tale da determinare il mancato rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/1968.

RELAZIONE INTEGRATIVA

ai fini dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale

(prott.nn. S013/2018/215545/18.2.2-2018 ed S013/2018/422825/18.2.2-2018 della PAT)

In merito alla deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 21.12.2017 di adozione definitiva della Variante, con comunicazione prot.n. S013/2018/215545/18.2.2-2018 - (nostro prot.n. 6712 del 16.04.2018) e con lettera prot.n. S013/2018/422825/18.2.2-2018 – (nostro prot.n. 12718 del 19.07.2018) il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha richiesto alla scrivente Amministrazione di approfondire alcuni aspetti relativi ai contenuti della documentazione allegata alla citata deliberazione. Nel presente elaborato vengono riportati i chiarimenti richiesti, che per maggior chiarezza sono affrontati separatamente gli un i dagli altri.

1. PARCHEGGIO sul lato nord del colle

Nella nota si legge che “*la previsione a parcheggio [...] non è chiaramente correlata ad un parcheggio pubblico e non di solo interesse pubblico. [...] L'individuazione del parcheggio è necessaria nel caso di parcheggio pubblico a servizio dei fruitori del colle; i parcheggi pertinenziali delle attività previste sono invece rinvolti alla relativa destinazione di zona. [...] Si richiamano in ogni caso le criticità in ordine geologico evidenziate dalla struttura competente e, come detto, la verifica della sua opportunità in ragione del carattere pubblico o meno della previsione*”.

L'intenzione dell'Amministrazione, in sede di progettazione, è stata quella di prevedere uno spazio da destinare a parcheggio pubblico finalizzato allo stazionamento dei veicoli appartenenti ai visitatori del colle, nonché ai fruitori dei vicini campi da tennis, posta anche la presenza di un'attività ristorativa che occupa in parte gli stalli di sosta ad oggi esistenti nell'intorno (e dei quali si parlerà più diffusamente nelle pagine seguenti). In tal modo, vista la superficie a ciò destinata dalla variante, sarà possibile dare risposta sia alle esigenze della fattoria sociale che a quelle delle società sportive già insediate sull'area. Inoltre, la posizione in cui è sito il parcheggio ne permetterà l'utilizzo anche da parte dei visitatori del forte delle Benne, essendo l'area posta in prossimità del percorso che, inerpicandosi sull'omonimo colle, conduce al manufatto austro-ungarico.

Coerentemente con quanto sopra riportato, la zona in questione è stata quindi individuata urbanisticamente e cartograficamente come “Parcheggi”. Essa è disciplinata dall'articolo 65 “Parcheggi” delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., il quale prevede esplicitamente che “*nelle tavole di piano [...] sono indicate con apposita simbologia le zone destinate a parcheggi pubblici, in adiacenza alle zone nelle quali le destinazioni d'uso previste richiedono spazi a ciò destinati*”. Si conferma quindi che la destinazione urbanistica dell'area è quella di parcheggio pubblico, ancorché la proprietà sia ad oggi privata.

Il vincolo di uso pubblico previsto dalla convenzione sulla medesima area va nella direzione di garantire l'effettivo utilizzo della superficie in questione come parcheggio pubblico a favore di tutta la collettività (sia locale che non) ancorché essa non sia attualmente di proprietà pubblica. Risulta inoltre a carico della società “*la manutenzione delle aree ad uso pubblico*”(art. 3 “*Obblighi e condizioni particolari*” della convenzione) -parcheggio compreso-, che non andranno quindi a gravare sul bilancio comunale.

La scelta di consentire l'utilizzo di parte di tale superficie “*al fine del soddisfacimento dello standard parcheggi relativo alle attività oggetto di accordo*” deriva direttamente dalla scelta dell'Amministrazione di vietare qualsiasi incremento del traffico veicolare sulla strada che dà accesso al colle, nell'ottica della salvaguardia ambientale e paesaggistica del sito. Nella convenzione (sempre al citato art. 3) si legge infatti che “*la Società Agricola Colle San Biagio è edotta e accetta senza riserve che non vi sia una viabilità carrabile per il raggiungimento del Colle e che l'Amministrazione non è intenzionata a consentire un pubblico transito veicolare lungo la viabilità esistente, fatto salvo il transito veicolare di servizio su viabilità di progetto*”, quest'ultimo previsto solo ai fini del trasporto di materiale essenziale all'attività della fattoria sociale e degli eventuali fruitori non deambulanti. La scelta progettuale, infine, di non creare spazi di sosta sul colle nemmeno per il personale impiegato nelle attività della fattoria sociale è stata condivisa con l'Amministrazione e da questa fatta propria, proprio al fine di mantenere quanto più possibile inalterate le modalità di fruizione del colle (ovvero un accesso solo pedonale alla sommità, fatti salvi eventuali veicoli di servizio). A fronte di ciò, è stato ritenuto accoglibile (e coerente con le finalità di tutela della zona) la proposta di utilizzare parte del parcheggio posto a nord come area in cui insediare lo standard a parcheggio che le nuove costruzioni oggetto dell'accordo impongono. Per le motivazioni sopra riportate di salvaguardia ambientale e paesaggistica del colle si è quindi ritenuto opportuno non rinviare alla relativa destinazione di zona i parcheggi pertinenziali delle attività previste. Se ritenuto necessario, oltre alla specifica previsione contenuta nell'accordo l'Amministrazione provvederà a sottoscrivere con la società una specifica convenzione in tal senso.

In merito al posizionamento dell'area a parcheggio, si rinvia alla relazione geologica già depositata per quanto attiene gli studi tecnici svolti sull'area e per quanto riguarda gli accorgimenti da mettere in pratica nell'apprestamento della stessa. Stante la destinazione pubblica dell'area, si conferma che il sito scelto risulta essere quello più opportuno nell'ottica della funzionalità dell'intera area.

2. PERMUTA della sommità del colle con la p.f. 6746/1 C.C. Levico

Il Servizio ha evidenziato che la p.f. 6746/1 C.C. Levico, oggetto di permuta con la sommità del colle, è caratterizzata “da una serie di criticità ed elementi ambientali -tra questi l'assetto morfologico e idrogeologico- che vanno valutati”. Poco oltre si specifica che “la considerazione dell'interesse pubblico della variante permea in generale i contenuti dell'accordo; gli elementi estimativi vanno tuttavia esplicitati in particolare per le parti oggetto di permuta, posto che la parte sommitale del Colle S. Biagio è stata oggetto di intervento provinciale di ripristino prativo[...]. L'intervento [...] ha ripristinato un'area oggetto di abbandono, impegnando peraltro il proprietario al suo mantenimento per dieci anni”. In merito si evidenzia come la parte sommitale del Colle di San Biagio, da sempre considerata un luogo di raccoglimento e di contemplazione, costituisca un importante sito archeologico ad oggi solo parzialmente indagato. Numerosi sono gli studi relativi ad un presunto castrum, i cui resti sono probabilmente ancora sepolti ed il cui ritrovamento costituirebbe un notevole evento per la storia archeologica della Valsugana. L'area si presterebbe quindi a divenire un importante punto di ricerca e di richiamo per studiosi, scolaresche ed appassionati, liberamente accessibile e indagabile (anche con scavi e quant'altro) nel momento in cui diverrà di proprietà pubblica. Il prato ed il lariceto presenti sulla sommità sono già di per sé elemento di richiamo per i levisensi ed i turisti, poco frequentati fintantoché non si sono avuti gli interventi di valorizzazione del Servizio Foreste e Fauna della PAT e –sia prima che dopo quest'ultimo- della società Colle San Biagio, che si sono spesi per ricondurre un'area oggetto di abbandono ad un luogo pienamente fruibile e piacevole da visitare. Ciò ha comportato l'impiego di notevoli risorse pubbliche –oltre che private-, con l'impegno della società alla presa in carico della manutenzione dell'area. L'intervento è stato posto in essere a favore della società Colle San Biagio -proprietaria del sito-, in quanto la valorizzazione ambientale è seguita ad uno specifico bando teso ad intervenire su proprietà sia pubbliche che private. In questo caso, quindi, con la permuta dell'area a favore del Comune di Levico Terme l'impegno finanziario profuso dalla PAT a favore di soggetti privati si trasformerà di fatto in un investimento a favore dell'ente pubblico. L'obbligo previsto dal bando di manutenzione della sommità del colle a carico della società Colle San Biagio, inoltre, non cesserà, in quanto incluso fra gli obblighi della convenzione di accordo. In essa si legge infatti che “la manutenzione delle aree ad uso pubblico nonché dei sentieri sono interamente a carico della società Colle San Biagio, ivi inclusa la manutenzione ordinaria dell'area di interesse archeologico da cedersi in permuta al Comune” (art. 3 della convenzione).

La p.f. 6746/1 C.C. Levico, al contrario, non presenta alcun elemento di interesse archeologico ancorché risulti essere interessante per la presenza di carpini bianchi, tigli, castagni (due dei quali secolari), farnie ed altre latifoglie. La particella è delimitata a sud dal parcheggio pubblico esistente, a nord dalla strada comunale individuata catastalmente dalla p.f. 8219 C.C. Levico. L'acclività della zona è tale da non renderla interessante per l'amministrazione comunale, in quanto di fatto non usufruibile per la realizzazione di impianti per lo sport (la destinazione urbanistica è infatti quella di “Zona per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – sportiva di progetto” (art. 40 del PRG)). Nel caso si rendesse necessaria l'integrazione dei servizi attualmente presenti sull'area (rappresentati ad oggi dai campi da tennis e relativi servizi), le proposte progettuali si rivolgerebbero sicuramente alla zona pressoché pianeggiante posta a valle (p.ed. 3496 C.C. Levico), non certo alla ripida p.f. 6746/1 C.C. Levico. Il Comune di Levico Terme non ravvisa in sostanza alcun interesse nello sfruttamento della particella in questione, che al contrario rappresenta un costo per l'amministrazione: essa necessita, infatti, di interventi di sistemazione a causa della potenziale caduta di massi che, scendendo a valle, andrebbero ad interessare il parcheggio esistente (posto sulla p.ed. 3496 C.C. Levico), nonché per il pericolo di caduta di rami sulle autovetture presenti nello stesso parcheggio, secondo quanto segnalato anche dall'associazione sportiva che opera nella zona (prot.n. 3783 del 01.03.2018). Si richama in tal senso la deliberazione della Giunta Comunale n. 83/2018, con la quale un professionista è stato incaricato di effettuare una verifica sulle piante presenti per verificarne lo stato di salute e l'eventuale presenza di difetti statici, al fine di mettere in sicurezza l'area.

La proposta di permuta risulta quindi vantaggiosa per l'Amministrazione anche in questo senso: gli interventi proposti dalla società Colle San Biagio, realizzati secondo la perizia geologica già depositata e con l'inserimento di una struttura a gradoni che favorirà la stabilizzazione del fronte interessato, eleveranno il grado di sicurezza del versante e sgraveranno il Comune di Levico Terme da onerose opere di sistemazione. Eventuali ulteriori lavori di miglioria dal punto di vista geologico e di manutenzione delle piante sulla particella saranno inoltre a carico della società Colle San Biagio e non del Comune.

In merito alla presenza di esemplari di carpino bianco e di castagni secolari, la società si è premurata di effettuare un rilievo puntuale delle essenze arboree presenti, posizionando la nuova costruzione in un punto che richiede di limitare quanto più possibile il taglio delle piante più pregiate.

Secondo quanto precisato dal Servizio Urbanistica nella propria comunicazione prot.n. S013/2018/422825/18.2.2-2018 – si sono integrate le Norme di Attuazione del PRG precisando che rimangono ferme le disposizioni vigenti in materia di permuta di beni pubblici, con la previsione di una stima propedeutica alla sottoscrizione dei relativi atti e l'eventuale conguaglio dei valori solo nel caso in cui questo sia a favore del Comune di Levico Terme.

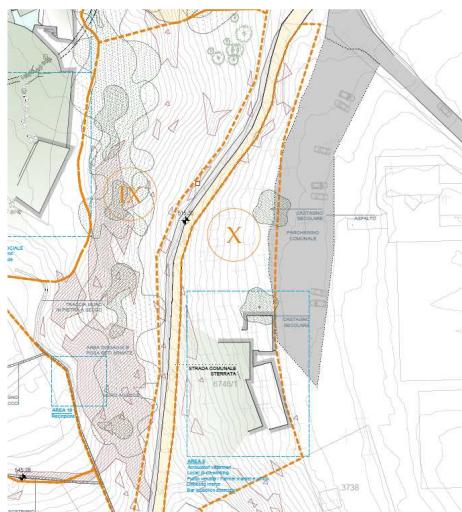
3. PARCHEGGIO PUBBLICO

Nella nota del Servizio Urbanistica si legge che “nello stato di variante, riportato in cartografia, si segnala che non compare il parcheggio pubblico che negli altri atti di piano risulta invece confermato”.

Nel caso la nota si riferisce al parcheggio posto sulla parte nord del colle, si evidenzia che nella tavola relativa allo stato di variante esso risulta essere riportato correttamente.

Nel caso in cui si faccia riferimento al parcheggio insistente sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico, si annota che essa risulta oggetto di cambio di destinazione d'uso (da area “Parcheggio” ed area “Zona per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – sportiva di progetto” ad area “Zone a verde pubblico” e ad area “Zone a parco”), come riportato nella relazione di variante. Rimangono degli sfiduci a destinazione “Parcheggio” sulla p.ed. 3496 C.C. Levico (non immediatamente apprezzabili a livello cartografico) e sulla p.f. 6746/2 C.C. Levico, che non sono oggetto di variante. Lo stato di variante riportato nella cartografia risulta quindi corretto. Si conviene sul fatto che il rettino della destinazione “Parcheggi” relativo alla p.f. 6746/2 C.C. Levico è parzialmente coperto dal cartiglio della “Zona per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – sportiva di progetto”. Si provvede quindi a redigere una nuova tavola in cui si porrà rimedio a tale malinteso.

Se la nota si riferisce invece al parcheggio esistente (e posto a valle della p.f. 6746/1 C.C. Levico), si evidenzia che esso insiste sulla p.ed. 3496 C.C. Levico, che presenta la destinazione “Zona per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – sportiva di progetto” (art. 40 del PRG). Tale particella non è oggetto di variante. Il malinteso nasce probabilmente dal fatto che nelle tavole del progetto di massima dell'accordo è riportato il rilievo dello stato di fatto dell'area, indicandolo come “parcheggio comunale”.



Estratto delle tavole del progetto a corredo dell'accordo

La destinazione d'uso non corrisponde in questo caso alla destinazione urbanistica che, come sopra riportato, risulta essere “Zona per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – sportiva di progetto”. L'area a destinazione urbanistica “Parcheggi” (che insiste sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico) presenta invece una destinazione d'uso a bosco. A questo proposito qui sotto si riporta, per maggior chiarezza, la sovrapposizione fra l'ortofoto 2011 e la mappa catastale consultabile sul sito <https://webgis.provincia.tn.it>.



Sovrapposizione ortofoto 2011 – mappa catastale
(fonte: <https://webgis.provincia.tn.it>)

Si è invece rilevato un errore nello stato di raffronto per alcune aree non interessate dalla variante: non è stato inserito il corrispondente retino cartografico. Per tale motivo si provvede a ristampare la tavola unica, modificando con l'occasione anche la posizione del cartiglio che si sovrappone parzialmente alla p.f. 6746/2 C.C. Levico.

4. EDIFICAZIONE al piede del VERSANTE EST

In merito al previsto edificio sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico, posto ai piedi del versante est, il Servizio ha evidenziato come sia *“inopportuna la duplicazione del punto di ristoro (uno nell’edificio previsto su quest’area e uno nella parte alta del Colle), seppur con funzioni diverse. Riguardo in particolare al nuovo volume previsto, la dimensione e la destinazione ad ambulatori veterinari risultano importanti rispetto a quella meramente funzionale alla fattoria sociale; si richiede pertanto di ricalibrare l’attività in quanto a servizio del progetto di recupero e non per rispondere a fruitori diversi di quelli del parco. [...] Sulla base degli elementi emersi in fase di istruttoria si richiede inoltre l’ulteriore approfondimento della previsione che interessa il piede del versante est e la sua riconfigurazione per perseguire un intervento edilizio coerente sotto il profilo dimensionale e funzionale rispetto agli aspetti evidenziati in particolare sotto il profilo geologico ed idrogeologico”*.

In merito si sottolinea come la funzione prevista nell’edificio del versante est sia sia quella di un *“punto vendita complementare all’attività agricola e per la commercializzazione dei prodotti propri e di altre aziende agricole anche unite in consorzi, cantine e associazioni aventi collocazione e produzione prodotti in Valsugana, nell’ambito delle due Comunità di Valle, ai sensi dell’art. 4 del D.Lgs. 18.05.2001, n. 228; all’interno del punto vendita è ammessa l’apertura di un pubblico esercizio per la somministrazione di bevande”* (articolo 2 “Oggetto” della convenzione di accordo). La funzione principale è costituita dal punto vendita del proprio prodotto, attività che si rende necessaria per garantire la sostenibilità del progetto, creando quei ricavi necessari alla manutenzione del parco e degli orti che per ora sono in corso di realizzazione grazie al capitale dei singoli soci della Colle San Biagio. L’ubicazione ai piedi del versante est, in prossimità del parcheggio pubblico esistente (e assiduamente frequentato specialmente in concomitanza con gli eventi sportivi e durante l'estate), consente al punto vendita di essere facilmente accessibile e di avere una visibilità maggiore rispetto ad altre ubicazione sul colle (che, si ricorda, da convenzione è interdetto al transito veicolare). Ciò consente alla società di ampliare il ventaglio dei possibili clienti, che potranno raggiungere il punto vendita e caricare i prodotti agricoli dal parcheggio pubblico esistente. L’attività di somministrazione bevande prevista risulta essere inoltre molto restrittiva: essa non prevede la somministrazione di cibi e, svolgendosi in uno spazio ricavato all’interno di un punto vendita di prodotti agricoli, è soggetta ai suoi medesimi vincoli. Non si avrà, quindi, l’apertura di un classico bar, ma si darà la possibilità alla società di far provare al pubblico le proprie bevande (anch’esse passibili di vendita come proprio prodotto – si pensi ad esempio al succo di sambuco), secondo le indicazioni e le limitazioni riportate più in dettaglio dall’articolo 2 della convenzione.

Le finalità del punto di somministrazione di bevande è quindi diversa e ben più circoscritta rispetto a quella prevista nella parte alta del colle, ove è prevista la realizzazione di una *“sala polivalente con annesso laboratorio di cucina per la degustazione e somministrazione di alimenti e bevande: il punto di ristoro deve essere strettamente connesso alle*

finalità dell'attività oggetto del presente accordo e dovrà essere gestito da imprese sociali" (art. 2 della convenzione di accordo). In questo caso lo spettro delle possibilità di offerta ammesse è ben più ampio ed articolato, in quanto strettamente connesso con l'attività didattica della fattoria e l'inclusione sociale di soggetti svantaggiati.

L'Amministrazione conferma quindi la propria intenzione di mantenere la previsione di un pubblico esercizio per la somministrazione di bevande inserito all'interno del punto vendita complementare all'attività agricola realizzato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 18.05.2001, n. 228.

In merito alla configurazione planimetrica ad altimetria dell'edificio attestato al piede del versante est, si richiamano i rilievi avanzati dal Servizio Geologico della PAT che, entrando nel merito della questione geologica e delle valutazioni all'uopo effettuate dal professionista della società Colle San Biagio, ritiene ammissibile la realizzazione degli interventi a condizione che essi "siano realizzati subordinatamente al rispetto di tutte le prescrizioni date dal geologo nella documentazione geologico - geotecnica, di compatibilità e relative integrazioni". La citata relazione cui fa riferimento il Servizio prescrive in particolare il disgaggio lungo le pareti rocciose orientali del colle ed il loro rivestimento con reti metalliche in aderenza, nonché la gradonatura dei fronti per setti ristretti durante le fasi di scavo (oppure la realizzazione di opere quali berlinesi di micropalpi), in modo da garantire la stabilità del fronte. La soluzione proposta in progetto, che prevede di costruire l'edificio a gradoni, ha il duplice vantaggio di diminuire il fronte di scavo e di favorire, di conseguenza, la stabilità del versante. Le opere edificate contribuiranno quindi in modo sensibile alla stabilizzazione del versante, che sarà ricondotto alle previste condizioni di sicurezza impedendo la movimentazione degli ammassi rocciosi.

Dal punto di vista paesaggistico, la proposta progettuale non risulta visibile dal lago e si pone in continuità con gli edifici esistenti (campi da tennis con copertura pneumatica stagionale e relativo blocco servizi, ristorante Prime Rose). La costruzione, prevista su due livelli sfalsati (il piano più alto è arretrato rispetto al piano terra), segue l'andamento del pendio in modo da minimizzare l'emergenza rispetto al livello naturale del terreno. È previsto l'interramento od il semi-interramento sul versante nord o nord-ovest, creando in tal modo un minor impatto architettonico. La modifica dell'andamento del terreno riguarderà solo la parte strettamente necessaria alla realizzazione dell'edificio, che quindi risulterà incassato e, lateralmente, la parte sporgente dal terreno sarà limitata e poco visibile in quanto schermata dagli alberi già presenti.

La riconfigurazione dell'edificio prevista porta ad una diminuzione dei valori di progetto, restituendo un indice massimo di cubatura di circa 1400 m³, così suddivisi (si veda a tal proposito la "Relazione descrittiva area 3 (società agricola Colle San Biagio)":

- volume interrato: 530 m³;
- volume fuori terra: : 870 m³.

Le norme di attuazione sono state quindi corrette tenendo conto dei dati di cui sopra, modificando le volumetrie ammesse nell'area fuori dalla zona di protezione del lago secondo quanto di seguito specificato:

- volume interrato: da 600 m³ a 530 m³;
- volume fuori terra: da 900 m³ a 870 m³.



La sezione dell'edificio a monte del parcheggio comunale esistente



L'area di intervento vista da via S. Biagio
(a sinistra i campi da tennis, immediatamente a destra di questi, sullo sfondo, l'immobile del Prime Rose)



L'area di intervento (vista aerea)



L'area di intervento vista dall'inizio del parcheggio comunale esistente

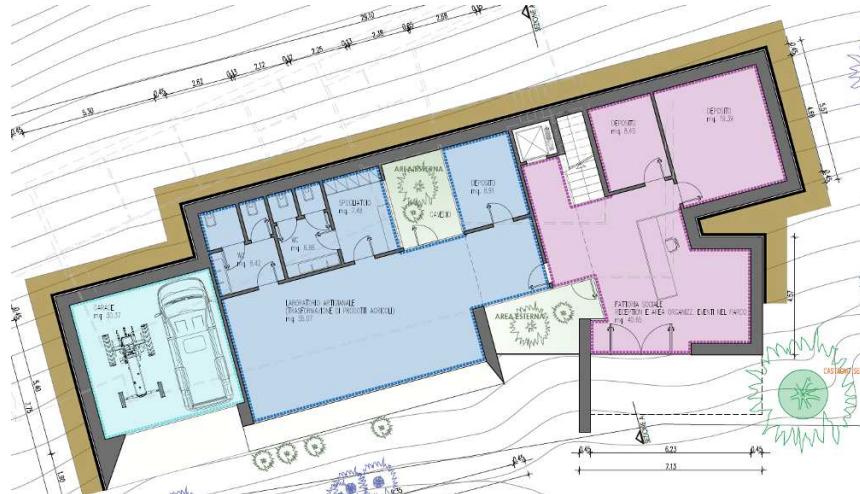


L'area di intervento vista dalla spiaggia comunale
(l'unico edificio visibile è il ristorante Prime Rose)

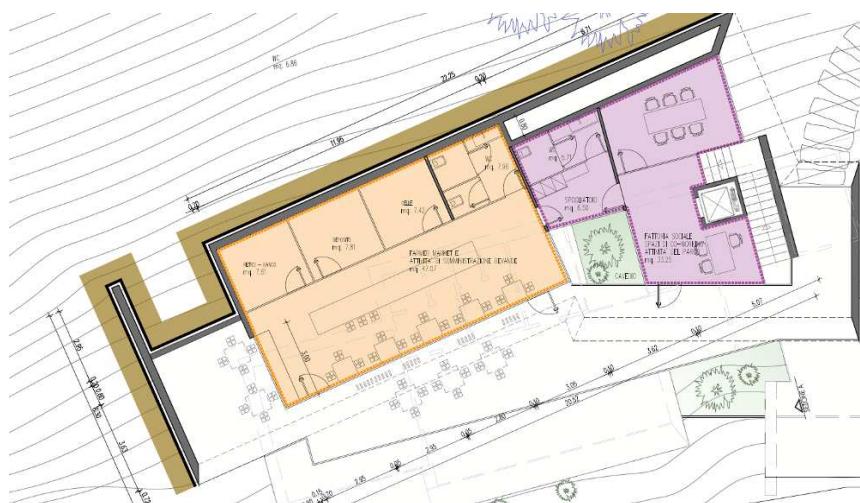
5. AMBULATORI VETERINARI

Nella propria nota la PAT ha evidenziato che "riguardo in particolare al nuovo volume previsto, la dimensione e la destinazione ad ambulatori veterinari risultano importanti rispetto a quella meramente funzionale alla fattoria sociale; si richiede pertanto di ricalibrare l'attività in quanto a servizio del progetto di recupero e non per rispondere a fruitori diversi da quelli del parco".

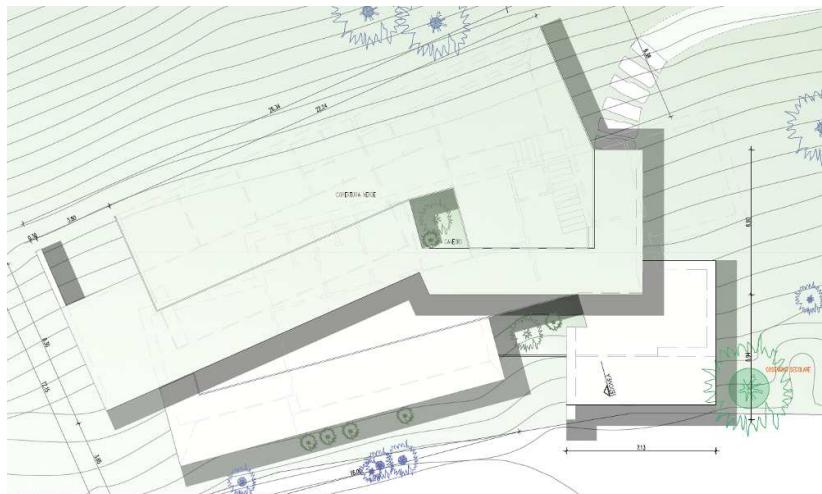
A fronte di quanto sopra la società Colle San Biagio ha rivisto il progetto, provvedendo a diminuire la cubatura emergente dal terreno. I locali destinati all'attività di veterinario sono stati sostituiti da vani da utilizzare come garage, laboratorio artigianale per la trasformazione di prodotti agricoli, reception della fattoria sociale ed area per l'organizzazione degli eventi nel parco. Al piano superiore rimane la previsione relativa agli spazi per il farmer market con somministrazione di bevande e per gli spazi di co-working. In tal modo tutta la volumetria risulterà destinata ad attività a servizio del progetto di fattoria sociale.



Il piano terra dell'edificio, posto ad una quota di circa 1,00 m sopra il parcheggio comunale esistente



Il rimo piano dell'edificio, con il collegamento pedonale alla soprastante strada comunale esistente



La copertura dell'edificio, realizzata con una copertura a verde

6. LA RELAZIONE GEOLOGICA

In merito alle problematiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche il Servizio Geologico, nella sua nota del 26.03.2018 prot.n. 179167 richiamata dal Servizio Urbanistica, ha puntualizzato che “l'area in variante [...] sia ammissibile a condizione che gli interventi siano realizzati subordinatamente al rispetto di tutte le prescrizioni date dal geologo nella documentazione geologico – geotecnica, di compatibilità e relative integrazioni, e che nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune sia riportato il riferimento a tale rispetto”. Secondo quanto ribadito nella lettera del Servizio Urbanistica prot.n. S013/2018/422825/18.2.2-2018 –, si provvede a riportare nelle norme di attuazione la condizione posta dal Servizio geologico della PAT con riferimento all’"Area 3".

7. IL CARPINO BIANCO

Per quanto concerne la nota relativa alla presenza di esemplari di carpino bianco sulla p.f. 6746/1 C.C. Levico, fatti salvi i richiami del Servizio Urbanistica e del Servizio Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali in merito ai contenuti nello studio preliminare ambientale ed in particolare nella “Relazione flora fauna ecosistemi”, si evidenzia che essi sono stati censiti dalla società Colle San Biagio, i cui progettisti hanno valutato anche tale aspetto in sede di individuazione del sito più consono ad accogliere l’immobile. Da quanto riferito da questi ultimi, l’edificio è stato previsto nella parte più prossima all’edificato esistente ed in posizione tale da preservare più dell’80% delle piante di carpino bianco presenti, limitando il taglio ad alcuni esemplari peraltro fra i più giovani, e salvaguardando le specie secolari di castagno che arricchiscono il bosco. Si riporta qui sotto l’estratto della planimetria di rilievo dello stato vegetativo con l’indicazione dell’impronta a terra dell’edificio.

▼ RILIEVO ARBOREO - 1:500 Studi di inserimento dell'edificato in base alla presenza del sistema vegetativo



8. LE NORME di ATTUAZIONE

Nella nota del Servizio Urbanistica è evidenziato che “le norme di attuazione allegate alla variante al PRG riportano erroneamente in rosso anche parti delle norme vigenti, come nel caso dell’articolo 41 “Zone a verde pubblico”, dove invece le novità introdotte dalla variante sembrano limitate al comma 10bis”.

A corredo dell’adozione definitiva sono stati depositati due elaborati relativi alle Norme di Attuazione:

- il documento intitolato “Norme di Attuazione”, che riporta, appunto, il prospetto degli articoli modificati con la variante, così come corretti a seguito dei rilievi del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ai contenuti dell’adozione preliminare;
- il documento “Norme di Attuazione – RAFFRONTO (rispetto al testo dell’adozione preliminare)”, contiene il raffronto fra le versioni dell’elaborato “Norme di Attuazione” dell’adozione preliminare e quello dell’adozione definitiva. La finalità di questo documento è quella di evidenziare ai funzionari del Servizio quali parti dell’elaborato dell’adozione preliminare sono state cambiate ed in che termini, in modo che essi possano individuare più agevolmente le parti modificate o novellate rispetto al corrispondente documento dell’adozione preliminare. Va da sé, quindi, che in questo elaborato sono riportate in rosso tutte le innovazioni introdotte, compresi quindi i nuovi articoli delle norme che in sede di adozione preliminare non erano oggetto di variante.

Nel parere del Servizio Urbanistica all’adozione preliminare vi era in particolare la richiesta di limitare la modifica della destinazione urbanistica (da “Zone a Verde pubblico” a “Zone a parco”) alle sole aree oggetto di edificazione e di introdurre, sul lato nord del colle, un’area a destinazione “Parcheggi”. Ciò ha comportato la necessità di modificare anche i relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, introducendo in essi un comma aggiuntivo che rendesse conto della presenza di un accordo urbanistico su tali aree. Nel nuovo elaborato “Norme di Attuazione” sono stati quindi introdotti, in sede di adozione definitiva, questi due nuovi articoli con le relative modifiche, riportandoli in nero nella parte relativa al testo vigente ed al testo di variante novellato. Nello stesso elaborato, nella sezione riportante il raffronto degli stessi articoli fra quanto previsto dal vigente PRG e quanto adottato definitivamente, le parti già modificate in sede di adozione preliminare sono in azzurro, quelle cambiate in adozione definitiva sono in rosso.

Per coerenza gli stessi articoli sono stati riportati con caratteri rossi nell’elaborato “Norme di Attuazione – RAFFRONTO (rispetto al testo dell’adozione preliminare)” sia nella parte relativa al testo vigente (in quanto costituivano un’innovazione rispetto alla versione dell’adozione preliminare) che nei testi di variante e di raffronto. Anche in questo caso le parti già novellate in sede di adozione preliminare sono riportate in azzurro, quelle modificate con l’adozione definitiva sono in rosso. Le parti espunte sono riportate in giallo e con doppia barratura.

A seguito di una verifica è quindi risultato che l’elaborato “Norme di Attuazione” relativo all’adozione preliminare, così come inviato al Servizio Urbanistica della PAT mediante GPU, risulta riportare correttamente in nero le parti relative alle vigenti norme di attuazione ed in rosso le parti modificate. Non vi sono parti espunte (in giallo).

A seguito delle precisazioni del Servizio Urbanistica di cui alla lettera prot.n. prot.n. S013/2018/422825/18.2.2-2018 –, si è proceduto a redigere le norme di attuazione della variante al PRG nello stato finale ed in quello di raffronto (che evidenzia le modifiche apportate dalla variante al PRG rispetto al PRG vigente) depennando le modifiche relative alle fasi interprocedimentali prima evidenziate con colori differenti.

9. IL VINCOLO DECENTNALE

Il Servizio Urbanistica annota che “*il vincolo decennale, disposto dalle norme di piano per i termini dell'accordo, va più opportunamente riferito alla previsione urbanistica e non all'atto contrattuale*”. La previsione in questione è riportata al comma 10bis, ultimo periodo dell'articolo 41 “Zone a verde pubblico”, al comma 11, ultimo periodo dell'articolo 42 “Zone a parco”, al comma 8bis, ultimo periodo dell'articolo 65 “Parcheggi” così come riportati nell'adozione definitiva. Essi prevedono che “*il termine di efficacia della previsione di accordo urbanistico introdotta dal presente comma è di 10 anni dalla sua entrata in vigore*”. La proposizione è parafrasabile nel seguente modo: “la previsione (relativa al vincolo di accordo urbanistico) che si introduce con la presente variante è efficace per 10 anni dall'entrata in vigore della variante stessa”. La locuzione “di accordo urbanistico” costituisce infatti una specificazione del termine “previsione” ed è a questa subordinato. Inoltre, all'interno della frase adottata, l’”entrata in vigore” è concettualmente riferibile solo al termine “previsione”.

Si ritiene quindi che il periodo così come formulato sia corretto e si riferisca alla previsione urbanistica e non all'atto contrattuale.

SERVIZIO TECNICO

Ufficio Sviluppo Urbanistico del Territorio

IL FUNZIONARIO TECNICO

Ing. Barbara Eccher