



COMUNE DI LEVICO TERME

VARIANTE PUNTUALE
AL
PIANO REGOLATORE GENERALE



PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI CON POTERE DI VARIANTE AL PRG
COMPENDIO ALBERGO EX DUE LAGHI
art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015
pista ciclabile esterna al compendio di lottizzazione

VARIANTE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 2, LETTERA J e b DELLA L.P. 15/2015

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A RENDICONTAZIONE

R02

IL SINDACO	ESTENSORE DELLA VARIANTE
GIANNI BERETTA	ROBERTO VIGNOLA
	
PRIMA ADOZIONE	ADOZIONE DEFINITIVA
DEL. CONSIGLIO COMUNALE N°: 00/2026 DATA: 00/00/2026	DEL. CONSIGLIO COMUNALE N°: 00/2026 DATA: 00/00/2026

ArchinGeo
Roberto Vignola

INDICE:

INDICE:	1
1 INQUADRAMENTO	3
1.1 PREMESSA	3
1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARATTERIZZAZIONE DEL COMPENDIO	3
1.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	6
1.4 RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE	8
1.5 COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO	9
2 QUADRO NORMATIVO	11
2.0 VARIANTE PUNTUALE AL PRG	11
2.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO PROVINCIALE E PRESUPPOSTI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE	12
2.2 METODOLOGIA DI RENDICONTAZIONE	13
2.3 SCHEDA DI SINTESI – VERIFICA DI COERENZA INTERNA ESTERNA	15
3 INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO	16
3.1 L'ITER PROCEDIMENTALE E LA VARIANTE CONTESTUALE	16
3.2 ISTANZA DI VARIANTE PUNTUALE AL PRG E PRESUPPOSTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	16
4 QUADRO PROGETTUALE OGGETTO DI RENDICONTAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE	17
5 QUADRO PROGRAMMATICO E COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	27
5.1 PIANO URBANISTICO PROVINCIALE	27
5.2 AREE DI TUTELA AMBIENTALE	35
5.3 PIANO GENERALE DI UTILIZZAZIONE DELLE ACQUE PUBBLICHE	47
5.4 VINCOLO IDROGEOLOGICO	51
5.5 AREE PROTETTE	53
5.7 PIANO TERRITORIALE DI COMUNITÀ	55
5.8 PIANO REGOLATORE GENERALE	84
5.9 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	87
6 QUADRO AMBIENTALE – COMPONENTI AMBIENTALI	90
6.1 MATRICE ACQUA: AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E FABBISOGNO	90
6.2 MATRICE ARIA: EMISSIONI IN ATMOSFERA ED EFFICIENZA ENERGETICA	90
6.3 SUOLO E SOTTOSUOLO	92
6.4 ECOSISTEMI, FLORA E FAUNA	95
6.5 ASPETTI NATURALISTICI E PAESAGGISTICI	97
6.6 PATRIMONIO CULTURALE	101
6.7 SALUTE PUBBLICA - COMPATIBILITÀ IGIENICO-SANITARIA E PRESIDII TERRITORIALI	101
6.8 AGENTI FISICI	102
6.9 RISCHI NATURALI	103
6.10 INFRASTRUTTURE - ACCESSIBILITÀ, ADEGUAMENTO VIABILISTICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE	104
6.11 EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI	106
6.12 PRODUZIONE RIFIUTI E UTILIZZO RISORSE - BILANCIO DI PRODUZIONE E STRATEGIE DI GESTIONE	106

7 QUADRO ECONOMICO E SOSTENIBILITÀ DEGLI INVESTIMENTI: ANALISI COMPARATIVA	109
7.1 ANALISI SETTORE ALBERGHIERO - TREND STATISTICI E DINAMICHE DI MERCATO	109
7.1.1 ANALISI DEI DATI RACCOLTI - DINAMICHE DI MERCATO E CONTRAZIONE DELL'OFFERTA.....	117
7.2 ANALISI SETTORE COMMERCIALE-INDICATORI DEMOGRAFICI E TREND DI SVILUPPO.....	118
7.2.1 ANALISI DEI DATI RACCOLTI	122
7.3 CONFRONTO POTENZIALITÀ AREA AD USO ALBERGHIERO CON AREA AD USO COMMERCIALE	125
7.4 SETTORE OCCUPAZIONALE - BILANCIO PREVISIONALE E SVILUPPO DEL CAPITALE UMANO	126
8 VERIFICA DEI CRITERI DI SIGNIFICATIVITÀ DELL'IMPATTO (All. I Direttiva 2001/42/CE) .	128
9 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI.....	131
10 CONCLUSIONI E SINTESI DEGLI ESITI VALUTATIVI	137
11 ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS.....	140

1 INQUADRAMENTO

1.1 PREMESSA

La presente relazione inerisce alla procedura di variante puntuale al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Levico Terme, preordinata alla riconfigurazione funzionale del compendio edilizio denominato "Ex Albergo Due Laghi". L'istanza di variante è volta a mutare l'attuale destinazione d'uso da "Area Alberghiera" ad "Area Commerciale", inquadrandosi in un più ampio e organico processo di rigenerazione urbana che sottende la demolizione integrale del manufatto esistente e delle relative pertinenze, cui farà seguito la ricostruzione del volume secondo i nuovi parametri insediativi.

Nel quadro degli impegni assunti dai soggetti promotori, l'intervento si sostanzia altresì nella realizzazione di un'opera infrastrutturale di preminente interesse pubblico: una rotatoria sita in corrispondenza dell'intersezione tra la S.P. n. 1 (Levico - Vetriolo) e la S.P. n. 16 (direzione Tenna). Tale opera è finalizzata non solo a garantire la congrua accessibilità al lotto d'intervento, ma soprattutto a ottimizzare i livelli di sicurezza e fluidità della circolazione veicolare, sia in ambito urbano che lungo la direttrice extraurbana verso l'abitato di Tenna.

L'assetto progettuale, infine, integra le opere necessarie al superamento del corso d'acqua denominato "Rio Brentella", mediante l'adeguamento o la realizzazione dei manufatti di attraversamento funzionali agli accessi al fondo, nel pieno rispetto della continuità idraulica e delle normative vigenti in materia di demanio idrico.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARATTERIZZAZIONE DEL COMPENDIO

L'ambito d'intervento, identificato come "**Compendio Ex Albergo Due Laghi**", è sito nel territorio amministrativo del Comune di Levico Terme e ricade all'interno della giurisdizione del medesimo Comune Catastale. Sotto il profilo patrimoniale e tavolare, l'area è censita attraverso un articolato corpo di particelle che comprende la **p.ed. 904** e le **pp.ff. 857/2, 901/2, 901/3, 901/4, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 2017/3, 2017/6, 7710/2, 7711/1, 7713/7, 7713/8, 7713/9 e 7713/10**.

L'area si estende su una superficie fondiaria complessiva di **10.544,00 m²**, attualmente ripartita tra destinazioni d'uso di tipo ricettivo-alberghiero (7.700 m²) e comparti destinati a campeggio (2.700 m²). L'istanza di trasformazione, configurandosi come **Piano Attuativo**

con valore di variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015, mira a superare l'attuale contrasto con la zonizzazione vigente per approdare a una nuova destinazione funzionale interamente rivolta alle **attività commerciali**.

Sotto il profilo dei vincoli sovraordinati e della compatibilità ambientale, l'analisi istruttoria conferma l'assenza di interferenze con sistemi sensibili: il sedime dell'intervento non ricade in siti della **Rete Natura 2000**, né è interessato da aree agricole di pregio o comuni (ex artt. 37 e 38 delle Norme di Attuazione del PUP) o da zone destinate a impianti sciabili. L'opera, inoltre, non risulta soggetta a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o screening.

Il progetto di rigenerazione urbana si sostanzia nei seguenti parametri sintetici:

- **Superficie Lorda Totale (SLP):** circa 1.833,20 m²;
- **Superficie Coperta:** circa 2.146,50 m²;
- **Volumetria Lorda:** circa 9.800,00 m³, con un'altezza media di progetto attestata a 5,20 m;
- **Dotazione Standard:** previsione di n. 124 stalli di sosta.

Il mix funzionale previsto intende insediare tre distinte attività di servizio: una media struttura di vendita per il **settore alimentare**, un'unità dedicata all'**artigianato di servizio (farmacia)** e un **pubblico esercizio (bar-caffetteria)**. Tale riconversione non solo satura la domanda di servizi di prossimità, ma riqualifica un'area strategicamente interconnessa senza intaccare il capitale naturale protetto dai vincoli provinciali.

DATI PRINCIPALI VARIANTE URBANISTICA	
Comune Catastale interessato:	Levico
Particelle catastali interessate:	p.ed. 904, pp. ff. 857/2, 901/2, 901/3, 901/4, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 2017/3, 2017/6, 7710/2, 7711/1, 7713/7, 7713/8, 7713/9, 7713/10
Denominazione area:	"Compendio Ex Albergo due laghi"
Attuale destinazione d'uso dell'area:	Ricettive e alberghiere (7.700 m ²) e Campeggio (2.700 m ²)
Nuova destinazione d'uso dell'area:	Area per attività commerciali

Procedimento		<i>Piano attuativo con potere di variante al PRG L.P.15/2015 art.49 c.4 – variante non sostanziale</i>
Interventi soggetti a rendicontazione urbanistica	<u>Compatibilità intervento con attuale destinazione d'uso:</u>	<u>Intervento in contrasto con l'attuale destinazione di zona</u>
	<i>Siti e zone della rete Natura 2000:</i>	<i>L'opera non ricade in nessun sito o zona della rete Natura 2000</i>
	<i>Aree agricole di pregio di cui all'art. 38 delle norme di attuazione del PUP:</i>	<i>L'opera non ricade in aree agricole di pregio</i>
	<i>Aree agricole di cui all'art. 37 delle norme di attuazione del PUP:</i>	<i>L'opera non ricade in aree agricole</i>
	<i>Modifica delle aree sciabili di cui all'art. 35, comma 5</i>	<i>L'opera non ricade in aree sciabili</i>
DATI PRINCIPALI VARIANTE URBANISTICA		
	<i>delle norme di attuazione del PUP:</i>	
	<i>Opere e interventi sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale (VIA).</i>	<i>L'opera non è interessata da opere o interventi sottoposti a screening o VIA</i>
Dati sintetici di Progetto		
<i>Proposta intervento:</i>		<i>Rigenerazione urbana</i>
<i>Superficie area:</i>		<i>10.544,00 m²</i>
<i>Superficie lorda totale:</i>		<i>circa 1.833.20 m²</i>
<i>Superficie coperta:</i>		<i>circa 2.146,50 m²</i>
<i>Altezza media:</i>		<i>circa 5.20 m</i>
<i>Volume lordo totale:</i>		<i>circa 9.800,00 m³</i>
<i>Attività previste:</i>		<i>3</i>
<i>Tipologia di attività previste:</i>		commercio del settore alimentare artigianato di servizio – farmacia pubblico esercizio – bar caffetteria
<i>Parcheggi progetto</i>		<i>n. 124</i>

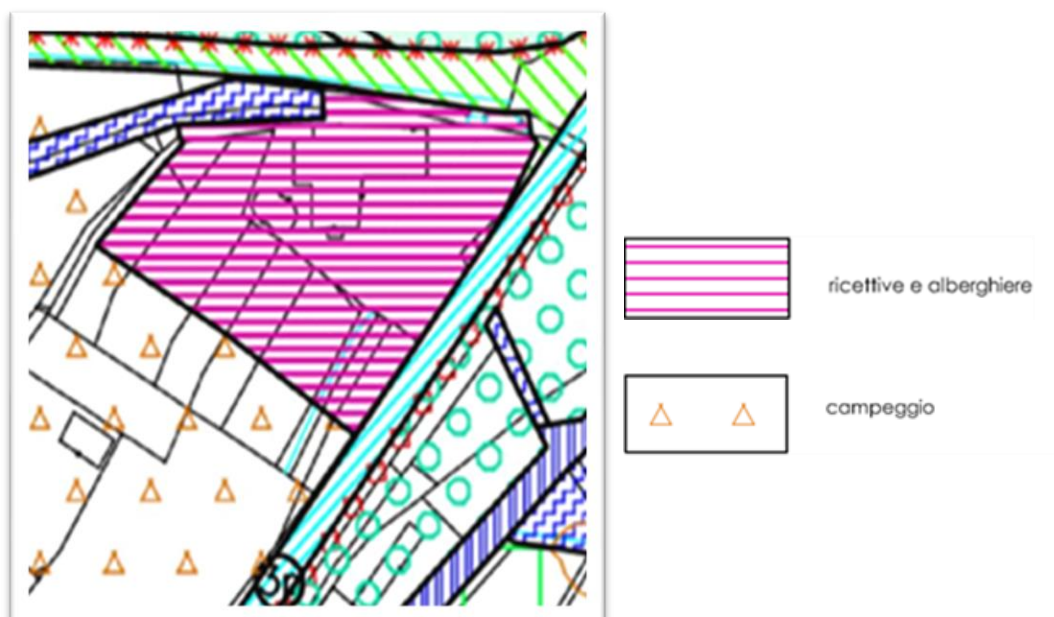
Dati sintetici proposta di variante urbanistica

Sotto il profilo del governo del territorio, la potestà pianificatoria è esercitata dal **Comune di Levico Terme** per il tramite del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), il quale attualmente qualifica il compendio in narrativa sotto le zone di destinazione **"Ricettiva e alberghiera"** e **"Campeggio"**. L'istanza di variante si inserisce, tuttavia, in una cornice programmatoria più vasta, intersecando le competenze della **Comunità Alta Valsugana e Bersntol**; in tale alveo, assume rilevanza il *Piano Stralcio del Commercio*, strumento volto a disciplinare la sostenibilità e la distribuzione delle medie strutture di vendita, la cui coerenza con la presente proposta sarà oggetto di analitica trattazione nelle sezioni a seguire.

Ambito di Comunità di Valle



estratto del PRG Vigente



Dal punto di vista della geografia infrastrutturale, l'area è sita in **località Pleina**, in un'area di marcata valenza nodale determinata dall'intersezione tra la **Strada Provinciale 1 (S.P. 1)** e la **Strada Provinciale 16 (S.P. 16)**. Tale collocazione, se da un lato conferisce al sito un'elevata accessibilità e visibilità commerciale, dall'altro impone una rigorosa valutazione delle dinamiche di flusso, rendendo imprescindibile la riconfigurazione del nodo viario esistente per assorbire il carico urbanistico derivante dalla nuova funzione prevista.



Localizzazione all'interno dell'area comunale di Levico Terme

1.4 RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE

L'assetto ambientale del territorio comunale di Levico Terme è delineato dalla presenza di emergenze naturalistiche di assoluto pregio, soggette a regimi di tutela differenziati. Nello specifico, si rilevano due Siti di Importanza Comunitaria (SIC), afferenti alla Rete Natura 2000 — IT3120038 "Inghiaie" e IT3120039 "Canneto di Levico" — nonché tre ambiti di rilevante interesse biotico individuati nei biotopi denominati "Varole", "Pozze (A)" e "Pozze (B)".



Dalle analisi cartografiche e di prossimità condotte, emerge con chiarezza che il compendio "Ex Due Laghi" e le relative opere di infrastrutturazione viaria risultano esternamente confinati rispetto ai suddetti ambiti protetti. Si attesta, pertanto, l'insussistenza di qualsiasi forma di interazione, sia essa diretta (per sottrazione di superficie o frammentazione di habitat) o indiretta (attraverso potenziali pressioni antropiche o alterazioni dei corridoi ecologici).

La trasformazione urbanistica in oggetto si configura, dunque, come territorialmente neutra rispetto alla Rete Natura 2000 e al sistema dei biotopi locali, garantendo la piena salvaguardia dell'integrità bio-ecologica dei siti vincolati presenti nel contesto comunale.

1.5 COMPATIBILITÀ CON LA TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO

In ossequio al quadro normativo delineato dal **Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.)**, è stata condotta una verifica puntuale circa la sussistenza di eventuali interferenze con le zone di pregio agricolo e le tutele paesaggistico-ambientali di livello provinciale.

L'analisi delle cartografie tecniche e delle relative Norme di Attuazione permette di escludere il coinvolgimento del compendio d'intervento nelle fattispecie di tutela di cui agli **artt. 37 e 38 del P.U.P.** Nello specifico, l'area oggetto di variante non è riconducibile alle **"Aree agricole di pregio"**, né risulta censita tra le superfici destinate a produzioni agricole di interesse sistemico. Tale circostanza conferma la vocazione insediativa del sito,

già consolidata dalla precedente destinazione ricettiva, e ne legittima la trasformazione funzionale senza pregiudizio per il capitale rurale e la produttività dei suoli di eccellenza del territorio.

Analogamente, per quanto attiene le previsioni dell'**art. 35, comma 5**, si attesta che l'ambito d'intervento non interseca in alcun modo le aree destinate alla pratica dello sci, risultando estraneo ai sistemi di mobilità e dotazione infrastrutturale legati al comparto neve.

In sintesi, la proposta di variante si manifesta pienamente coerente con i criteri di invarianza del P.U.P., non alterando la dotazione di aree agricole protette né interferendo con i sistemi territoriali di rilievo provinciale.

2 QUADRO NORMATIVO

2.0 VARIANTE PUNTUALE AL PRG

Il Piano Attuativo afferente al compendio "Ex Albergo Due Laghi" prefigura un organico intervento di rigenerazione urbana, da attuarsi attraverso la demolizione e la conseguente ricostruzione dei volumi insistenti sulla p.ed. 904 e sulle relative pertinenze. Tale radicale trasformazione morfologica è il presupposto per il contestuale mutamento della destinazione d'uso dell'area, che transiterà dall'attuale classificazione "Ricettiva e alberghiera" a quella "Commerciale".

Sotto il profilo procedurale, l'iter si incardina nell'alveo normativo della **Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15**. Nello specifico, l'istanza trova fondamento nell'**art. 49, comma 4**, assumendo a tutti gli effetti l'efficacia di **variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale**, in ossequio al combinato disposto di cui all'**art. 39, comma 2, lett. j)** della medesima norma.

L'impostazione progettuale si informa rigorosamente ai criteri di riqualificazione urbana declinati dall'**art. 50, comma 1, lett. a)** della L.P. 15/2015. Conformemente al dettato del successivo **art. 51, comma 1**, l'approvazione di siffatti Piani di Riqualificazione da parte dell'Amministrazione Comunale è subordinata all'acquisizione del parere preventivo della **Commissione Provinciale di Coordinamento (CPC)**.

Successivamente al conseguimento del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale (CEC) per i profili di competenza urbanistica, il percorso approvativo seguirà i dettami dell'**art. 51, comma 2**, della L.P. 15/2015. La procedura contempla l'esame e la deliberazione in sede di Consiglio Comunale, cui farà seguito il deposito e la pubblicazione dell'atto per un periodo di 30 giorni consecutivi; tale fase garantisce la piena trasparenza dell'azione amministrativa, consentendo la presentazione di eventuali osservazioni a tutela dei pubblici interessi.

Trattandosi di variante non sostanziale, la disciplina trova il proprio riferimento nell'**art. 39, comma 3**, della L.P. 15/2015, mentre le fasi di adozione ricalcano lo schema procedimentale dell'**art. 37**, beneficiando ex lege della relativa contrazione dei termini temporali.

In tale articolato quadro, la fattispecie in esame risulta subordinata alla **Verifica di assoggettabilità a rendicontazione**, procedura preordinata a escludere la potenziale insorgenza di effetti significativi sull'ambiente. Conseguentemente, la presente relazione assume valenza di elaborato cogente e costituirà parte integrante e sostanziale del

provvedimento consiliare di adozione della variante puntuale al PRG da parte del Comune di Levico Terme.

2.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO PROVINCIALE E PRESUPPOSTI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE

L'iter tecnico-amministrativo sotteso alla presente variante urbanistica trova il proprio indefettibile fondamento nel seguente quadro normativo e regolamentare di rango provinciale:

- **D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg.**, recante modifiche al D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. (*"Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10"*), di seguito sinteticamente richiamato come "Regolamento VAS";
- **Deliberazione della Giunta Provinciale (D.G.P.) n. 349 del 26 febbraio 2010**, avente ad oggetto le *"Indicazioni metodologiche per l'autovalutazione degli strumenti territoriali ai sensi dell'allegato III delle disposizioni regolamentari di cui al D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg."*.

Sotto il profilo applicativo, i procedimenti autorizzativi afferenti a strumenti attuativi che prefigurano interventi in difformità rispetto alla destinazione di zona vigente risultano assoggettati all'istituto della *rendicontazione urbanistica*. Tale obbligo permane fatto salvo il caso in cui la procedura di verifica (screening), esperita ai sensi dell'art. 3 del predetto D.P.P. n. 15-68/Leg., non escluda espressamente la necessità di procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o alla rendicontazione medesima.

A corollario di ciò, si rammenta che l'espletamento della procedura di rendicontazione-autovalutazione assume carattere di obbligatorietà perentoria qualora i piani, i programmi, le varianti e le deroghe interferiscano con i seguenti ambiti di tutela:

- Siti e zone afferenti alla Rete Natura 2000;
- Aree agricole di pregio (ex art. 38 delle Norme di Attuazione del P.U.P.);
- Aree agricole ordinarie (ex art. 37 delle Norme di Attuazione del P.U.P.);
- Ambiti interessati da modifiche delle aree sciabili (ex art. 35, comma 5 delle Norme di Attuazione del P.U.P.);
- Opere e interventi rientranti nel campo di applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o della relativa verifica di assoggettabilità (screening).

In ossequio ai commi 2 e 3 dell'art. 3 del D.P.P. n. 15-68/Leg., la medesima cogenza valutativa si estende a tutti quegli strumenti urbanistici suscettibili di produrre impatti significativi sull'ecosistema e sull'ambiente. Di contro, l'art. 3-bis, comma 8, del citato Decreto perimetra in maniera tassativa le casistiche per le quali il legislatore provinciale ha previsto l'esonero dall'obbligo di rendicontazione urbanistica.

Poiché le varianti al PRG comportanti un mutamento in contrasto con la destinazione di zona non figurano tra le fattispecie esonerative contemplate dal summenzionato art. 3-bis, comma 8, si rende giuridicamente e tecnicamente necessaria la redazione della presente Relazione di Verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica.

2.2 METODOLOGIA DI RENDICONTAZIONE

Le *Indicazioni metodologiche per la rendicontazione urbanistica dei Piani Regolatori Generali (P.R.G.) e dei Piani dei Parchi Naturali Provinciali* [1] individuano, al paragrafo 1.1 (*"La definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano"*), l'Appendice 1 delle Linee Guida quale *framework* metodologico d'elezione per la redazione del Documento di verifica di assoggettabilità in materia di varianti.

Sebbene tale paradigma procedurale sia nativamente concepito per la verifica di assoggettabilità all'autovalutazione dell'intero PRG, la fattispecie in esame si configura quale variante di natura strettamente puntuale, insistente su un ambito spaziale circoscritto e funzionalmente limitato. Conseguentemente, in ossequio al principio di proporzionalità e adeguatezza dell'azione amministrativa, i contenuti analitici del documento sono stati opportunamente calibrati alla specifica scala d'intervento.

L'impianto logico e argomentativo della presente relazione si declina pertanto nei seguenti ambiti d'indagine:

- **a) Lo stato dell'ambiente:** ricognizione delle invarianti e delle caratteristiche ambientali dell'ambito d'intervento, con specifica focalizzazione su eventuali criticità, vulnerabilità o problematiche ecologiche pertinenti al contesto territoriale;
- **b) Le strategie di sviluppo:** inquadramento degli obiettivi locali di trasformazione, quantificazione del carico urbanistico, entità e distribuzione spaziale degli interventi previsti dal piano attuativo;

- **c) La valutazione degli effetti ambientali significativi:** disamina prognostica delle potenziali ricadute (dirette e indirette) della variante sulle matrici ambientali, condotta e incrociata alla luce dei dati emersi nelle precedenti fasi conoscitive;
- **d) La partecipazione:** illustrazione delle dinamiche di coinvolgimento dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) e dei portatori di interesse diffuso;
- **e) Il supporto cartografico:** apparato grafico-rappresentativo a fondamento e validazione delle valutazioni espresse.

Qualora le risultanze della presente istruttoria preventiva conducano a escludere la necessità di attivare il prosieguo del processo di autovalutazione (VAS), gli esiti valutativi verranno recepiti in forma di sintesi nel dispositivo della deliberazione consiliare di adozione del piano. In tale scenario, il presente documento (assimilabile alla fase di *scoping*) diverrà parte integrante degli atti depositati, garantendo l'assolvimento degli oneri di consultazione e la conseguente facoltà, da parte della collettività, di formulare osservazioni a tutela dei pubblici interessi.

Fattore		Interazioni con il piano (esplicare le motivazioni nel caso non si riscontrino interazioni)	Decisioni in merito all'approfondimento nella valutazione (SI/NO, modalità)
Componenti ambientali	Aria e fattori climatici		
	Suolo		
	Acqua		
	Biodiversità, flora e fauna		
	Paesaggio		
	Popolazione e salute umana		
	Patrimonio culturale		
Altri fattori	Rischi naturali		
	Domanda di trasporto, accessibilità		
	Efficienza energetica e produzione di fonti rinnovabili		
	Produzione di rifiuti e utilizzo di risorse		

Nota normativa: Cfr. Allegato III "Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale" delle disposizioni regolamentari di applicazione della Direttiva 2001/42/CE (concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente), adottate ai sensi dell'articolo 11 della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10, nel testo risultante dalle modificazioni e integrazioni introdotte dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg.

2.3 SCHEDA DI SINTESI – VERIFICA DI COERENZA INTERNA ESTERNA

VERIFICA VARIANTE		ALBERGHIERO → COMMERCIALE
Verifica di assoggettabilità alla valutazione di incidenza	La variante produce effetti diretti e indiretti sulle aree "Rete Natura 2000"?	NO
Assoggettabilità delle opere alla procedura di VIA valutazione di impatto ambientale	La VIA di competenza provinciale si applica ai singoli progetti, previsti per le Regioni e le Province Autonome dagli allegati III e IV della parte seconda del Codice dell'ambiente (D.lgs. n.152/2006).	NO
VERIFICA DI COERENZA INTERNA Rispetto al quadro delineato dal PRG vigente		
PRG Tutela e recupero del patrimonio storico architettonico (centri storici)	Il PRG vigente disciplina gli interventi di tutela degli insediamenti storici attraverso le norme tecniche di attuazione. La variante produce effetti sul patrimonio storico?	NO
PRG Recupero del patrimonio edilizio montano PEM	Il PRG non contempla il Piano per il recupero del Patrimonio edilizio montano La variante interferisce con le azioni di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio montano?	NO
PRG Dimensionamento Residenziale	Il comune di Levico Terme rientra nell'elenco stabilito con Delibera G.P. n. 3015 di data 30.12.2005 avente per oggetto l'individuazione dei comuni che presentano una consistenza rilevante di alloggi destinati al il tempo libero e vacanze - la variante produce effetti sugli alloggi per il tempo libero e vacanze?	NO
PRG Sistema infrastrutturale	La variante interferisce con il sistema infrastrutturale previsto dal PRG vigente?	SI
PRG Dotazione di servizi e Attrezzature pubbliche	La variante interferisce con le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche previste dal PRG vigente?	NO
PRG Sistema insediativo (produttivo e commerciale)	La variante ha effetti sul sistema insediativo esistente?	SI
VERIFICA DI COERENZA ESTERNA (rispetto alla pianificazione sovraordinata PUP – PGUAP – CARTA DELLE RISORSE IDRICHE)		
PUP Inch. Strutturale e Invarianti	La variante insiste sul sistema delle Invarianti del PUP?	NO
PUP Reti ecologiche	La porzione di territorio oggetto di variante ricade in "Aree di protezione fluviale del PUP" – art.23 N.T.A (vedi PGUAP Ambiti Fluviali)?	NO
PUP Sista. Insediativo	La porzione di territorio oggetto di variante ricade in zone non disciplinate dal PUP?	NO
PUP Tutele Paesistiche	La porzione di territorio oggetto di variante ricade in "Aree di Tutela Ambientale"?	SI
PGUAP Rischio Idrogeologico	La variante determina aggravio del rischio? (Vedi elaborato di valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche.)	NO
PGUAP Ambiti fluviali	La variante interferisce con gli "Ambiti fluviali idraulici" e con gli "Ambiti fluviali paesaggistici del PGUAP"	NO
PUP carta delle risorse idriche	L'ambito oggetto di variante interferisce con le aree di tutela definite dalla Carta delle Risorse Idriche?	NO

3 INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO

3.1 L'ITER PROCEDIMENTALE E LA VARIANTE CONTESTUALE

La società Dolomiti Sviluppo Immobiliari S.r.l., in qualità di soggetto proponente e attuatore, ha depositato formale istanza volta all'approvazione di un Piano Attuativo comportante la contestuale variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Levico Terme.

Sotto il profilo strettamente giuridico-amministrativo, l'iter procedimentale trova la propria legittimazione nel combinato disposto normativo della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15. Nello specifico, si fa ricorso alla pregevole facoltà semplificatoria contemplata dall'art. 49, comma 4. Tale norma stabilisce che, qualora l'impianto progettuale del piano attuativo postuli la necessità di introdurre modifiche alle previsioni dello strumento urbanistico generale — al fine di traghettare una più razionale, efficiente e organica programmazione degli interventi sul territorio —, la medesima deliberazione consiliare di approvazione del piano attuativo assume diretta efficacia di provvedimento di adozione di variante al PRG.

Per espressa previsione normativa, questa peculiare fattispecie procedurale si incardina nei criteri e nell'iter approvativo propri delle varianti di natura non sostanziale, trovando la sua puntuale classificazione e disciplina ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera j) della citata L.P. 15/2015. Questo approccio consente di ottimizzare i tempi dell'azione amministrativa, garantendo al contempo la piena coerenza tra la pianificazione attuativa di dettaglio e le strategie urbanistiche di livello generale.

3.2 ISTANZA DI VARIANTE PUNTUALE AL PRG E PRESUPPOSTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

La fattispecie in esame, incardinata sull'istanza di variante puntuale al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Levico Terme, prefigura una trasformazione insediativa in palese difformità rispetto alla vigente destinazione di zona. Tale mutamento funzionale determina, sotto il profilo normativo, il fisiologico assoggettamento della procedura all'istituto della rendicontazione urbanistica, fatto salvo l'esito dirimente della preventiva fase di verifica (screening) che, ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3, del Regolamento VAS, accerti l'insussistenza di tale obbligo.

Sulla scorta di tali ineludibili premesse giuridiche, il presente elaborato provvede all'espletamento della verifica di assoggettabilità, con il precipuo mandato di indagare ed escludere la potenziale insorgenza di impatti ambientali significativi connessi al carico urbanistico di progetto.

Allargando lo sguardo alle odierne dinamiche di governo del territorio, appare doveroso inquadrare l'istanza in una cornice strategica di più ampio respiro. Nei moderni processi di trasformazione territoriale, assumono infatti un'assoluta centralità le politiche attive di rigenerazione urbana, preordinate al recupero delle aree degradate e del patrimonio edilizio in stato di abbandono. L'intervento proposto si inserisce a pieno titolo in questo virtuoso filone pianificatorio: esso promuove la riattivazione di un tessuto insediativo affetto da profonda obsolescenza funzionale, restituendo permeabilità e valore a un contesto urbano che ha ormai esaurito la propria vocazione originaria, il tutto in rigorosa aderenza ai principi di contenimento del consumo di nuovo suolo.

In virtù delle suddette argomentazioni istruttorie, il presente documento travalica la mera funzione descrittiva per assurgere a presupposto motivazionale e parte integrante del provvedimento deliberativo di adozione della variante da parte dell'Amministrazione Comunale di Levico Terme.

4 QUADRO PROGETTUALE OGGETTO DI RENDICONTAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE

4.1 LE PREMESSE STRATEGICHE E LA RISOLUZIONE DELL'OBSOLESCENZA

Il Piano Attuativo di riqualificazione urbana in esame prefigura il mutamento della destinazione d'uso dell'ambito d'intervento, transitando dalle attuali classificazioni "Ricettiva e Alberghiera" e "Area a Campeggio" verso una nuova vocazione funzionale "Commerciale".

Tale radicale riconversione trae origine dalla profonda obsolescenza di mercato che affligge il compendio: a seguito di reiterati e infruttuosi tentativi di alienazione del bene per un suo eventuale rilancio in ambito turistico, non si è registrato alcun concreto interesse da parte di investitori del settore. L'inesorabile scorrere del tempo ha dunque condannato la struttura a un progressivo e inesorabile stato di abbandono e degrado.

Al fine di restituire decoro urbano e dignità architettonica al sito, l'Amministrazione, già in sede di redazione del *Piano Stralcio del Commercio della Comunità Alta Valsugana e*

Bersntol, ha prefigurato la sostenibilità dell'insediamento di nuove medie strutture di vendita. Tale previsione si colloca nel rigoroso rispetto della disciplina di settore, segnatamente la L.P. 17/2010 e i relativi Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (art. 11, comma 2 e art. 13). Su tale solido presupposto pianificatorio si fonda l'attuale progettazione che, configurandosi in difformità rispetto alla vigente zonizzazione, attiva la procedura di Variante non sostanziale al PRG ex art. 49, comma 4 e art. 39, comma 2, lett. j) della L.P. 15/2015.



*Ortofoto area di oggetto di
rendicontazione
Urbanistica*



Immagine Hotel in stato di abbandono

4.2 IL PROGETTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA E IL MIX FUNZIONALE

Sotto il profilo morfo-tipologico, il progetto prevede un intervento di integrale sostituzione edilizia. In luogo del fatiscente manufatto censito alla p.ed. 904 e delle sue pertinenze, sorgerà un nuovo organismo architettonico a prevalente vocazione commerciale (settore alimentare).

Il dimensionamento del nuovo insediamento si articola nel seguente mix funzionale:

- **Media struttura di vendita (alimentare):** dotata di una Superficie Lorda complessiva (SLP) di circa 1.610 mq, di cui 800 mq di Superficie Utile Netta (SUN) destinata all'area di vendita;
- **Presidio socio-sanitario e di servizio:** un'unità di 150 mq da destinare all'insediamento di una farmacia, elemento qualificante per l'innalzamento della dotazione di servizi di prossimità;
- **Pubblico esercizio:** un'unità ricettiva con funzione di bar-caffetteria, estesa su circa 81 mq interni, integrata da un *dehors* esterno di ulteriori 65 mq.

La dotazione di standard urbanistici è ampiamente assolta mediante la previsione di un'area di sosta dedicata che ospiterà complessivamente **122 stalli auto**, garantendo la

piena autosufficienza del comparto rispetto ai picchi di carico veicolare generati dalle nuove funzioni.

4.3 INFRASTRUTTURAZIONE VIARIA, OPERE COMPENSATIVE E MOBILITÀ DOLCE

Oltre alla sistemazione delle aree interne al lotto, il progetto assume una spiccata valenza pubblica facendosi carico della risoluzione di storiche criticità viabilistiche extra-comparto. A titolo di perequazione e compensazione urbanistica, il soggetto proponente realizzerà interamente a proprie spese (assumendone altresì i futuri oneri manutentivi) una **nuova rotatoria** in corrispondenza dell'intersezione tra la S.P. 1 (Levico - Vetriolo) e la S.P. 16 (direzione Tenna). Tale opera, insistente su area demaniale e preventivamente concordata con i competenti Servizi Provinciali, è finalizzata alla razionalizzazione dei flussi di traffico e alla definitiva messa in sicurezza dell'intero nodo stradale.



La rigenerazione del comparto fungerà inoltre da catalizzatore per la mobilità sostenibile. All'interno delle aree di pertinenza verrà infatti realizzata una **bretella ciclopeditone**, fondamentale per completare l'asse di collegamento tra l'abitato di Levico e i tracciati afferenti alla storica *Via Claudia Augusta*. Questa infrastruttura assolverà al duplice compito di disincentivare l'uso del mezzo privato e di operare una vitale "ricucitura" del margine urbano, mitigando l'attuale frammentazione di un tessuto edilizio che oggi alterna brani di centro storico, zone residenziali di prima espansione e recenti insediamenti di natura commerciale e ristorativa. Il quadro dell'accessibilità è infine completato dalla sinergia con il servizio di mobilità turistica stagionale (il cosiddetto "Trenino"), che nei periodi di alta stagione (invernale ed estiva) garantirà il collegamento capillare del compendio con i principali fulcri d'attrazione e le aree di sosta del paese.

4.4 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO MORFO-VOLUMETRICO E PAESAGGISTICO

Le simulazioni fotorealistiche e gli elaborati grafici allegati alla variante evidenziano la marcata mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico indotta dal nuovo assetto.

Nonostante l'intervento preveda un oggettivo incremento della cubatura lorda (che passerà dagli attuali 7.434 mc a circa 9.880 mc), tale volumetria verrà interamente riassorbita attraverso una radicale rimodulazione delle altezze. Si transiterà, infatti, da un'impostazione preesistente a forte sviluppo verticale (un edificio di 3 piani fuori terra, con un'altezza in mezza falda pari a ben 14,50 metri) a un'architettura contemporanea a sviluppo spiccatamente orizzontale, contenuta entro il limite di soli **5,20 metri di altezza**. Tale scelta tipologica ridurrà drasticamente l'impatto visivo sullo *skyline* locale, favorendo un inserimento armonico e non prevaricante nel delicato contesto di transizione paesaggistica di Levico Terme.



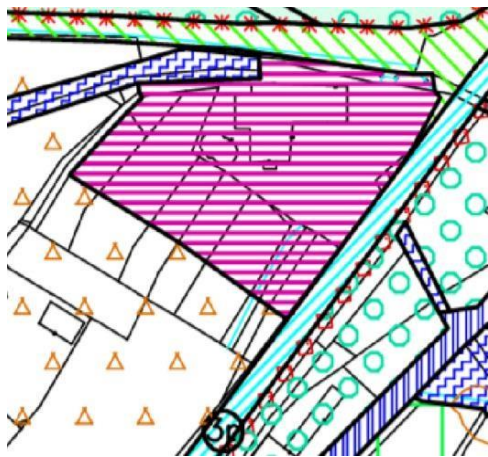
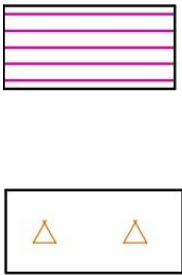
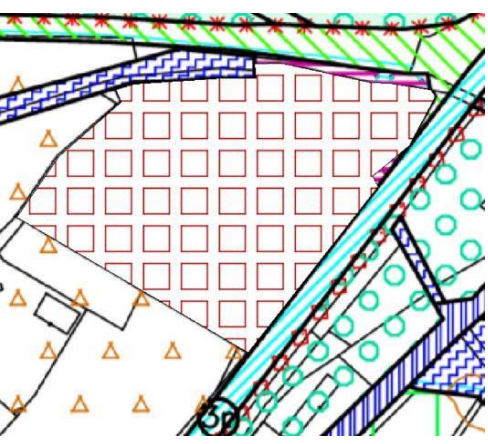
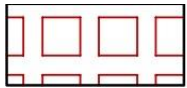
Stato attuale



Stato di progetto

4.5 LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

L'istanza di variante, preordinata al formale mutamento della destinazione urbanistica dell'ambito d'intervento, insiste su un compendio territoriale puntualmente perimetrato all'interno del Comune Censuario di Levico Terme. Nello specifico, la superficie oggetto di riqualificazione e trasformazione funzionale ricomprende la particella edilizia **p.ed. 904** e le contigue particelle fondiarie **pp.ff. 857/2, 901/2, 901/3, 901/4, 902/2, 902/3, 903/1, 905/1, 906/1, 907, 2017/3, 2017/6, 7710/2, 7711/1, 7713/7, 7713/8, 7713/9 e 7713/10**. Al fine di esplicitare in modo inequivocabile la portata spaziale e normativa della modifica proposta, si riportano in calce i relativi stralci cartografici. Tali elaborati pongono in sinottica comparazione l'attuale zonizzazione sancita dal Piano Regolatore Generale (PRG) vigente con il nuovo assetto pianificatorio e la relativa classificazione d'uso prefigurati dalla presente variante.

	 ricettive e alberghiere campeggio
PRG Attuale	PRG Attuale: legenda
	 attrezzature ed impianti (zone commerciali)
PRG Progetto	PRG Attuale: legenda

4.5.1 OBIETTIVI STRATEGICI E RICADUTE PUBBLICHE DELLA VARIANTE

Il progetto di variante è preordinato al conseguimento dei seguenti obiettivi strategici, urbanistici e funzionali:

- **Rigenerazione e recupero:** attuare un organico intervento di rigenerazione urbana, finalizzato alla riqualificazione architettonica e paesaggistica di un patrimonio edilizio dismesso e della relativa area di pertinenza, ponendo fine all'attuale stato di degrado del comparto;
- **Riallineamento della vocazione insediativa:** operare la riconversione funzionale del compendio, transitando dall'originaria destinazione alberghiera a quella artigianale-commerciale. Tale mutamento intende assecondare e consolidare la naturale vocazione assunta negli ultimi anni dall'asse viabilistico di penetrazione all'abitato di Levico Terme (S.P. 1 / Via Claudia Augusta);
- **Integrazione del mix funzionale:** declinare il nuovo assetto insediativo attraverso un calibrato inserimento di servizi alla persona e al territorio, prevedendo nello specifico:
 - L'insediamento di una media struttura di vendita afferente al settore alimentare (800 mq di superficie di vendita);
 - L'inserimento di un'unità destinata all'artigianato di servizio, specificamente individuata in una farmacia (150 mq);
 - La realizzazione di un pubblico esercizio con funzione di bar-caffetteria (108 mq, comprensivi dello spazio *dehors*);
- **Compensazione infrastrutturale e messa in sicurezza:** garantire la realizzazione, con oneri di esecuzione e manutenzione integralmente a carico del soggetto attuatore, di un'opera infrastrutturale di preminente interesse pubblico a titolo di compensazione urbanistica: una nuova rotatoria posta all'intersezione tra la S.P. 1 (Levico - Vetriolo) e la S.P. 16 (direzione Tenna), preordinata alla fluidificazione e alla messa in sicurezza dell'intero nodo viario;
- **Promozione della mobilità dolce e ricucitura urbana:** implementare la rete della mobilità sostenibile mediante la realizzazione di una bretella ciclopedonale interna al compendio. Tale infrastruttura fungerà da essenziale snodo di raccordo per il futuro tracciato programmato dall'Amministrazione Pubblica, favorendo l'osmosi e la "ricucitura" spaziale tra un comparto oggi percepito come periferico e il nucleo storico di Levico;
- **Sostenibilità e qualità degli spazi aperti:** razionalizzare gli spazi pertinenziali scoperti che, oltre a soddisfare ampiamente gli standard a parcheggio per le nuove attività, integreranno soluzioni orientate alla transizione ecologica. Saranno infatti

predisposti stalli dedicati alla sosta ciclabile, infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (E-mobility) e diffuse sistemazioni a verde, con particolare cura paesaggistica per le fasce di mitigazione poste a confine con la viabilità pubblica e il nuovo snodo rotatorio.

4.5.2 CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO

Pur facendo esplicito rimando al progetto di lottizzazione, si prevede quanto segue:

DATI DI PROGETTO SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA CATASTALE : 10.544 mq SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA RILIEVO : 10.457 mq SUPERFICIE DI INTERESSE : 10.160 mq (esclusa area rotatoria) H m : 5.20 m Superficie lorda tot : 1.833,20 mq < 40% sup lotto 4.064 mq Superficie coperta : 2.146,50 mq	
A) SUN - SUPERFICIE UTILE NETTA	
PIANO TERRA	1) SUPERFICIE COMMERCIALE ALIMENTARE SUN: - Supermercato:800,00 mq - Magazzino:.....749,50 mq
	2) ATTIVITA' DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO - FARMACIA SUN: Negozio:.....133,00 mq
	3) PUBBLICI ESERCIZI - BAR SUN: Locale:.....69,00 mq
	SUN TOTALE 1751,50mq
B) SUPERFICI DA LICENZIARE	
PIANO TERRA	1) SUPERFICIE COMMERCIALE ALIMENTARE VENDITA: Supermercato:800,00 mq Magazzino:.....749,50 mq
	TOT. SUP. COMMERCIALE: TOT:.....800.00 mq 800 mq < 1500.00 mq MEDIA STRUTTURA
	2) ATTIVITA' DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO - FARMACIA Locale:.....133,00 mq
	3) PUBBLICI ESERCIZI - BAR Locale:.....69,00 mq

PIANO TERRA		
2)	ATTIVITA' DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO - FARMACIA	
	SUN : 133,00 mq	
	CALCOLO PARCHEGGI 1P / 30 mq	
	133,00 mq / 30 mq = 4 P	
3)	PUBBLICI ESERCIZI - BAR	
	SUN : 69,00 mq	
	CALCOLO PARCHEGGI 1P / 30 mq	
	69,00 mq / 30 mq = 2 P	
Parcheggi necessari 6		
Parcheggi di progetto = 10		TOT = 10
PARCHEGGI A DISPOSIZIONE DELLE ATTIVITA'		
	Parcheggi attività.....42	
TOT. PARCHEGGI		124
TABELLA A (art.13 decreto del presidente della provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/leg) Spazi di parcheggio - funzioni standard		

D) SUPERFICIE COPERTA	
1) SUPERFICIE COPERTURA:.....2.146,50 mq	
TOTALE:.....2.146,50 mq	
3) SUPERFICIE LOTTO:..... 10.160,00 mq	
SUPERFICIE COPERTA:	
• coperta/area lotto	
2146,50 / 10.160,00 = 0,21 (21%)	
SUPERFICIE COPERTURA	SUPERFICIE LOTTO
	

E) SUPERFICIE VERDE / DRENANTE	
1) SUPERFICIE VERDE PROFONDO :.....1.854,95 mq	
TOTALE :.....1.854,95 mq	
1.854,95 > 1.016,00 (10.160,00 x 10%)	

4.5.3 CARTOGRAFIA DI PROGETTO

Di seguito si riportano le tavole di progetto: Pianta, prospetti e sezioni.



Prospetto Ovest



Prospetto Nord



Sezione

Per rendere più chiara la variazione tra il progetto e la situazione attuale, viene di seguito riportata la tavola di raffronto:



Rosso: nuova costruzione; Giallo: demolizione

5 QUADRO PROGRAMMATICO E COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La presente sezione dell'elaborato è preordinata a vagliare la coerenza e la compatibilità dell'intervento in progetto rispetto agli indirizzi strategici e alle traiettorie di sviluppo delineate dagli strumenti di governo del territorio, declinati alle diverse scale gerarchiche, dal livello provinciale a quello strettamente locale.

Assumendo quale vertice della gerarchia pianificatoria la strumentazione di area vasta, l'analisi prende le mosse dalle statuizioni del vigente **Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.)**, adottato in via definitiva con Deliberazione della Giunta Provinciale (D.G.P.) n. 1959 del 7 settembre 2007 e approvato con Legge Provinciale 27 maggio 2008, n. 5.

Quale strumento di valenza paesaggistico-ambientale, il P.U.P. assurge a quadro di riferimento strutturale per l'intero sistema trentino, dettando le disposizioni di principio per la pianificazione territoriale, la tutela degli ecosistemi e la valorizzazione del paesaggio. Tali direttive trovano coerenza all'interno del proprio apparato normativo (le Norme di Attuazione), venendo puntualmente spazializzate sulla Carta Tecnica Provinciale e articolandosi in modo organico in cinque macro-ambiti territoriali d'intervento

5.1 PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

Il nuovo Piano Urbanistico Provinciale L.P. 4 marzo 2008 n.1 e s.m. adottato con la L.P. n.5 del 27.05.2008, ha seguito il seguente iter istruttorio:

- Nuovo P.U.P. Prima adozione - novembre 2006.
- Nuovo P.U.P. Seconda adozione - giugno 2007.
- Nuovo P.U.P. Adozione definitiva - settembre 2007
- la cartografia è stata adottata con Legge Provinciale 27 maggio 2008, n.5.
- successive modifiche ed integrazioni

ed è suddiviso in 5 sistemi principali:

INQUADRAMENTO STRUTTURALE: costituisce la sintesi interpretativa del quadro conoscitivo del territorio provinciale e costituisce il riferimento per la definizione degli obiettivi e delle strategie da parte degli strumenti di pianificazione territoriale. Inoltre esso individua le invarianti (Art. 7 NdA del PUP). In questo tematismo sono rappresentati gli aspetti relativi al quadro primario, secondario e terziario.

QUADRO PRIMARIO (artt. 7-8 delle NTA del PUP)

- Rete idrografica
- Principali elementi geologici e geomorfologici
- Beni del patrimonio dolomitico
- Aree agricole e silvo - pastorali [Agricola di Pregio e Foreste demaniali e boschi di pregio]
- Aree ad elevata naturalità

QUADRO SECONDARIO (art. 7 delle NTA del PUP)

- Sistema degli edifici storici
- Sistema degli insediamenti urbani
- Sistema infrastrutturale

QUADRO TERZIARIO (artt. 7-8 delle NTA del PUP)

- Paesaggi rappresentativi

CARTA DEL PAESAGGIO: fornisce l'analisi e l'interpretazione del sistema del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale nonché delle invarianti, che gli strumenti di pianificazione territoriale assumono come riferimento al fine della valutazione della sostenibilità dello sviluppo e del riconoscimento e della tutela dei valori paesaggistici (Art. 9 Nda del PUP).

E' strutturata su 3 livelli:

- **SISTEMI COMPLESSI DEL PAESAGGIO:** suggeriscono paesaggi senza porre vincoli urbanistici; possono essere di vario interesse: edificato tradizionale, rurale, forestale, alpino e fluviale.
- **AMBITI ELEMENTARI DEL PAESAGGIO:** indicano elementi precisi e significativi del paesaggio quali insediamenti storici, aree urbanizzate recenti, aree produttive, cave, aree rurali, pascoli, rocce, fiumi, torrenti, laghi, riserve naturali e ghiacciai
- **INDICAZIONI STRATEGICHE:** indicano aree o zone di particolare importanza quali il limite di espansione degli abitati, fronti e paesaggi di particolare pregio.

CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE: Individua le aree di tutela ambientale, per la funzione di tutela del paesaggio disciplinata dalla legge urbanistica, i beni ambientali e i beni culturali (Art. 10 Nda del PUP).

- AREE A TUTELA AMBIENTALE (art. 11 delle NTA del PUP)
- BENI AMBIENTALI (art. 12 delle NTA del PUP)
- BENI CULTURALI (art. 13 delle NTA del PUP): artistici, storici e archeologici.

RETI ECOLOGICHE AMBIENTALI: Individua le aree interessate dalle reti idonee a interconnettere gli spazi e le risorse naturali, in modo da assicurare la funzionalità ecosistemica e i movimenti necessari alla conservazione della biodiversità (Art. 19 NdA del PUP).

RETI IDROGRAFICHE:

laghi, fiumi, pozzi, sorgenti ecc. (artt. 20 - 21 delle NTA del PUP)

AREE DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE:

lacustre o fluviale (artt. 22 - 23 delle NTA del PUP)

AREE AD ELEVATA NATURALITÀ:

SIC, ZPS, parchi, biotopi ecc. (artt. 25 - 27 delle NTA del PUP)

AREE AD ELEVATA INTEGRITÀ:

ghiacciai, rocce e rupi boscate (artt. 28 - 29 delle NTA del PUP)

SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI (artt. 31 – 39 NTA del PUP):

Disciplina il dimensionamento residenziale, i servizi, le attrezzature di livello sovra comunale nonché le aree funzionali relative ai settori produttivi della provincia nonché individua le reti per la mobilità e i corridoi energetici e telematici (Art. 29 NdA del PUP).

AREE FUNZIONALI

- Aree per attrezzature provinciali
- Aree produttive del settore secondario di livello provinciale
- Aree di riqualificazione urbana e territoriale
- Aree sciabili e sistemi piste-impianti
- Aree estrattive
- Aree agricole
- Aree agricole di pregio
- Aree a pascolo

RETI PER LA MOBILITÀ: quali strade, autostrade ferrovie ecc. ecc. (art. 41 NTA PUP)

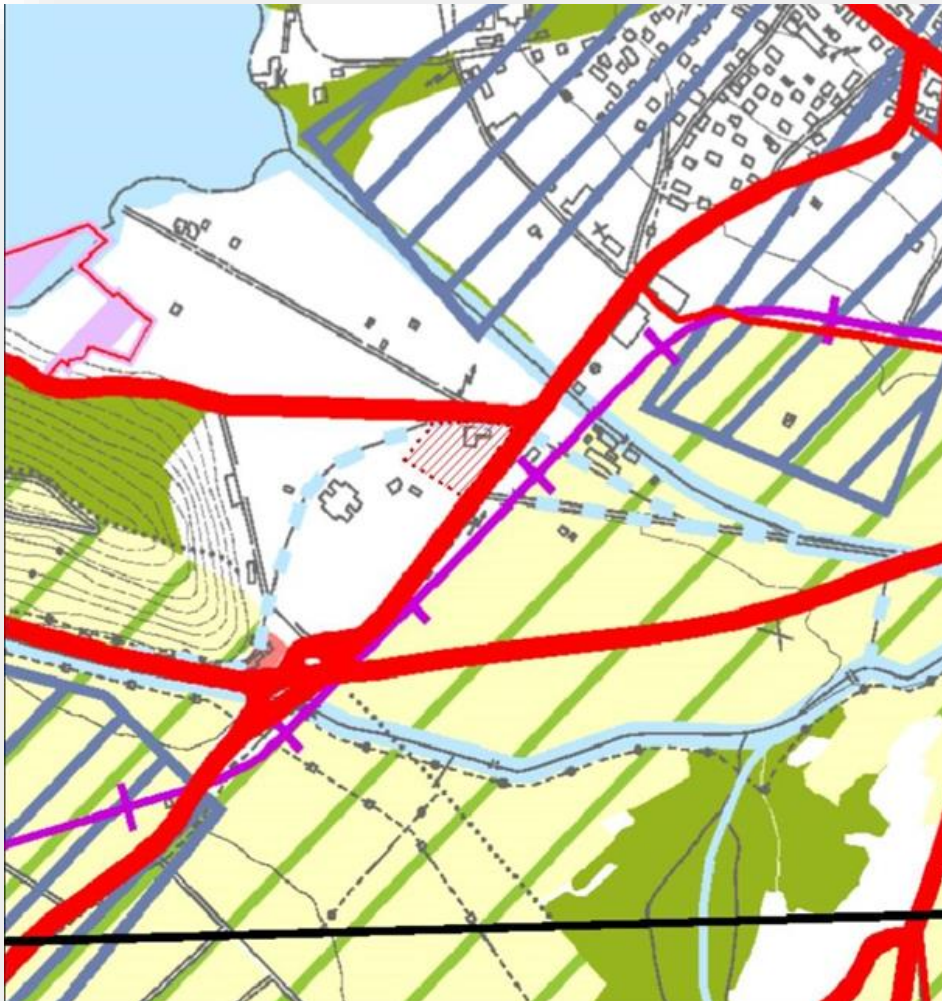
AEREOPORTI E INTERPORTO (art. 43 NTA PUP)

RETI ENERGETICHE (art. 42 NTA PUP)

- I vincoli e le indicazioni presenti sul PUP seguono quelle indicate dei seguenti piani:
- Piano Generale di Utilizzazione Acque Pubbliche - PGUAP
- Carta di sintesi geologica
- Carta delle risorse idriche

Quest'ultima pianificazione di settore completa quindi il quadro normativo di pianificazione urbanistica della Provincia di Trento.

INQUADRAMENTO STRUTTURALE



INQUADRAMENTO STRUTTURALE - Legenda

QUADRO PRIMARIO

1.a Rete idrografica

-  Laghi
-  Fiumi e torrenti
-  Pozzi
-  Sorgenti
-  Sorgenti termali
-  Ghiacciai

Nessuna interferenza

1.b Elementi geologici e geomorfologici

artt. 7-8

-  Sistemi di faglie
-  Conoidi alluvionali
-  Paleoalvei
- Geomorfositi**
 -  Forre e incisioni fluviali
 -  Marmite, funghi di roccia, piramidi di terra
 -  Marocche
- Morfologie carsiche**
 -  Aree carsiche
 -  Grotte
- Morfologie glaciali**
 -  Rock glacier
- Aree di interesse geologico**
 -  Aree di interesse paleontologico
 -  Aree di interesse mineralogico
 -  Aree di interesse stratigrafico

NESSUNA INTERFERENZA

1.c Beni del patrimonio dolomitico

-  Beni del patrimonio dolomitico

Nessuna interferenza

1.d Aree agricole e silvo-pastorali

artt. 7-8

-  Foreste demaniali e boschi di pregio
-  Aree boscate
-  Pascoli
-  Aree agricole di pregio

NESSUNA INTERFERENZA

1.e Aree a elevata naturalità

-  Siti e zone della rete europea "Natura 2000"
-  Parchi naturali nazionali e provinciali
-  Riserve naturali provinciali

Nessuna interferenza

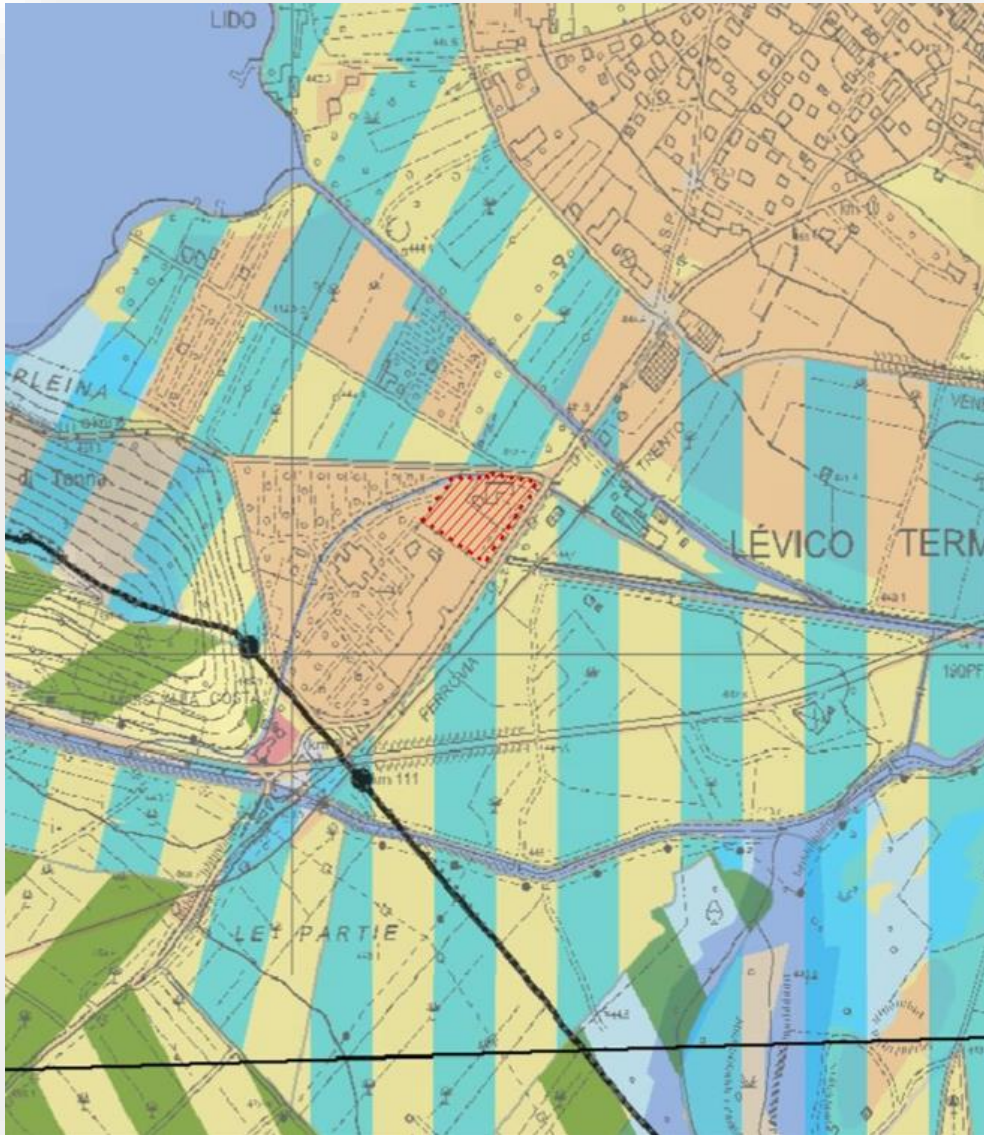
QUADRO SECONDARIO

2.a Sistema degli elementi storici art. 7  Insediamenti storici  Insediamenti storici principali  Sistemi dei beni religiosi (conventi, santuari, chiese e parrocchie)  Sistemi di manufatti difensivi (castelli, mura e fortificazioni medievali)  Sistemi di manufatti insediativi (ville, baite, masi, giardini storici, mulini, terme)  Sistemi di fortificazioni e monumenti del XIX-XX secolo  Manufatti e siti archeologici  Viabilità storica  Cave di pietra  Cave storiche di pietre ornamentali  Miniere storiche NESSUNA INTERFERENZA	2.b Sistema degli insediamenti urbani art. 7  Centri urbani di livello provinciale  Centri urbani di livello sovralocale  Centri turistici principali <i>Nessuna interferenza</i>
2.c Sistema infrastrutturale art. 7  Autostrada  Viabilità principale  Viabilità secondaria  Ferrovia  Connessioni esterne principali  Connessioni esterne INTERVENTO ADIACENTE ALLA VIABILITÀ LOCALE: SP1 E SP16	

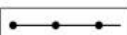
QUADRO TERZARIO

QUADRO TERZIARIO 3.a Paesaggi rappresentativi artt. 7-8  Beni ambientali  Beni archeologici rappresentativi  Beni architettonici e artistici rappresentativi NESSUNA INTERFERENZA	
--	--

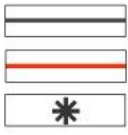
CARTA DEL PAESAGGIO



CARTA DEL PAESAGGIO - Legenda

- | | |
|---|---------------------|
|  | Confine provinciale |
|  | Confine comunale |

1. SISTEMI COMPLESSI DEL PAESAGGIO

 Di interesse edificato tradizionale Di interesse rurale Di interesse forestale Di interesse alpino Di interesse fluviale <i>Nessuna interferenza</i>	NOTA: I sistemi complessi di paesaggio, rappresentati con bande cromatiche alternate, per consentire la lettura del sottostante ambito elementare di paesaggio, danno luogo a tante combinazioni cromatiche e grafiche che non è possibile rappresentare compiutamente in legenda ma che sono tuttavia comprensibili. I perimetri dei sistemi complessi di paesaggio sono volutamente non definiti perché suggeriscono paesaggi senza comportare vincoli urbanistici. Gli orientamenti diversi delle bande cromatiche dipendono dalla forma e dall'andamento del sistema complesso di paesaggio cui si riferiscono.
2. AMBITI ELEMENTARI DI PAESAGGIO	
 Insediamenti storici Aree urbanizzate recenti Aree produttive Cave Aree rurali Pascoli Rocce Fiumi, torrenti, laghi Riserve naturali Ghiacciai <i>L'opera interessa un'area urbanizzata recente</i>	
3. INDICAZIONI STRATEGICHE	
 Limite espansione abitati Fronti di particolare pregio Paesaggi di particolare pregio <i>Nessuna interferenza</i>	

5.2 AREE DI TUTELA AMBIENTALE

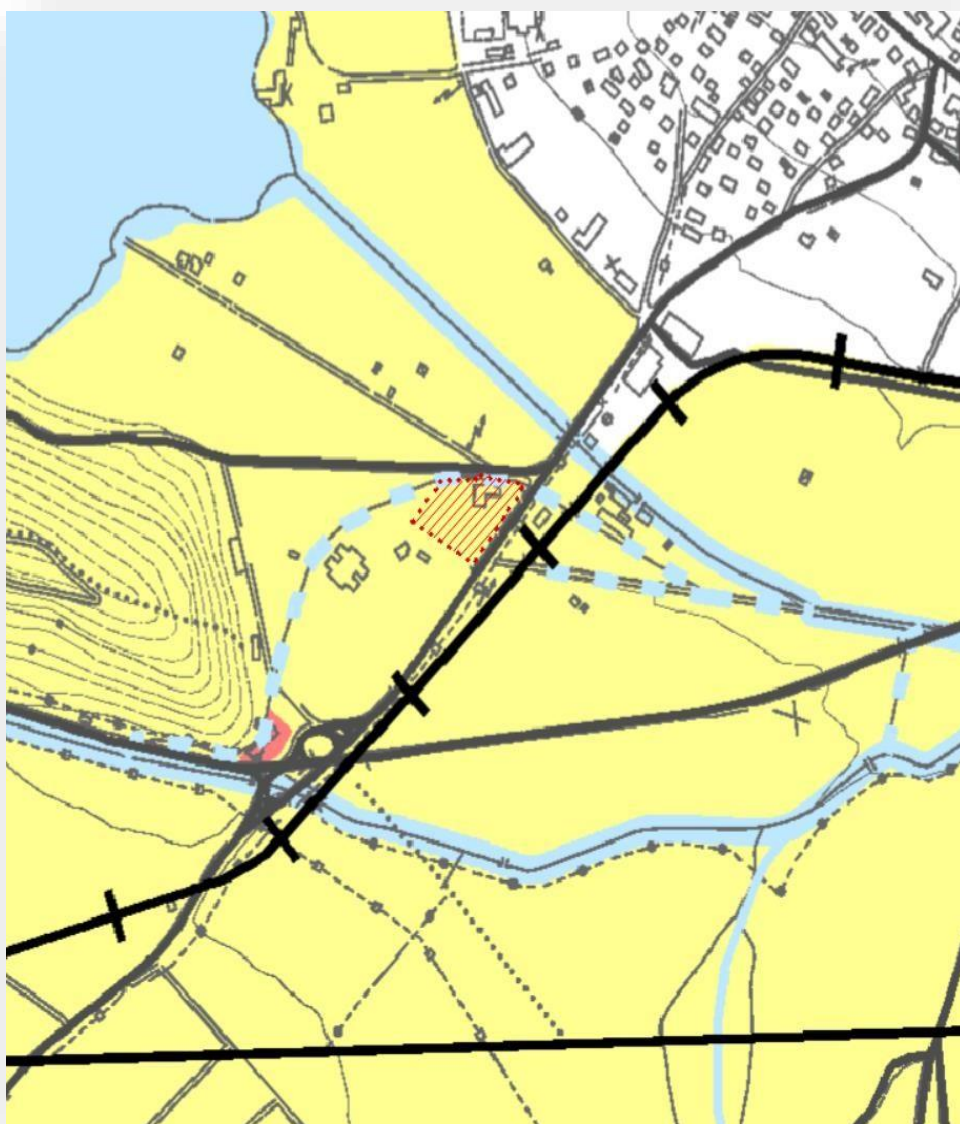
Al fine di fornire una rappresentazione spaziale univoca e oggettiva delle relazioni intercorrenti tra l'ambito di trasformazione e le invarianze di natura ecologico-paesaggistica, di seguito si riportano gli stralci della cartografia di settore.

L'inquadramento vincolistico è stato condotto in stretta aderenza ai disposti della normativa sovraordinata, con specifico riferimento alla Legge Provinciale per il governo del territorio (L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i.) e alle tutele individuate dal Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.) della Provincia Autonoma di Trento. La ricognizione cartografica ha il preciso scopo di mappare e sovrapporre il perimetro della variante con le principali reti di salvaguardia territoriale, verificando le eventuali interferenze con:

- Le aree di tutela paesaggistica e ambientale (fasce di rispetto lacustri e dei corsi d'acqua, aree boscate, ambiti agricoli di pregio);
- Il sistema delle aree protette e la Rete ecologica provinciale (Rete Natura 2000, S.I.C., Z.P.S. e Biotopi locali);
- I beni assoggettati a tutela storico-architettonica e archeologica.

Come graficamente documentato dalle tavole sottostanti, l'area d'intervento si colloca in posizione nettamente esterna rispetto ai perimetri di salvaguardia sensibili. Tale restituzione visiva conferma e avvalorava quanto dedotto in sede di analisi delle matrici ambientali, ovvero la totale assenza di interferenze dirette o di limitazioni normative derivanti dai regimi di tutela provinciale, sancendo la piena compatibilità localizzativa e paesaggistica della variante urbanistica.

CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE



L'area ricade in area di Tutela Paesaggistica Ambientale

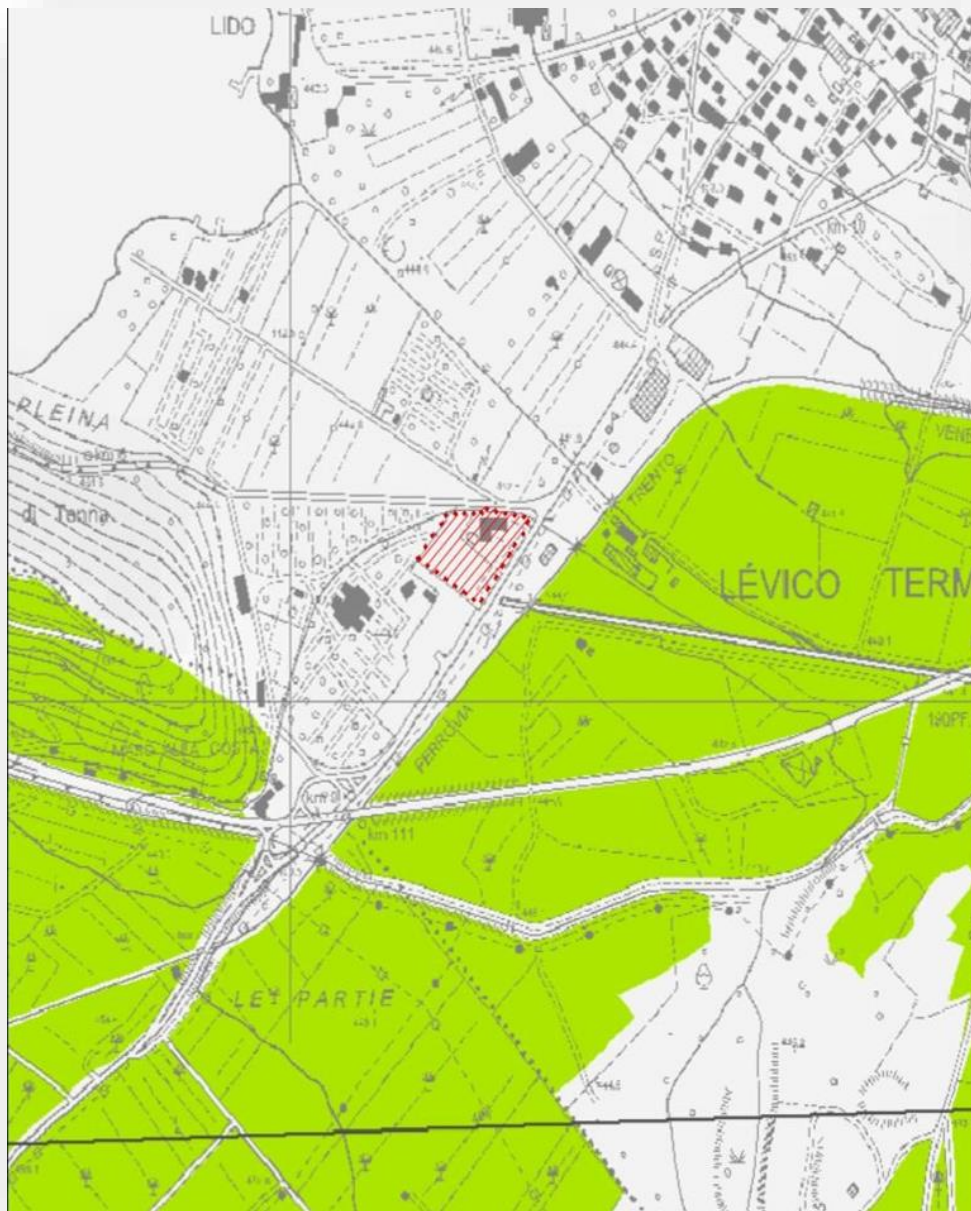
CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE	
●●●●●● Confine provinciale  Insediamenti storici  Autostrada  Viabilità  Ferrovia	 Laghi  Fiumi e torrenti  Ghiacciai  Aree a quota superiore a 1600 m slm  Aree a parco naturale
1. Area di tutela ambientale art. 11  Area di tutela ambientale <i>L'opera ricade interamente in area di tutela ambientale</i>	2. Beni ambientali art. 12  Beni ambientali (L.P.05.09.1991, n. 22) <i>Nessuna interferenza</i>
3. Beni culturali art. 13  Beni artistici e storici (D.Lgs 22.01.2004, n. 42)  Beni archeologici (D.Lgs 22.01.2004, n. 42)  Aree di interesse archeologiche <i>Nessuna interferenza</i>	

RETI ECOLOGICHE E AMBIENTALI



-	
● ● ● ● ● Confine provinciale — Autostrada — Viabilità	- Siti e zone "Natura 2000" delle regioni e province limitrofe - Parchi delle regioni e province limitrofe - Pascoli Nessuna interferenza
1. Rete idrografica - Laghi art. 20 - Fiumi e torrenti art. 20 - Canali e fosse - Pozzi art. 21 - Sorgenti art. 21 - Sorgenti termali art. 21 - Alvei <i>il progetto prevede il completamento della tombinatura del canale dismesso adiacente l'area di intervento</i>	2. Aree di protezione delle risorse idriche - Aree di rispetto dei laghi art. 22 - Aree di protezione fluviale art. 23 Nessuna interferenza
3. Aree a elevata naturalità - Siti e zone della rete europea "Natura 2000" art. 25 - ZPS - zone di protezione speciali art. 25 - Parco nazionale art. 26 - Parchi naturali provinciali art. 26 - Riserve naturali provinciali art. 27 - Riserve locali art. 27 Nessuna interferenza	4. Aree a elevata integrità - Ghiacciai art. 28 - Rocce e rupi boscate art. 28 Nessuna interferenza

SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE



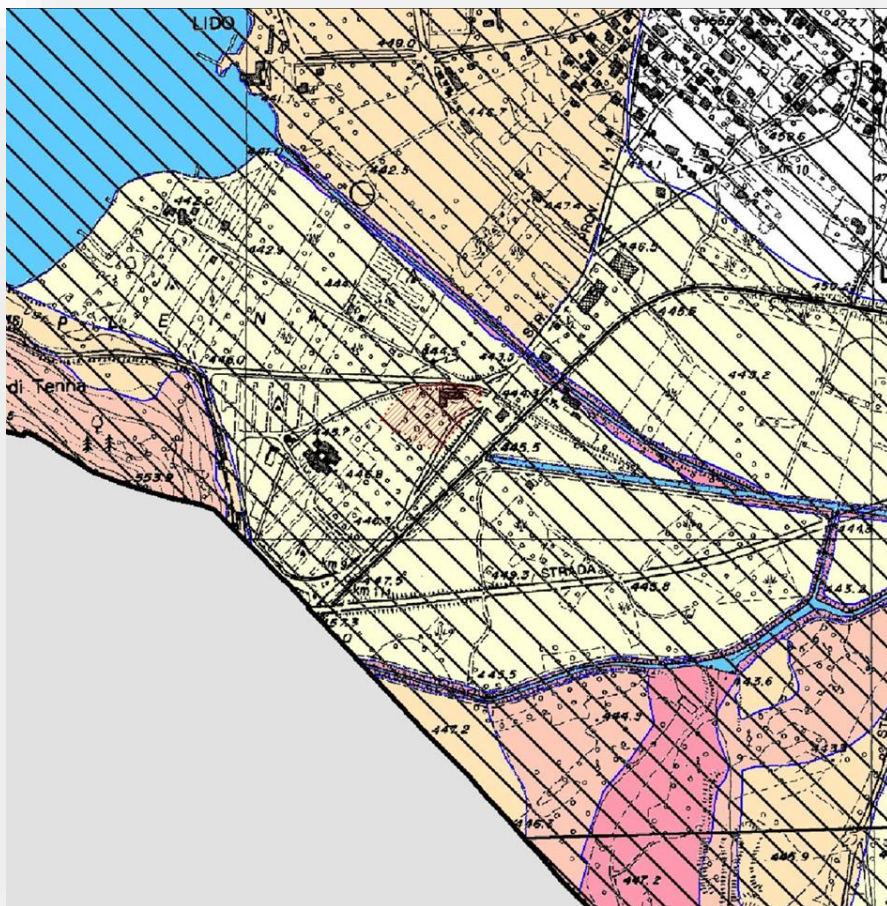
SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE	
	Carta tecnica provinciale
	Confine provinciale
	Area agricola di pregio
	Area agricola
NESSUNA INTERFERENZA	

SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI



SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI			
••••• Confine provinciale — Fiumi e torrenti ■ Laghi		■ Insediamenti storici ■ Zone per insediamenti <i>L'area ricade in zone per insediamenti</i>	
Aree funzionali ■ Aree per attrezzature di livello provinciale art. 31 ■ Aree produttive del settore secondario di livello provinciale esistenti art. 33 ■ di progetto ■ di riserva ■ Aree di riqualificazione urbana e territoriale art. 34 ■ Aree sciabili e sistemi piste-impianti art. 35 → Accessi alle aree sciabili ■ Aree estrattive art. 36 ■ Aree agricole art. 37 ■ Aree agricole di pregio art. 38 ■ Aree a pascolo art. 39		Attrezzature di livello provinciale esistente di progetto ■ ■ Ospedali ⓪ Università Ⓜ Musei Ⓢ Scuole medie superiori ▲ ▲ Carcere provinciale ● ● Siti degli impianti di depurazione	
Reti per la mobilità art. 41 esistente di progetto da potenziare — — — Autostrada — — — Viabilità principale — — — Viabilità locale — — — Gallerie — — — Collegamenti funzionali — — — Ferrovia — — — Ferrovia locale — — — Impianti a fune		Centri funzionali sovralocali ● Centri turistici ⓑ Centri di innovazione d'impresa (BIC) ⓒ Centri commerciali di attrazione sovracomunale ⓕ Fiera Ⓛ Ⓡ Area per attrezzature sportive all'aperto Ⓢ Impianti sportivi sovralocali	
Aeroporti e Interporto art. 43 Ⓢ Ⓢ Aeroporto ● Interporto		Centri funzionali locali Ⓢ Sedi comunali	
Reti energetiche art. 42 — Elettrodotti Ⓢ Centrali idroelettriche			

CARTA DI SINTESI GEOLOGICA



CARTA DI SINTESI GEOLOGICA - Legenda

AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANG

- Aree ad elevata pericolosità' geologica e idrologica
- Aree ad elevata pericolosità' valanghiva

NESSUNA INTERFERENZA

AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICITÀ

- Aree critiche recuperabili
- Aree con penalità' gravi o medie
- Aree con penalità' leggera
- Aree soggette a fenomeni di esondazione

***l'area ricade in AREE CON PENALITÀ
LEGGERE***

AREE SENZA PENALITÀ' GEOLOGICHE

- Aree senza penalità'

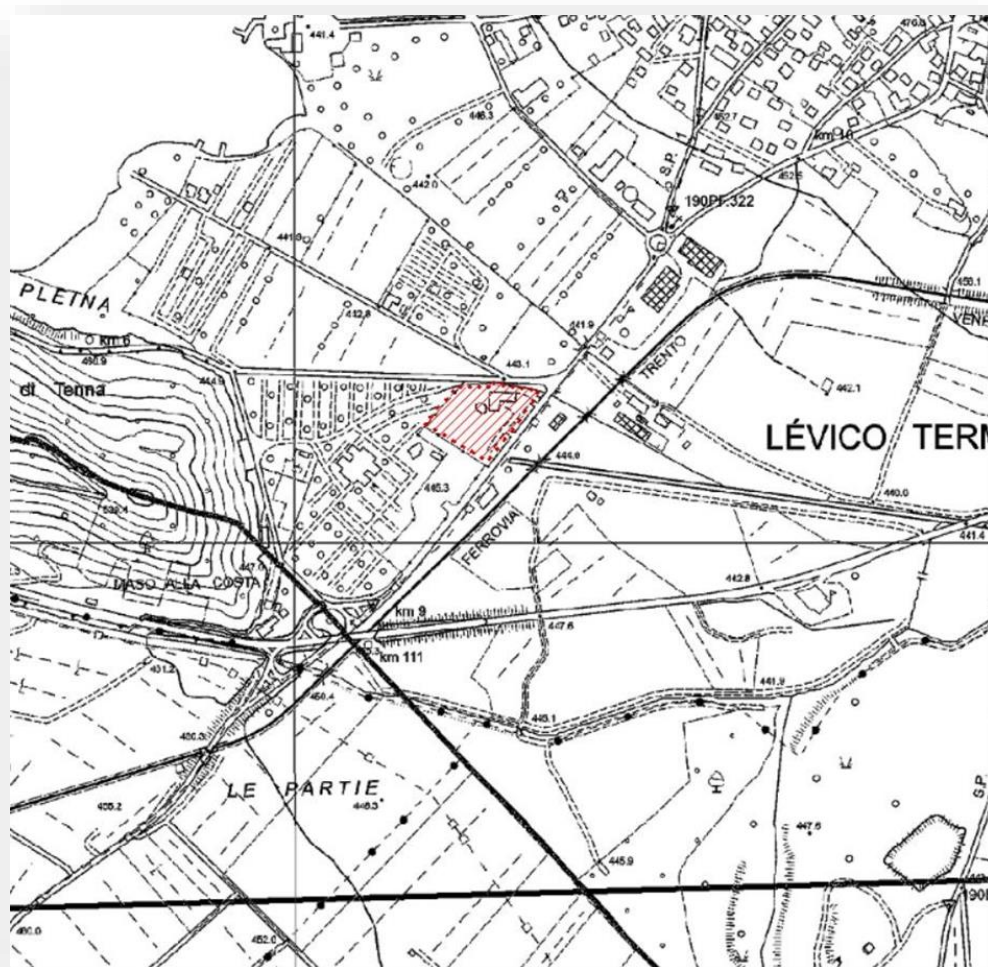
Aree a controllo sismico:

- a bassa sismicità' (zona sismica 3)
- a sismicità' trascurabile (zona sismica 4)

***L'area ricade in Aree a bassa sismicità
(zona sismica 3);***

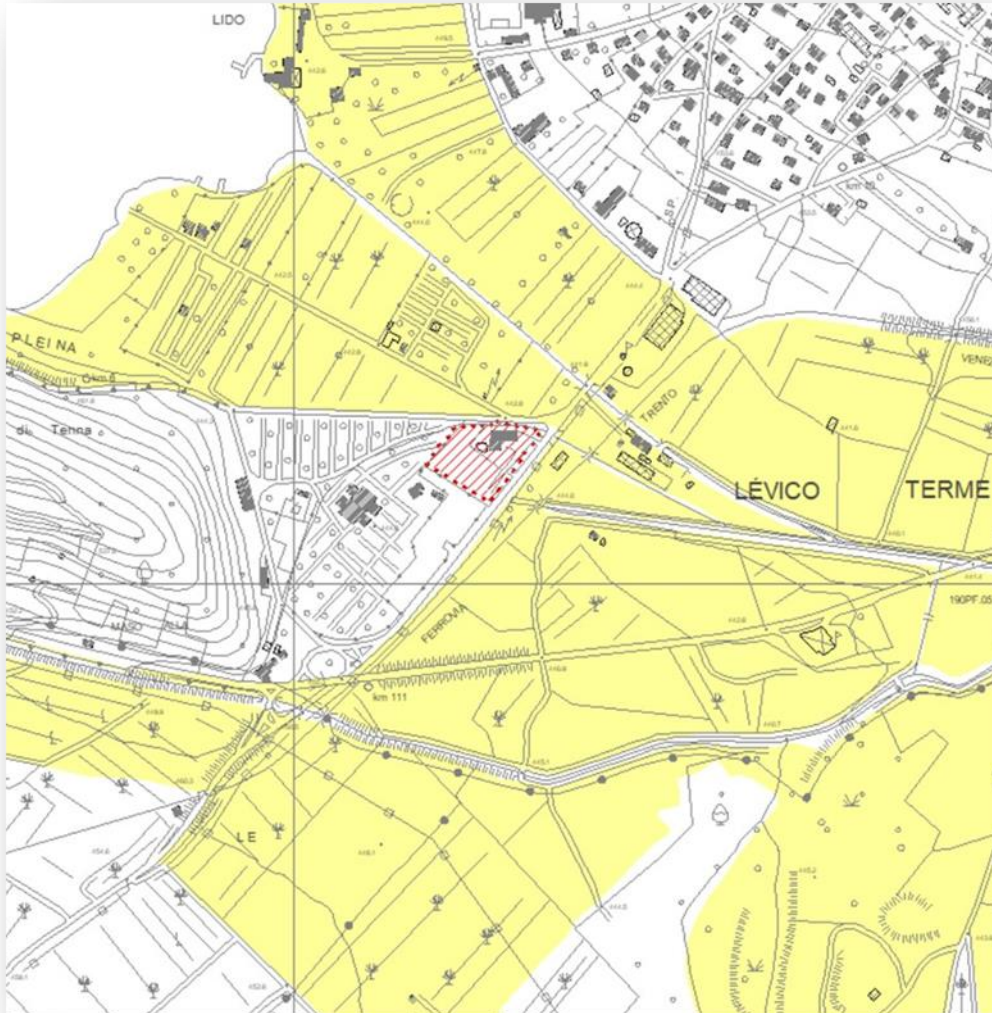
- Fiumi e Laghi
- Ghiacciai

CARTA DELLE RISORSE IDRICHE

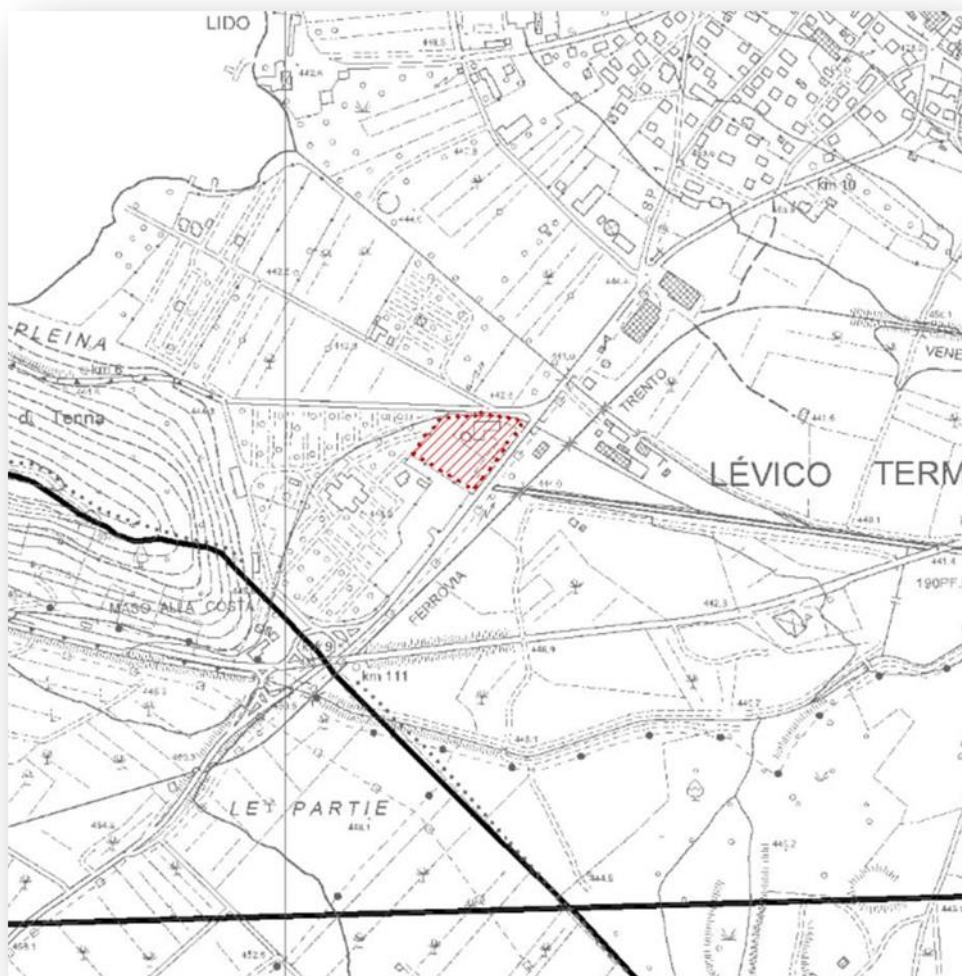


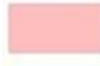
× altre sorgenti non disciplinate dall'art.21 del P.U.P.	Zona di Rispetto Idrogeologico  Sorgenti, Sorgenti Minerali, Acque Superficiali e Pozzi
	NESSUNA INTERFERENZA
Zona di Protezione Idrogeologica  Sorgenti, Sorgenti Minerali, Acque Superficiali e Pozzi	Zona di Tutela Assoluta  Sorgenti  Sorgenti Minerali  Acque Superficiali  Pozzi
NESSUNA INTERFERENZA	NESSUNA INTERFERENZA

AMBITI FLUVIALI DI INTERESSE IDRAULICO PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO



CARTA DELLA CRITICITÀ IDRICA SOTTERRANEA



-  Aree potenzialmente interessate da manifestazioni geotermiche, idrotermali o minerali
-  Aree di rispetto idrogeologico di sorgenti, pozzi e acque superficiali
-  Aree caratterizzate da frane superficiali, rotazionali, traslative e deformazioni gravitative profonde di versante (DGPV)
-  Aree prossime a faglie sismiche presunte attive

NESSUNA INTERFERENZA

5.3 PIANO GENERALE DI UTILIZZAZIONE DELLE ACQUE PUBBLICHE

ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

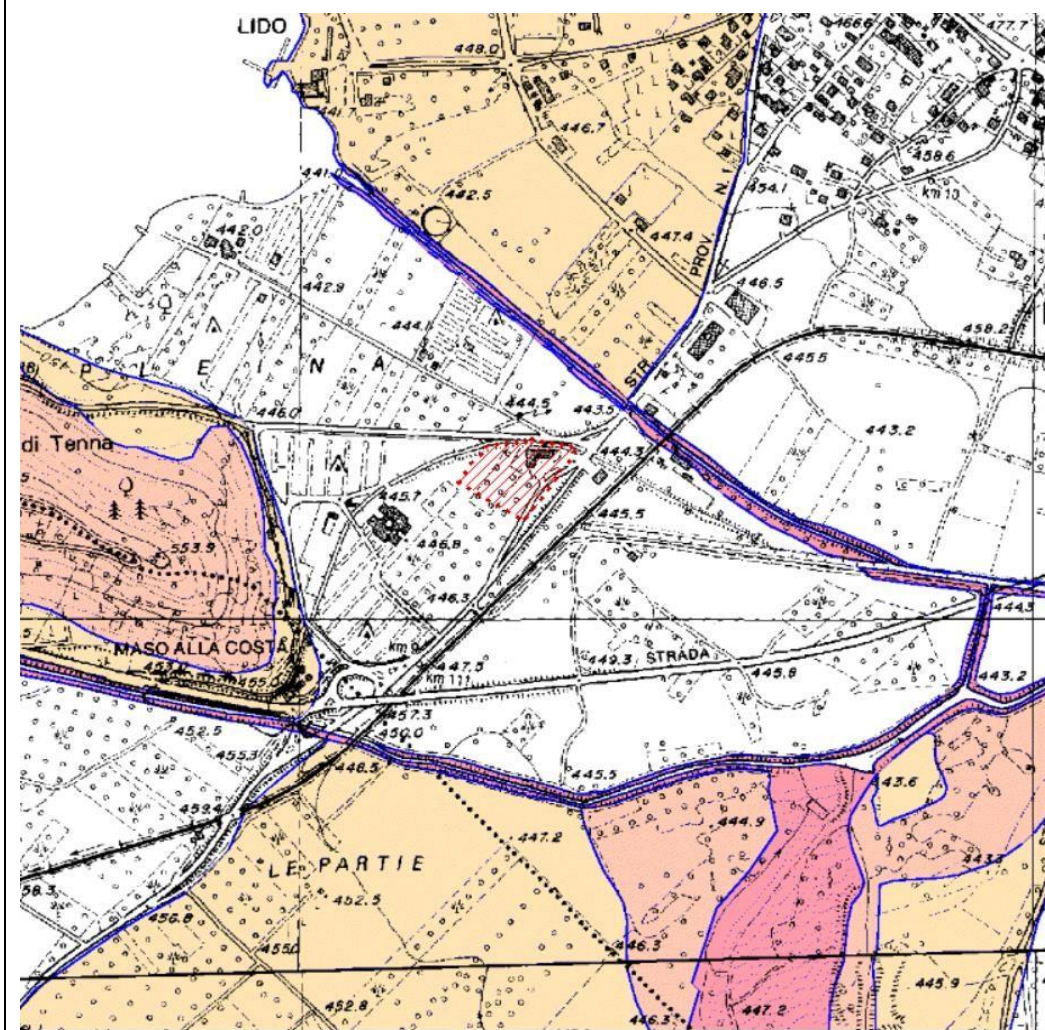
Il **Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP)** costituisce lo strumento sovraordinato preposto alla salvaguardia e alla disciplina dell'assetto idrogeologico del territorio provinciale. Sotto il profilo normativo e vincolistico, esso fissa in via perentoria le soglie e i limiti di trasformabilità per gli ambiti territoriali caratterizzati da profili di criticità severa, ovvero le zone a rischio idrogeologico elevato e molto elevato, puntualmente perimetrate e classificate come **R3** e **R4**.

Di contro, in ossequio al principio di sussidiarietà pianificatoria, la declinazione degli interventi ammissibili e delle relative misure di mitigazione per le aree soggette a rischio moderato e medio (classi **R1** e **R2**) è demandata alla disciplina di dettaglio demandata agli strumenti urbanistici locali, segnatamente i Piani Regolatori Generali (PRG) dei singoli Comuni competenti.

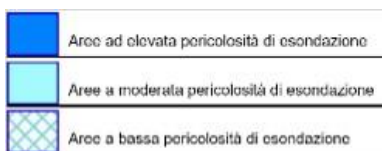
L'assetto idrogeologico della Provincia Autonoma di Trento si distingue storicamente per una spiccata vulnerabilità e una notevole complessità intrinseca, diretta espressione delle peculiari caratteristiche geolitologiche, tettonico-strutturali e geomorfologiche che connotano il dominio alpino.

Calando tale rigoroso quadro analitico alla scala del compendio "Ex Due Laghi" oggetto di variante, le valutazioni inerenti la compatibilità idrogeologica e la sicurezza idraulica dell'area di sedime sono state condotte attraverso la disamina incrociata di tre specifici tematismi cartografici ufficiali. L'analisi puntuale di tali elaborati, fondamentale per validare la fattibilità dell'intervento e la realizzazione delle opere infrastrutturali previste, verrà analiticamente declinata nei paragrafi a seguire.

CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



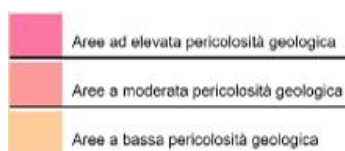
CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA - Legenda



Nessuna interferenza;

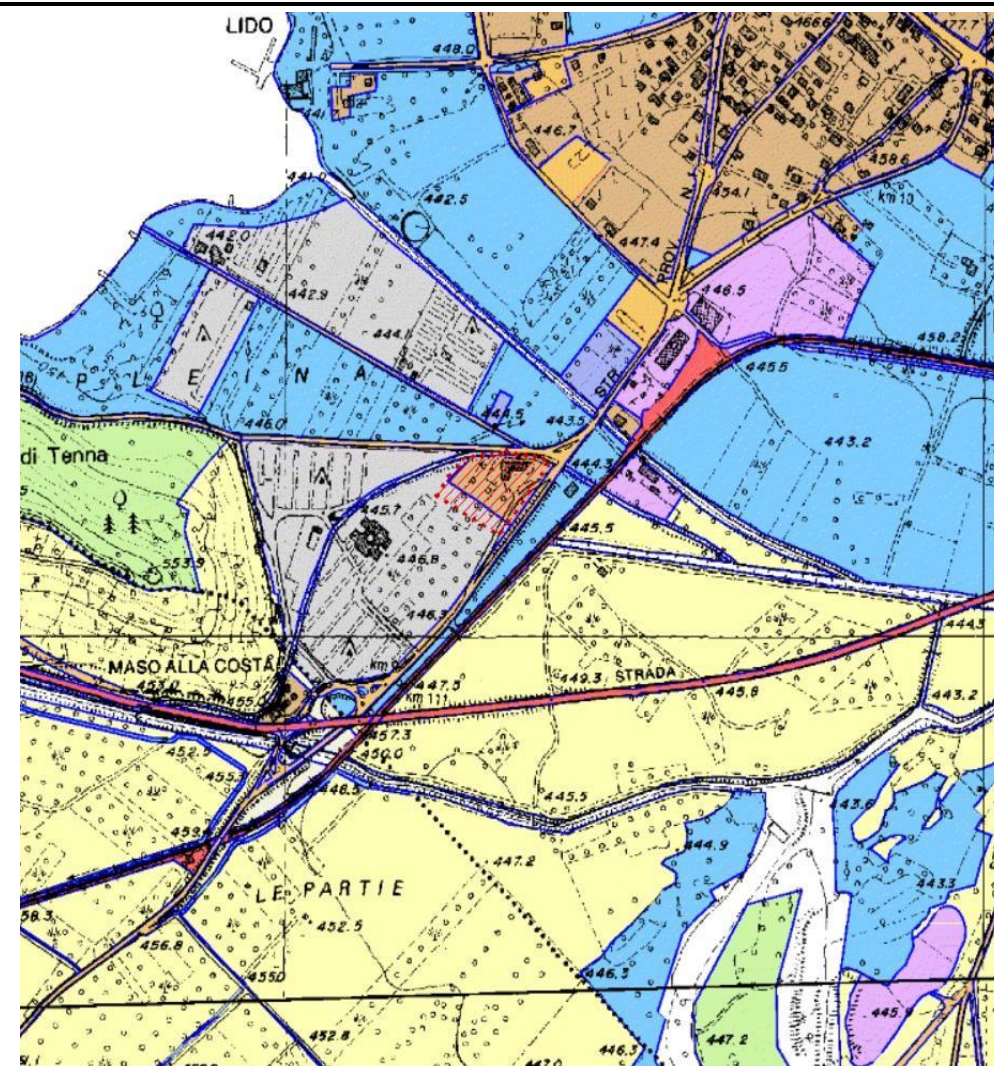


Nessuna interferenza;



Nessuna interferenza;

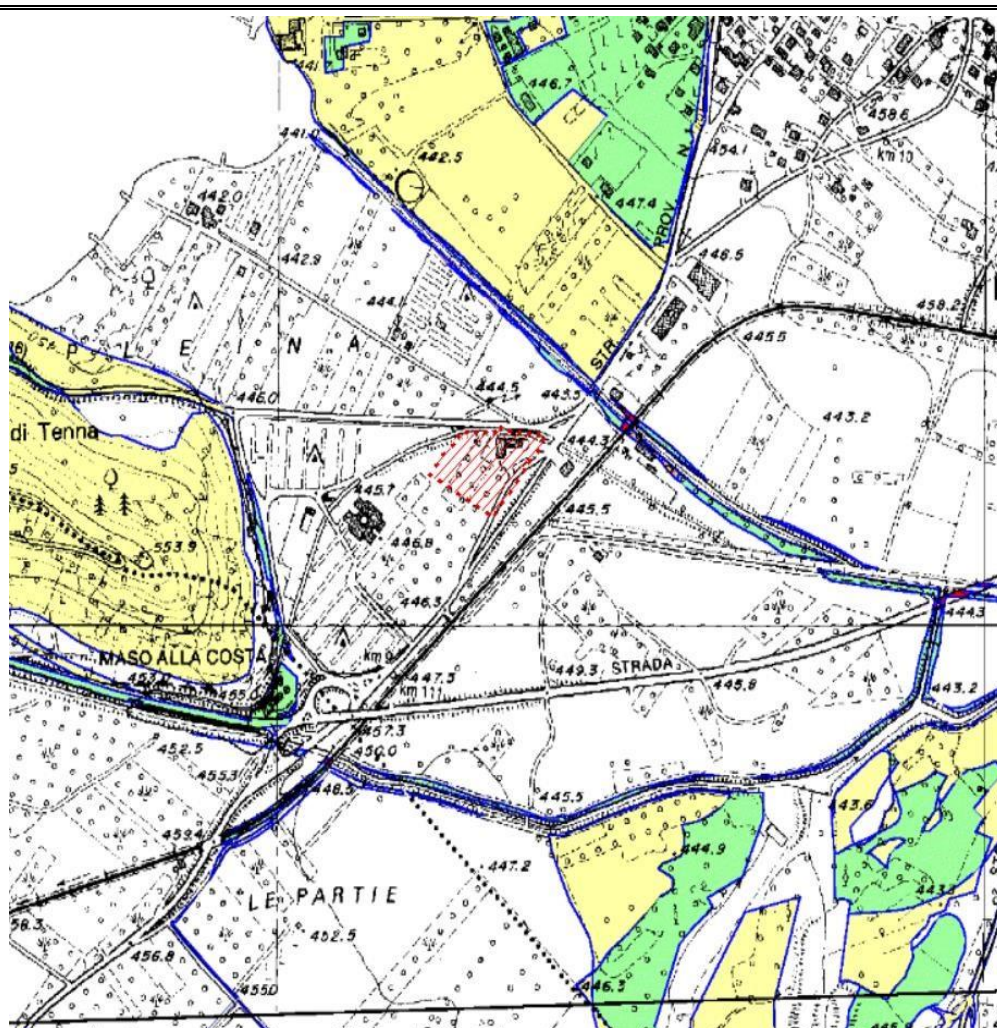
CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO



CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

Aree residenziali	Aree agricole
Campeggi	Aree a bosco, pascolo e prateria alpina
Aree produttive	Improduttivo
Depuratori e discariche	Strade di importanza primaria e Ferrovie
Aree ricreative	Strade di importanza secondaria
Aree sciabili	

L'area oggetto di variante è considerata:
Area residenziale e alberghiera

CARTA DEL RISCHIO -GEOLOGICO**CARTA DEL RISCHIO IDROLOGICO****Legenda****Classi di Rischio****Moderato (R1):**

per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali;

**Medio (R2):**

per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;

**Elevato (R3):**

per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale;

**Molto Elevato (R4):**

per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socioeconomiche.

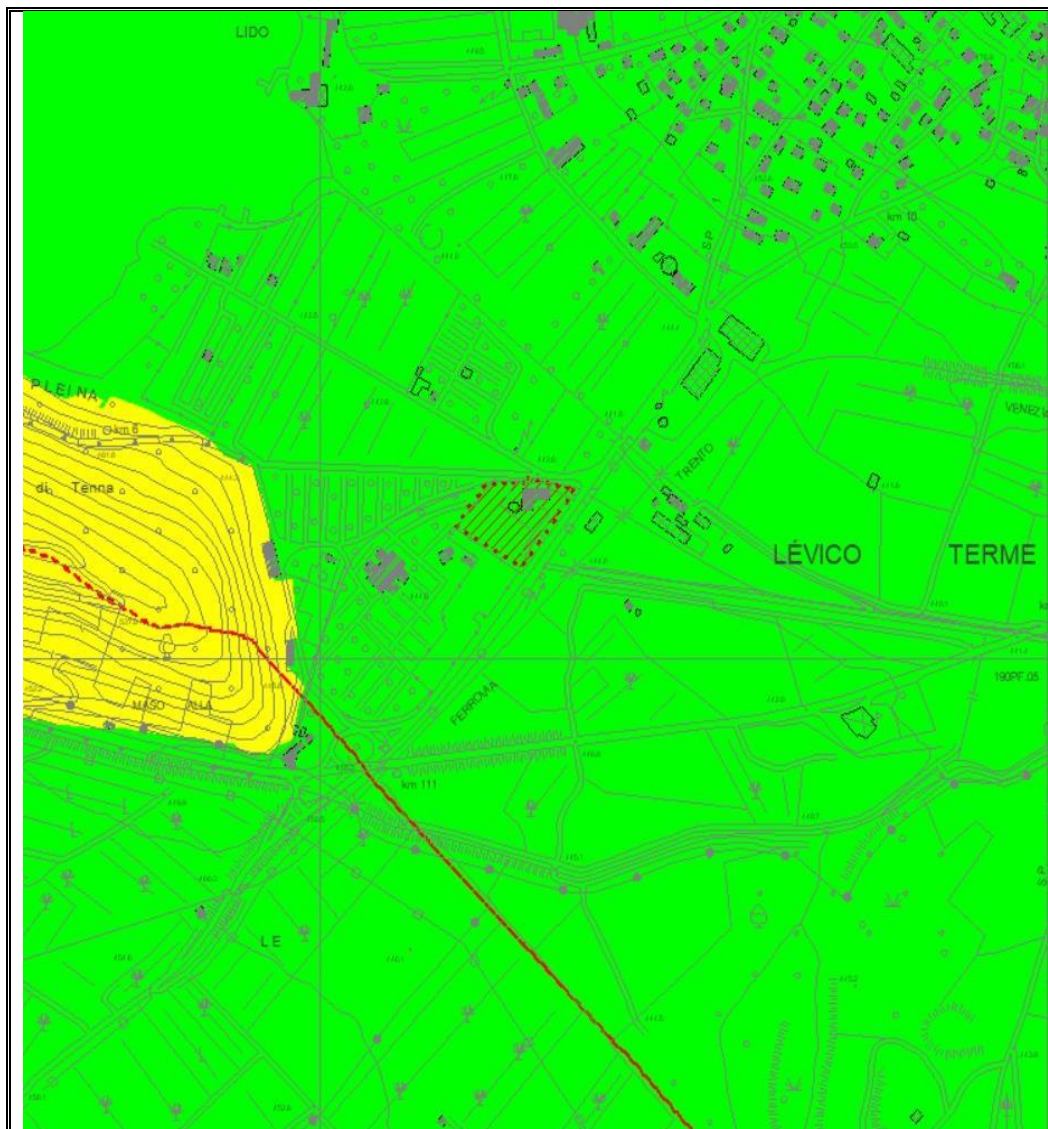
NESSUN RISCHIO

5.4 VINCOLO IDROGEOLOGICO

In merito alla puntuale ricognizione dei gravami di natura idrogeologica e alla quantificazione delle eventuali superfici e dei tratti morfologici coinvolti da criticità, le risultanze istruttorie restituiscono un quadro di assoluta compatibilità per il compendio in esame.

Dall'incrocio dei dati estrapolati dagli elaborati di settore, si certifica infatti che l'area oggetto della presente variante urbanistica non ricade all'interno di perimetrazioni assoggettate al **Vincolo Idrogeologico**, originariamente istituito e disciplinato ai sensi del **Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267**.

Conseguentemente, si attesta la piena insussistenza di sovrapposizioni spaziali con le aree regolate dalle disposizioni sovraordinate in materia di qualificazione, tutela e sicurezza ambientale legate al predetto vincolo. Tale condizione di estraneità cartografica e normativa esonera il progetto di riqualificazione (ivi compresa l'infrastrutturazione viaria in delega sul suolo demaniale) dalla necessità di esperire le complesse procedure autorizzative per la trasformazione dei suoli e per il relativo svincolo idrogeologico



Estratto della tavola del vincolo idrogeologico con sovrapposizione geo referenziata dell'opera.

5.5 AREE PROTETTE

VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA (VINCA)

Al fine di escludere qualsivoglia potenziale incidenza avversa sugli habitat afferenti alla Rete Natura 2000 e al sistema delle aree protette locali, la presente istruttoria ha mutuato il rigoroso apparato metodologico declinato all'interno della *Relazione di Incidenza Ambientale* del Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.). Tale *framework* valutativo impernia l'analisi su due distinte casistiche, atte a definire il rapporto spaziale intercorrente tra i perimetri di tutela e le trasformazioni territoriali in progetto:

- **Intervento endo-sito (impatto diretto):** fattispecie in cui l'azione di piano ricade fisicamente all'interno del perimetro di tutela, determinando un'interferenza diretta e tangibile sui target ecologici e sugli habitat del sito;
- **Intervento eso-sito (impatto indiretto):** fattispecie in cui l'opera, pur collocandosi all'esterno della perimetrazione vincolata, impone di indagare e non escludere *a priori* la potenziale propagazione di interferenze sui delicati processi bio-ecologici che governano i sistemi naturali limitrofi.

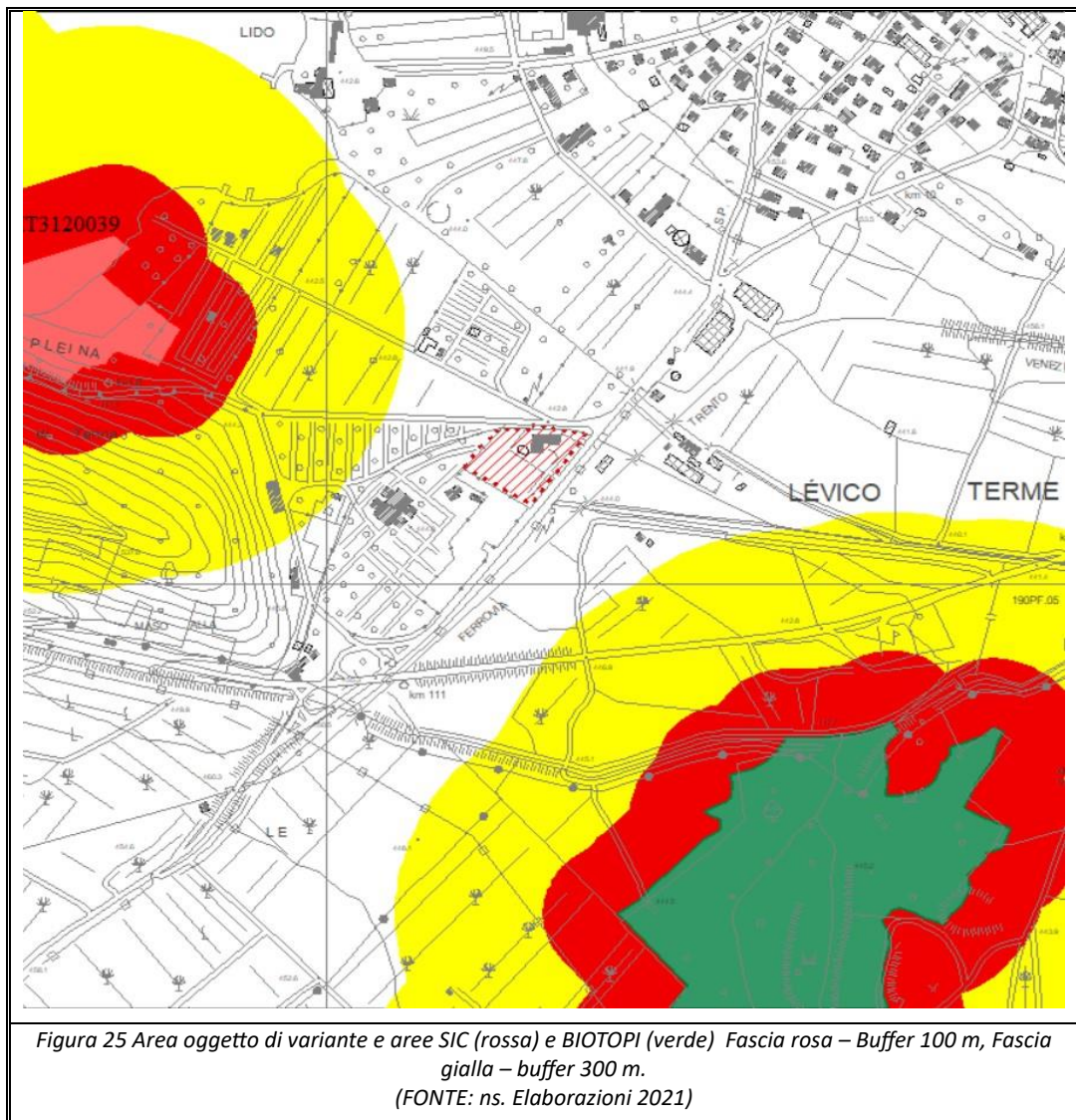
Per parametrizzare compiutamente quest'ultima condizione, la metodologia provinciale codifica due specifici "ambiti di influenza" (o fasce di *buffer*), estesi rispettivamente per 100 e 300 metri a partire dal margine perimetrale dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC), delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e dei Biotopi. Come autorevolmente statuito dalla citata Relazione del P.U.P., tali fasce di rispetto costituiscono assunti spaziali che, seppur convenzionali, trovano ampio e consolidato riscontro nella letteratura scientifica di settore. Esse descrivono il fisiologico gradiente di attenuazione degli impatti antropici in funzione della distanza, sancendo il principio cardine secondo cui: «*oltre i 300 metri di distanza si può ritenere praticamente cessata l'azione negativa del generatore di un possibile disturbo*».

Il seguente prospetto sinottico restituisce l'esito della verifica spaziale condotta in relazione alle emergenze naturalistiche censite nel comparto territoriale di riferimento:

Tabella 2 – Matrice di interferenza spaziale con Aree SIC e Biotopi

Denominazione Sito	Tipologia di Tutela	Codice Identificativo	Distanza dall'area di Variante (Buffer)	Interferenze Potenziali
Canneto di Levico	SIC (Rete Natura 2000)	IT3120039	~ 420 m (Tutte le opere di progetto, inclusa l'infrastrutturazione viaria, ricadono abbondantemente all'esterno della fascia di rispetto massima di 300 m).	NESSUNA
Biotopo Varole	Biotopo Provinciale	<i>N/D</i>	~ 470 m (Il margine del comparto d'intervento risulta spazialmente disconnesso e non interferente con le dinamiche ecologiche del biotopo).	NESSUNA

Alla luce dei suddetti postulati metodologici e delle inconfutabili evidenze metriche, si attesta che il compendio d'intervento si colloca ben oltre la soglia critica di attenzione dei 300 metri. Conseguentemente — come asseverato anche dal supporto cartografico allegato in calce — si certifica l'assoluta ininfluenza dell'azione di piano sull'integrità della Rete Natura 2000, decretando la **piena esclusione della presente variante dall'assoggettamento alla procedura di Valutazione di Incidenza (VIncA)**.



5.7 PIANO TERRITORIALE DI COMUNITÀ

5.7.1 PREMESSA

Scendendo lungo la gerarchia della pianificazione territoriale, l'inquadramento sovraordinato trova la sua declinazione di livello intermedio nel **Piano Territoriale della Comunità (PTC)**. Istituito e normato dalla L.P. 15/2015 e innestato sulle direttrici del Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.), il PTC assurge a strumento cardine per la definizione delle strategie di sviluppo sostenibile su scala di valle.

Sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il Piano persegue l'ambizioso obiettivo di innalzare i livelli di competitività e sostenibilità del sistema territoriale locale. Tale

mandato si esplica attraverso una rigorosa integrazione tra la tutela delle invarianti paesaggistiche, la razionalizzazione delle dinamiche insediative e il potenziamento del tessuto socio-economico, operando una sintesi programmatica volta alla massima valorizzazione delle risorse e delle identità specifiche della Comunità Alta Valsugana e Bersntol

La complessa architettura del PTC, attualmente vigente, è l'esito di un articolato iter procedimentale di concertazione istituzionale e valutazione tecnica, di seguito cronologicamente declinato:

- **Fase Preliminare e Concertazione:** Il processo formativo ha preso avvio con la redazione del *Documento Preliminare* e la contestuale attivazione del tavolo di confronto e consultazione previsto ex lege. Tale fase genetica è culminata in data **28 aprile 2014** con la formale sottoscrizione dell'*Accordo Quadro di Programma*, atto fondativo che ha statuito i criteri direttivi e gli indirizzi generali per l'elaborazione del Piano;
- **Prima Adozione:** Sulla scorta delle direttrici tracciate dall'Accordo, il progetto di Piano è stato redatto e conseguentemente adottato in prima istanza dall'Assemblea della Comunità con **Deliberazione n. 18 del 30 giugno 2015**;
- **Adozione Definitiva:** Al netto dell'istruttoria sulle osservazioni e dell'iter procedurale sancito dalla normativa provinciale, il PTC è giunto alla sua seconda e definitiva adozione mediante la **Deliberazione del Consiglio della Comunità n. 14 del 24 luglio 2017**;
- **Approvazione ed Entrata in Vigore:** L'efficacia cogente dello strumento è stata infine sancita dall'approvazione finale da parte della Giunta Provinciale, avvenuta con **D.G.P. n. 531 del 19 aprile 2019**. A seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.A.A. n. 19 del 9 maggio 2019), il Piano è formalmente entrato in vigore il **10 maggio 2019**.

A mero completamento del quadro ricognitivo e per evidenziare la natura dinamica dello strumento, si segnala infine la successiva adozione della *Variante n. 1-2019* (Deliberazione del Consiglio della Comunità n. 36 del 23 novembre 2019), specificatamente afferente alla riorganizzazione dei poli produttivi di livello provinciale siti nei comuni di Pergine Valsugana e Civezzano.

5.7.2 STRUTTURA DEL PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITÀ

Il Piano Territoriale di Comunità (PTC) si articola nei seguenti elaborati costitutivi, in rigorosa conformità a quanto statuito dall'art. 21 della Legge Urbanistica Provinciale n. 1/2008 (e s.m.i.) e dall'art. 23 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio n. 15/2015 (e s.m.i.):

a) Relazione illustrativa;

b) Rapporto Ambientale con allegati tecnici e relazioni tematiche: Costituiti da specifici approfondimenti inerenti: il sistema delle acque superficiali; i sistemi territoriali agricoli e forestali; le aree produttive della Comunità Alta Valsugana e Bersntol, ivi comprese le linee guida per la realizzazione di Aree Produttive Paesaggisticamente ed Ecologicamente Attrezzate (APEA);

c) Dimensionamento e Criteri di Riqualificazione: Elaborati afferenti al predimensionamento residenziale complessivo e dell'edilizia pubblica e agevolata; alla strategia per la localizzazione dei servizi sovracomunali; al sistema delle cave; nonché ai criteri di orientamento per la riqualificazione del sistema insediativo, infrastrutturale e degli spazi aperti;

d) Schede e Linee d'Azione: Documenti operativi riconducibili ai sistemi paesaggistici, così declinati:

Sistema d'acqua fluviale (AF 1-3);

Sistema d'acqua lacustre (AL 1-3);

Sistema boschivo-naturalistico, distinto per Ambiti Territoriali Omogenei (BN 1-6);

Paesaggio rurale e sistema agricolo-pascolivo, distinto per Ambiti Territoriali Omogenei (AP 1-15);

Paesaggio insediato - Sistema insediativo di trasformabilità (IT 1-15);

Paesaggio insediato - Sistema degli insediamenti produttivi (IP 1-11);

Paesaggio insediato - Sistema degli insediamenti produttivi estrattivi (IPE 1-6);

e) Norme di Attuazione;

f) Cartografia di Piano: Strutturata attraverso i seguenti tematismi:

Inquadramento Strutturale: Costituisce un approfondimento in scala adeguata dell'analoga tavola del P.U.P. 2008 (scala 1:50.000). Vi sono rappresentate le unità di paesaggio, ovvero gli *«insiemi paesaggistici percepiti in modo unitario e classificati con il nome del carattere paesaggistico prevalente, quali insiemi urbanizzati, rurali, forestali, lacustri e alpini»* (ex art. 9, comma 2, Norme di Attuazione del P.U.P.), individuati sulla scorta delle sequenze percettive omogenee che un osservatore acquisisce percorrendo le principali direttrici di attraversamento del territorio.

Cartografia Valore del Paesaggio: Approfondimento di dettaglio dell'omologa carta del P.U.P. 2008 (scala 1:25.000), preordinata a descrivere le relazioni biunivoche tra la morfologia del territorio e l'azione antropica. La carta qualifica i sistemi complessi di paesaggio del P.U.P. mediante la perimetrazione degli elementi identitari, dei valori, delle risorse e dei limiti strutturali, mutuati dal processo analitico di decodificazione del paesaggio dell'Alta Valsugana.

Carta di Regola: Raccoglie e spazializza le regole costitutive poste a presidio della riconoscibilità dei luoghi e del senso di appartenenza della popolazione. Fornisce prescrizioni orientate a guidare l'evoluzione degli elementi censiti nella Carta del Paesaggio, promuovendo un modello di sviluppo coerente con le matrici identitarie locali. Nello specifico, in ottemperanza alle direttive del PGUAP, la tavola individua le aree di protezione fluviale e detta le regole generali per l'insediamento e la trasformazione morfologica del territorio.

Cartografia Reti del Territorio (Carta della Mobilità): Apparato grafico articolato in due specifiche tavole:

Tavola delle connessioni portanti/interscambio (M1): Analizza i sistemi produttivi, i centri storici e le reti di penetrazione, correlando i maggiori sistemi infrastrutturali (esistenti e di progetto) con le polarità territoriali;

Tavola della mobilità dolce (M2): Focalizzata sulle reti ciclopedonali, cicloturistiche, escursionistiche e forestali, è preordinata alla valorizzazione dei sistemi di attraversamento lento e sostenibile del paesaggio.

Carta delle Vocazioni (Macrosistemi delle opportunità del territorio): Tavola illustrativa di natura diagrammatica e non sito-specifica. Sintetizza le vocazioni paesaggistiche (storico-identitarie, insediative, produttive, ecologico-ambientali), le polarità di sviluppo e i processi di cooperazione territoriale a geometria variabile, esplicitando le connessioni fisiche e logiche che innervano i paesaggi dell'Alta Valsugana e Bersntol.

Carta dei Sistemi Naturalistici (Sistemi ecologico-fluviali-ambientali e corridoi ecologici): Recepisce i contenuti della *Carta delle Reti Ecologiche Ambientali* del P.U.P. (scala 1:50.000), integrandoli con le emergenze floristiche, faunistiche e ambientali di rilievo comunitario. La tavola perimetra nel dettaglio: i Siti Natura 2000, le Riserve Locali, gli *Hotspot* Faunistici e Floristici (flora acquatica, zone umide, prati ricchi di specie), il reticolo idraulico con i connessi Ambiti Ecologici Lacustri e le Aree di Protezione Fluviale definite dal PTC, nonché le superfici boscate di interesse naturalistico, le rupi e le formazioni rocciose. Si configura quale strumento conoscitivo propedeutico alla redazione di progetti di tutela coerenti con le proposte di istituzione del Parco Agricolo e di estensione degli ATO Lagorai e Brenta.

Carta dei Sistemi di Tutela Ambientale: Costituisce la declinazione attuativa della *Carta delle Tutele Paesistiche* del P.U.P. 2008. Definisce con precisione le aree soggette ad autorizzazione paesaggistico-ambientale, ovvero i territori caratterizzati da singolarità geologiche, ecologiche, morfologiche o da forme di antropizzazione di pregio storico-culturale (ex art. 11 Norme di Attuazione P.U.P.). La carta individua e vincola: i Centri Storici, gli Ambiti di Tutela Paesaggistica (acque lacustri e fluviali), gli Ambiti di Tutela di pozzi e sorgenti, le Riserve Naturali Provinciali, la Rete Natura 2000, i Biotopi Comunali, i Beni Ambientali, le Aree Archeologiche e i Beni Culturali sottoposti a tutela ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

5.7.3 STRATEGIE, OBIETTIVI, AZIONI DEL PTC

La Visione Prospettica e la Resilienza del Piano

Sotto i profili prettamente urbanistico e paesaggistico, il Piano Territoriale di Comunità (PTC) traccia le traiettorie strategiche preordinate a promuovere lo sviluppo sostenibile

dell'ente, traguardando l'innalzamento della competitività del sistema territoriale, il riequilibrio della coesione sociale e la massima valorizzazione delle identità locali.

Assumendo una visione prospettica di lungo periodo, lo strumento fissa un orizzonte di dimensionamento ventennale (2015-2035), contemplando al contempo un rigoroso monitoraggio quinquennale delle proprie previsioni. Tale flessibilità valutativa garantisce la calibrazione del Piano in risposta a eventuali scostamenti delle dinamiche socio-economiche rispetto agli assunti originari. In virtù di tale impostazione, il PTC si qualifica a tutti gli effetti come un dispositivo pianificatorio intrinsecamente "resiliente", capace di adattarsi e perfezionarsi nel tempo pur preservando l'integrità della propria visione strategica di fondo.

I Quattro Assi Strategici Fondamentali

L'essenza strategica del PTC risiede nell'articolazione di un *corpus* organico e coerente di obiettivi e azioni, orientato a inverare una precisa "visione di territorio" attraverso processi di trasformazione proattiva e guidata. Nello specifico, l'impalcatura programmatica della Comunità Alta Valsugana e Bersntol si incardina su quattro assi strategici fondamentali:

- 1. La centralità del paesaggio e la riscoperta delle identità: Il paesaggio è assunto a paradigma fondativo e chiave di lettura per decodificare il territorio. Le sue molteplici declinazioni — paesaggi d'acqua, ambiti di naturalità, matrici agricole e tessuti edificati — sono state analiticamente sviscerate e sistematizzate all'interno dell'Inquadramento Strutturale del PTC, ergendole a capisaldi inalienabili dell'identità comunitaria.
- 2. Il potenziamento della connettività sistemica: Un'azione sinergica volta a ridefinire le gerarchie di attraversamento, accessibilità e interscambio. Tale asse mira a ottimizzare i flussi di mobilità e trasporto, implementando le relazioni con i territori contermini e valorizzando la vocazione dei percorsi tematici e delle reti di fruizione turistica già insediate.
- 3. La qualificazione degli scenari di sviluppo socio-economico: La rigenerazione dello scenario territoriale passa attraverso la messa a sistema e la valorizzazione degli *asset* legati al turismo e al commercio. Tale strategia si sostanzia nel consolidamento delle filiere corte, nel rafforzamento delle reti dei distretti

imprenditoriali e produttivi, nonché nell'adozione di un approccio rigorosamente sostenibile alla gestione dei sistemi urbani, delle attrezzature e dei servizi di rango pubblico.

- 4. Il marketing territoriale e la comunicazione strategica: Le suddette traiettorie di sviluppo necessitano di essere veicolate mediante un processo strutturato di marketing territoriale. Attraverso un mirato piano di informazione e comunicazione, si intende promuovere la "riscoperta" di un territorio che, capitalizzando le proprie valenze ed eccellenze peculiari, può incrementare sensibilmente la propria attrattività, fungendo da volano per l'intero tessuto socio-economico.

L'Architettura Attuativa: dai Temi alle "Schede Azione"

A tali macro-strategie corrispondono specifici tematismi, organicamente strutturati in funzione dei sistemi di paesaggio, cui sono gerarchicamente subordinati gli obiettivi e le azioni operative di Piano.

Questa architettura logico-deduttiva trova il proprio inveroamento tecnico-normativo all'interno degli Allegati Tecnici e delle relative relazioni tematiche di sviluppo. Supportate da esaustivi quadri conoscitivi, normativi e progettuali, le direttive strategiche si traducono infine in precise prescrizioni operative attraverso le "**Schede linee d'azione**"; strumenti flessibili e puntuali che chiudono il cerchio tra la grande visione programmatica di area vasta e la concreta ricaduta attuativa sulle trasformazioni del territorio.

5.7.4 PIANO STRALCIO IN ADEGUAMENTO AI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Valenza Strategica e Ruolo Propedeutico dello Strumento - Il *Piano Stralcio in Adeguamento ai Criteri di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale* si erge a elaborato propedeutico di valenza strategica nell'ambito del processo formativo del Piano Territoriale di Comunità (PTC). Esso ha assolto a una funzione dirimente nella calibrazione e nella definizione degli assetti programmatori in capo alla Comunità di Valle.

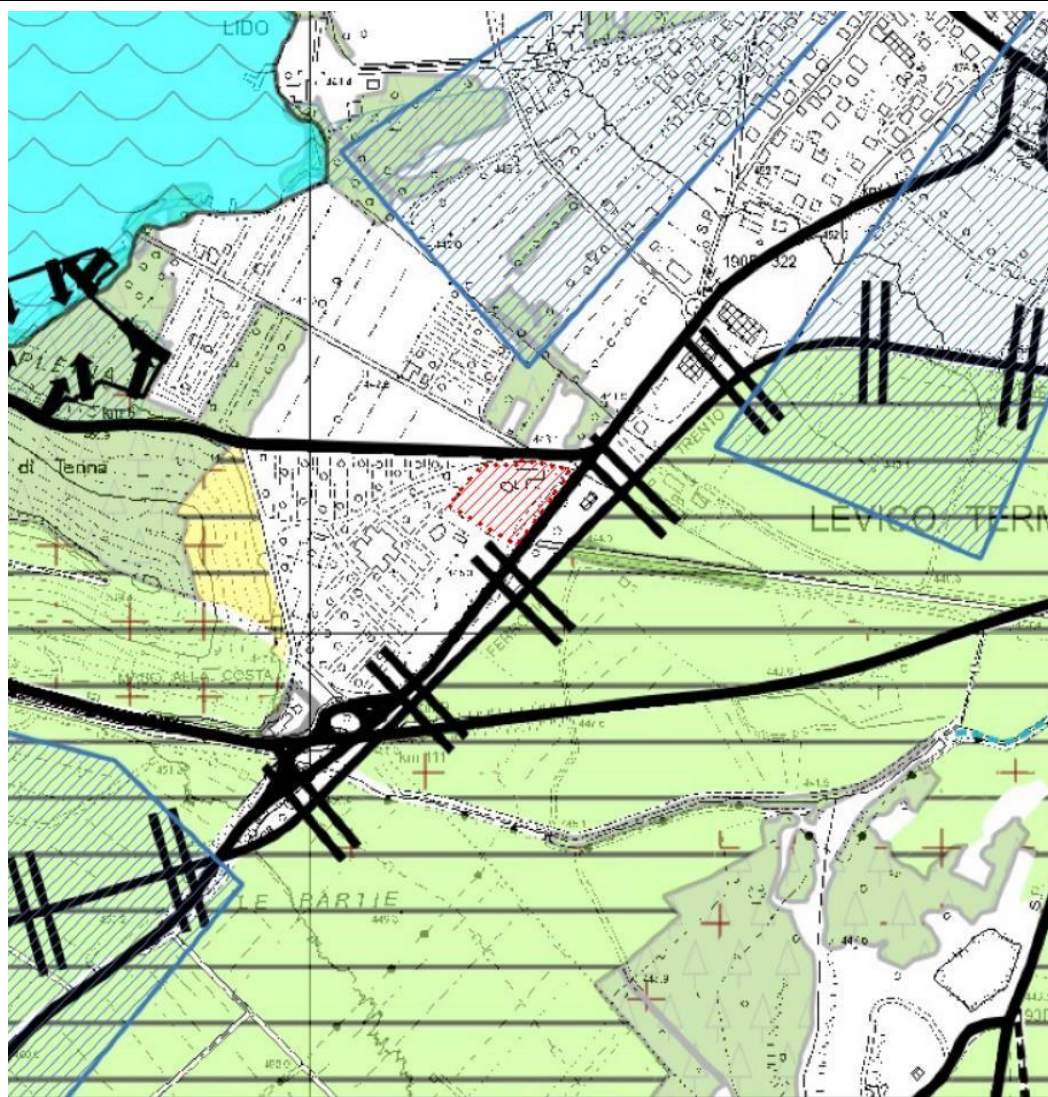
Tale strumento settoriale ha consegnato all'Amministrazione una rigorosa disamina ricognitiva, fondata su indicatori qualitativi e sulla modellazione di scenari distributivi, sia consolidati che prospettici. L'indagine ha consentito di ponderare le reali vocazioni di

sviluppo del comparto commerciale, mappando in chiave analitica le criticità e le potenzialità espresse dai diversi ambiti territoriali. In questa visione sistemica, la rete commerciale non viene concepita come una mera sommatoria di contenitori di vendita, ma — posta in stretta sinergia con il complessivo mix funzionale locale — assume il ruolo di autentico **catalizzatore per i processi di rigenerazione urbana** e di riqualificazione socio-economica.

Indirizzi Urbanistici e Sviluppo Coerente del Territorio - Sotto il profilo strettamente operativo, l'impianto analitico del Piano Stralcio ha riguardato la definizione di un coerente scenario evolutivo e la contestuale emanazione di specifici indirizzi urbanistici. Il mandato precipuo di tali direttive è presidiare e governare uno sviluppo della rete distributiva che risulti non solo economicamente sostenibile, ma intimamente coerente con la tutela e la valorizzazione del paesaggio e del capitale territoriale della Comunità di Valle.

In ossequio a tali premesse, l'analisi e l'assimilazione delle statuizioni contenute in tale elaborato si rendono metodologicamente imprescindibili: esse costituiscono, infatti, la chiave interpretativa per una corretta esegesi del PTC e rappresentano il fondamento legittimante per le ricadute trasformative che la presente variante urbanistica andrà a generare sul territorio di Levico Terme.».

INQUADRAMENTO STRUTTURALE



INQUADRAMENTO STRUTTURALE - Legenda*Contenuti di carattere normativo**Contenuti di carattere strategico***QUADRO PRIMARIO**

-  Z309_P - Sito di Interesse Comunitario
-  Z313_P - Zona a Protezione Speciale
-  Z101_P - Lago
-  Z104_L - Corsi d'Acqua Lineari
-  Z105_L - Canali
-  Z106_L - Corsi d'Acqua Sotterranei
-  Z321_N - Elementi Geologici e Geomorfologici
-  Mineralogico
-  Paleontologico
-  Stratigrafico

Nessuna interferenza

-  PTC - Sistemi di Faglie
-  PTC - Conoide Alluvionale
- PTC - Morfologie Carsiche**
-  GR
-  MIN
-  PAL
-  STR

*Nessuna interferenza***QUADRO SECONDARIO**

-  F403_L - Principale - 1° Cat. Esistente
-  F415_L - Secondaria - Strada di Interesse Locale - Progetto
-  F426_L - Ferrovia Esistente
-  A101_P - Insediamento Storico
-  L108_P - Area Estrattiva - Estrattiva all'Aperto

*L'area è adiacente alla strada principale 1° Cat.
Esistente*

PTC - Beni Storico Rappresentativi

-  Beni religiosi
-  Forti e fortificazioni
-  Manufatti difensivi
-  Manufatti insediativi
-  PTC - Centri Turistici Principali
-  PTC - Viabilità Storica
-  PTC - Miniere Storiche
-  PTC - Miniere Storiche Areali
-  PTC - Centro Funzionale
-  PTC - Centro Urbano

*Nessuna interferenza***QUADRO TERZARIO**

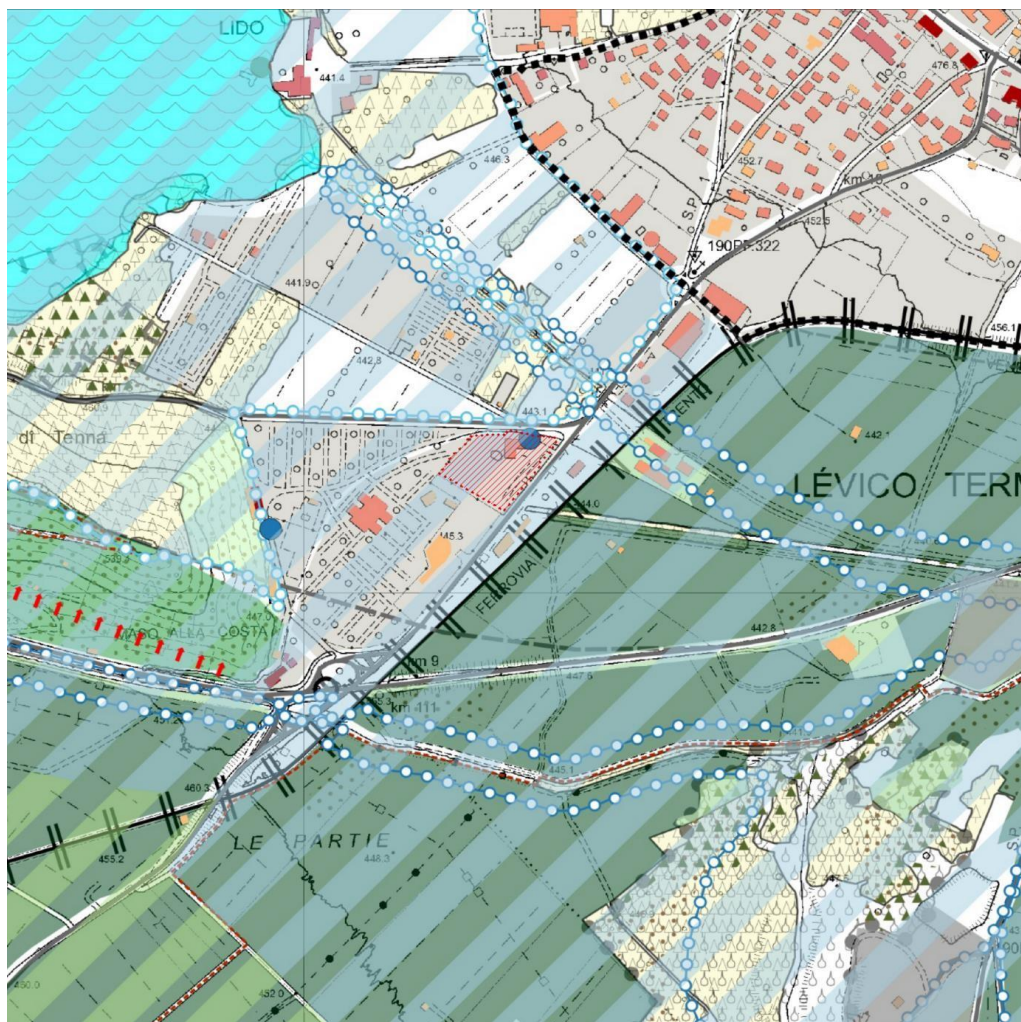
-  Z312_P - Area di Protezione Fluviale/Ambito Fluviale di Interesse Ecologico
-  Z303_P - Sito Archeologico
-  Z314_P - Bene Ambientale
-  E106_P - Area a Bosco
-  E107_P - Area a Pascolo
-  E103_P - Area Agricola di Pregio
-  E104_P - Area Agricola
-  E110_P - Area Agricola di Rilevanza Locale

Nessuna interferenza

-  PTC - Ambiti Ecologici Lacustri
-  PTC - Paesaggio Ecotonale Forestale

Nessuna interferenza

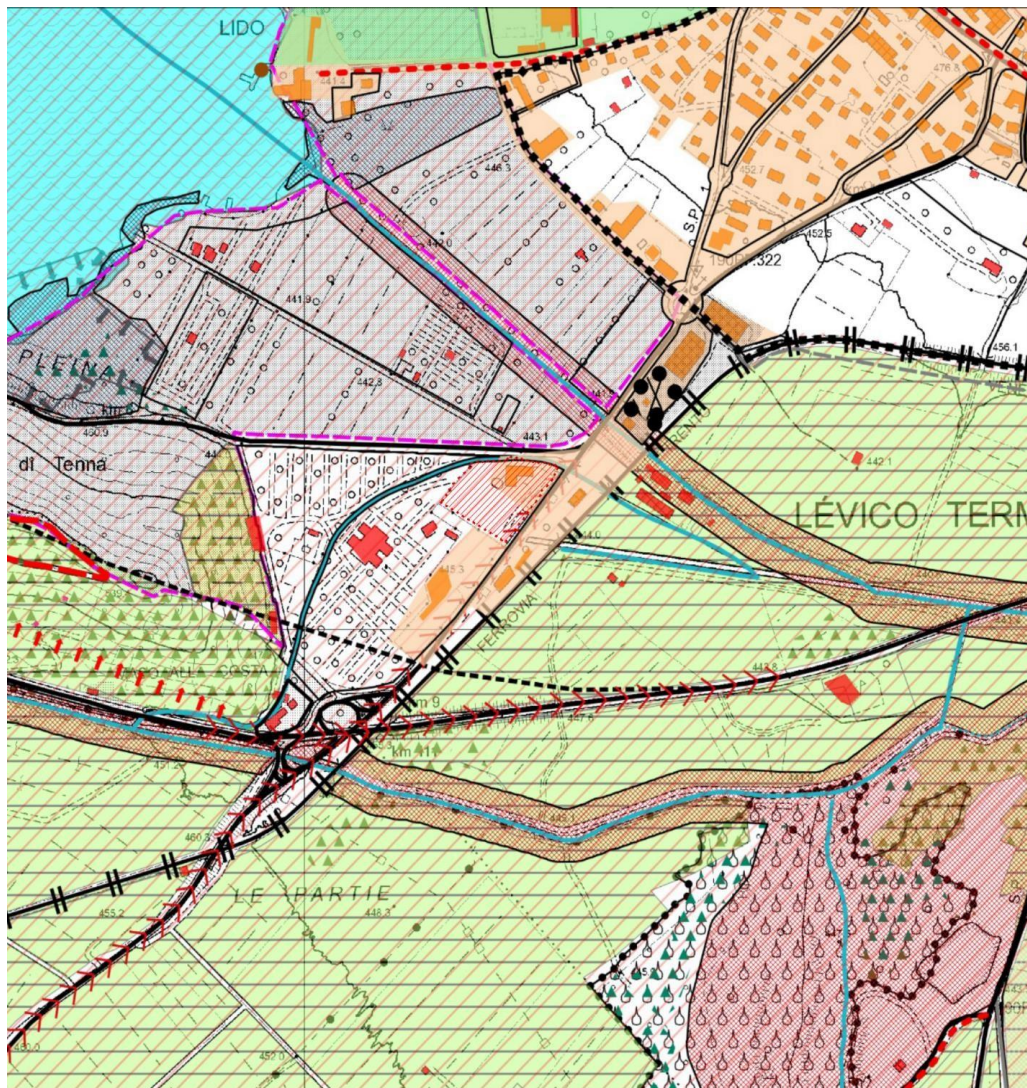
CARTA DEL PAESAGGIO



CARTA DEL PAESAGGIO - Legenda	
Contenuti di carattere normativo	Contenuti di carattere strategico
CARTA DEI PAESAGGI COMPLESSI	
	 A407_L - Fronte di Pregio  PTC - Direzione di Contenimento dei Limiti dell'Insediamento  PTC - Paesaggi di Pregio PTC - Sistemi Complessi di Paesaggio  Alpino  d'Acqua Fluviale  Insediativo  d'Acqua Lacustre  Rurale  PTC - Sistema Complesso di Paesaggio Forestale SISTEMI COMPLESSI DI PAESAGGIO: <i>L'area ricade all'interno Paesaggio d'acqua Fluviale</i>
SISTEMA COMPLESSODI PAESAGGIO ALPINO	
rif. schede d'azione sistema Agro-Pascolivo AP 1-15	
 PTC - Rocce e Rupi Boscate  E107_P - Area a Pascolo <i>Nessuna interferenza</i>	 PTC - Malga  PTC - Rifugio  PTC - Bivacco  PTC - Rete Sentieri SAT  PTC - Ambiti di Valenza Scenica per le Emergenze Geomorfologiche <i>Nessuna interferenza</i>
SISTEMA COMPLESSO DEL PAESAGGIO D'ACQUA: FLUVIALE LACUSTRE	
rif. schede d'azione sistema d'acqua fluviale AF 1-3 rif. schede d'azione sistema d'acqua lacustre AL 1-3	
 Z104_L - Corsi d'Acqua Lineari  Z101_P - Lago <i>Nessuna interferenza</i>	 PTC - Manufatti Storici d'Ambito Fluviale  PTC - Ambiti Paesaggistici Lacustri  Z329_P - Ambito Fluviale di Interesse Paesaggistico <i>Sul confine dell'area oggetto di variante, vi è un Manufatto storico d'ambito Fluviale</i>
SISTEMA COMPLESSO DI PAESAGGIO INSEDIATIVO	
rif. schede d'azione sistema insediativo di Trasformabilità IT 1-15 rif. schede d'azione sistemi Insediativi Produttivi IP 1-11 rif. schede d'azione sistemi Insediativi Produttivi Estrattivi IPE 1-16	

 PTC - Fortificazione della Prima Guerra Mondiale  PTC - Castello  PTC - Beni Architettonici ed Artistici  PTC - Miniere Storiche  Z311_P - Sito Archeologico Puntuale  Z303_P - Sito Archeologico  PTC - Beni Vincolati d.lgs. n. 42-2004 <i>Nessuna interferenza;</i>	 PTC - Via Claudia Augusta  PTC - Edificato al 1856  PTC - Edificato al 1927  PTC - Edificato al 1950  PTC - Edificato al 1980  PTC - Edificato al 1991  PTC - Edificato al 2015
SISTEMA COMPLESSODI PAESAGGIO RURALE	
<i>rif. schede d'azione sistema Agro-Pascolivo AP 1-15</i>	
 Z314_P - Bene Ambientale <i>Nessuna interferenza;</i>	 PTC - Terrazzamento Tradizionale PTC - Valenze Agricole  Marginale  Ecologica  Paesaggistica  Produttiva <i>Nessuna interferenza;</i>
SISTEMA COMPLESSO DI PAESAGGIO FORESTALE	
<i>rif. schede d'azione sistema Agro-Pascolivo AP 1-15</i>	
 E106_P - Area a Bosco  Z309_P - Sito di Interesse Comunitario  Z313_P - Zona a Protezione Speciale  Z317_P - Riserva Locale <i>Nessuna interferenza;</i>	 PTC - Albero Monumentale  PTC - Viabilità Forestale  PTC - Paesaggio Ecotonale Forestale PTC - Boschi di Pregio  pregio naturalistico  pregio produttivo  pregio turistico <i>Nessuna interferenza;</i>
MATRICE INFRASTRUTTURALE DEL PAESAGGIO	
 F401_L - Autostrada Esistente  F403_L - Principale - 1° Cat. Esistente  F405_L - Principale - 1° Cat. Progetto  F415_L - Secondaria - Strada di Interesse Locale - Esistente  F417_L - Secondaria - Strada di Interesse Locale - Progetto  F426_L - Ferrovia - Esistente  Z406_L - Perimetro Confine Comunità di Valle <i>Nessuna interferenza</i>	 PTC - Svincoli da Riquilificare  PTC - Struttura di Grande Rilievo Panoramico  PTC - Punto Panoramico  PTC - Pianificato <i>All'interno dell'area oggetto di variante è inserita nella matrice infrastrutturale del paesaggio Pianificato</i>

CARTA DI REGOLA



CARTA DI REGOLA - Legenda	
Contenuti di carattere normativo	Contenuti di carattere strategico
REGOLE GENERALI D'INSEDIAMENTO E DI TRASFORMAZIONE	
■■■■■ PTC - Direzione di Contenimento dei Limiti dell'Inseadimento A407_L - Fronte di Pregio □ PTC - Limiti dell'Inseadimento □ A101_P - Inseadimento Storico ●●●● PTC - Ambito Produttivo Strategico ●●●● PTC - Area Strategica di Riqualificazione ■ D101_P - Area Prouttiva del Settore Secondario - Provinciale ■ D104_P - Area Prouttiva del Settore Secondario - Locale ■ L108_P - Area Estrattiva - Estrattiva all'Aperto □ PTC - Aree a Destinazione Attrezzature d'Interesse Pubblico □ PTC - Aree a Destinazione Scolastica □ PTC - Aree a Destinazione Scolastica di Riserva □ PTC - Aree a Destinazione Ospedaliera □ PTC - Aree a Destinazione Sportiva □ PTC - Spazi Pubblici Attrezzati di Riserva NESSUNA INTERFERENZA	PTC - Grado di Trasformabilità Urbana ■ Alto ■ Medio con Minor Identità Urbana ■ Medio con Maggior Identità Urbana ■ Basso con Minor Identità Urbana ■ Basso con Maggior Identità Urbana ● PTC - Polo Strategico per la Rigenerazione Urbana e Paesaggistica ● PTC - Polo Strategico Agroindustriale per la Promozione Agricola del Territorio PTC - Ambiti di Criticità Urbana con Valore di Rigenerazione ■ criticità puntuali del sistema viabilistico principale ■ riordino paesaggistico - siti di lettura alla grande scala ■ riordino/cerniera di valore multifunzionale PTC - Ambiti di Qualità del Paesaggio Urbano ■ per la Struttura Inseaditiva ■ per Manufatti di Pregio e Sistemi di Verde Urbano e Rilevanza Paesaggistica ■ per lo Spazio Urbano PTC - Edificato ■ Edificato in Ambito Urbano Periurbano Trasformabilità ■ Edificato Sperso in Ambito Agricolo di Versante ■ Edificato Sperso in Ambito Agricolo di Versante Identitario ■ PTC - Verde Urbano PTC - Assi di Riqualificazione Urbana ■ Asse di Centro Storico ■ Connettori Storici ■ Asse di Riqualificazione degli Ambiti Periurbani L'AREA SI TROVA IN AREA CON GRADI DI TRASFORMABILITÀ URBANA MEDIO, CON MAGGIOR IDENTITÀ URBANA
TUTELE AMBIENTALI	
/// Z201_P - Aree di Tutela Ambientale L'AREA SI TROVA INTERAMENTE IN AREA DI TUTELA AMBIENTALE	
AREA DI PROTEZIONE LACUSTRE E FLUVIALE	
— Z104_L - Corsi d'Acqua Lineari — Z105_L - Canali — Z106_L - Corsi d'Acqua Sotterranei ■ Z310_P - Area di Protezione dei Laghi ■ Z101_P - Lago ■ Z312_P - Area di protezione fluviale ■ PTC - Area di protezione fluviale a funzionalità ecologica elevata ■ PTC - Area di protezione fluviale a funzionalità compromessa prioritariamente ■ PTC - Area di protezione fluviale a funzionalità compromessa secondariamente NESSUNA INTERFERENZA	PTC - Ambiti Ecologici Lacustri ■ ambito lacustre a funzionalità ecologica elevata ■ ambito lacustre a funzionalità ecologica compromessa prioritariamente ■ ambito lacustre a funzionalità ecologica compromessa secondariamente NESSUNA INTERFERENZA

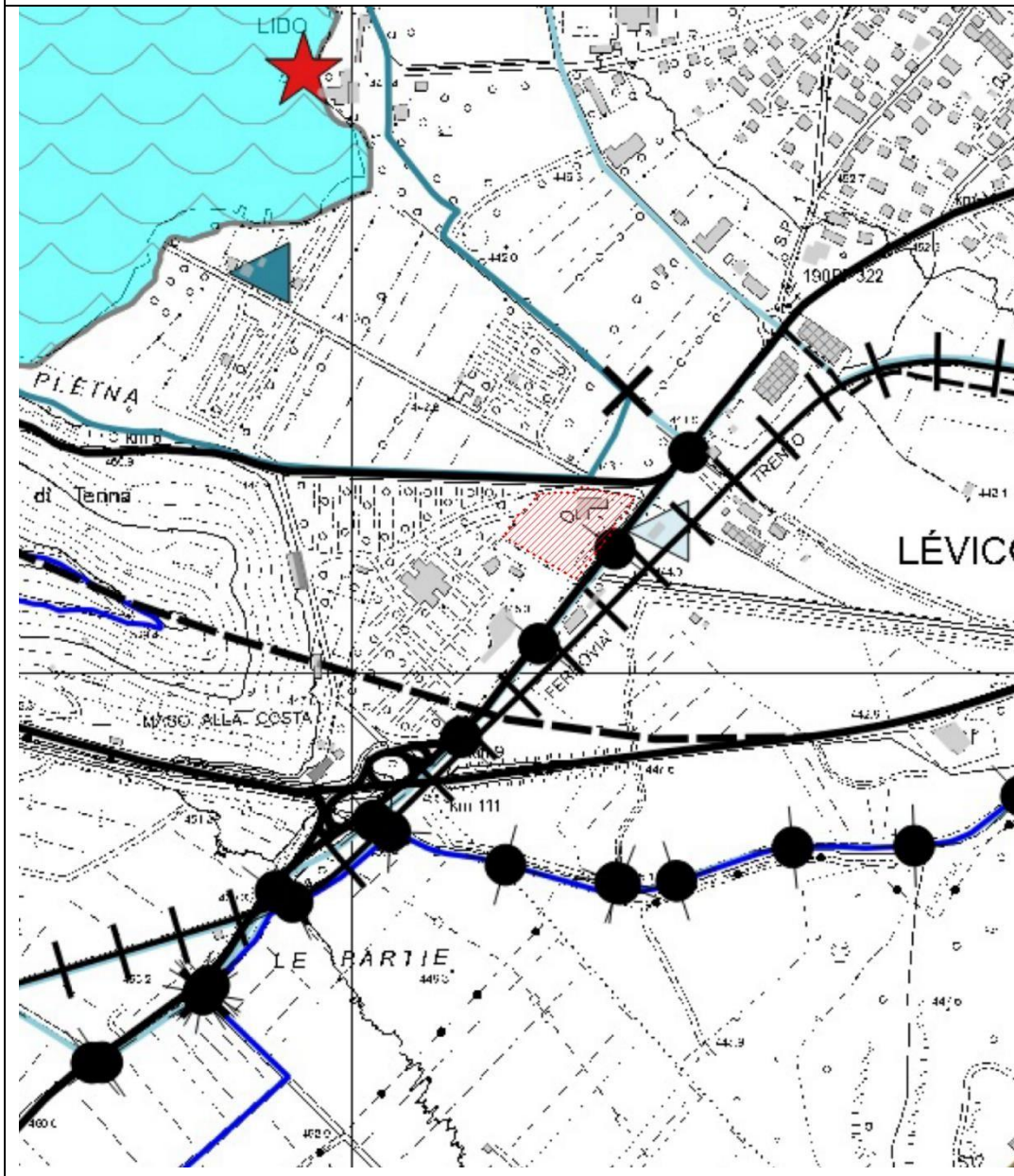
AREE RURALI PROTETTE	
E104_P - Area Agricola di Pregio E103_P - Area Agricola Z309_P - Sito d'Interesse Comunitario Z313_P - Zona a Protezione Speciale Z317_P - Riserva Locale <i>Nessuna interferenza</i>	PTC - Area Agricolo-Pascoliva di Riserva PTC - Area Boschiva di Neoformazione a Potenziale Recupero Agricolo-Pascolivo E107_P - Area a Pascolo E110_P - Area Agricola di Rilevanza Locale <i>Nessuna interferenza</i>
MATRICE INFRASTRUTTURALE DEL PAESAGGIO	TURALE DEL PAESAGGIO
Z406_L - Perimetro Confine Comunità di Valle D208_P - Area Sciabile F401_L - Autostrada Esistente F403_L - Principale - 1° Cat. Esistente F405_L - Principale - 1° Cat. Progetto F415_L - Secondaria - Strada di Interesse Locale Esistente F417_L - Secondaria - Strada di Interesse Locale Progetto F426_L - Ferrovia - Esistente PTC - CRZ PTC - CRM PTC - Discarica Inerti Z603_P - Siti da Bonificare Z604_P - Siti Bonificati Z607_P - Siti Potenzialmente Inquinati Z609_P - Siti Non Contaminati <i>Nessuna interferenza</i>	PTC - Landmark Insediativo di Grande Rilievo Panoramico PTC - Punto Panoramico PTC - Fronte Stradale con Vista Panoramica da Tutelare <i>L'area è adiacente a un fronte stradale con visa panoramica da tutelare</i>

CARTA DELLE VOCAZIONI



CARTA DELLE VOCAZIONI- Legenda	
Contenuti di carattere normativo	Contenuti di carattere strategico
VOCAZIONI PAESAGGISTICHE	
	Sistemi del Paesaggio Naturale - Geologico / minerale e caratterizzazione scenica - Naturalistici e di valore ambientale - Idrologico Sistemi del Paesaggio Costruito - Insediativi identità storiche - Agricoli - Scavati - Infrastrutture e Polarità <i>L'area ricade nel sistema del paesaggio insediativo con identità storiche, agricolo e infrastrutture e Polarità.</i>
PROGETTI DI PAESAGGIO ALLA GRANDE SCALA	
	- del Brenta - Geoparco Lagorai - degli altipiani Cimbri / Asiago <i>Nessuna interferenza</i>
I SISTEMI DI CONNESSIONE	
	Sistemi di connessione - Corridoi ecologici - Direttrici tra i Sistemi di Paesaggio - Direttrici degli ambiti a Geometria Variabile <i>Nessuna interferenza</i>
LE POLARITÀ TERRITORIALI	
	Polarità territoriali - Attrattività Multifunzionale - Attrattività Agroindustriale Polarità Urbane <i>Nessuna interferenza</i>

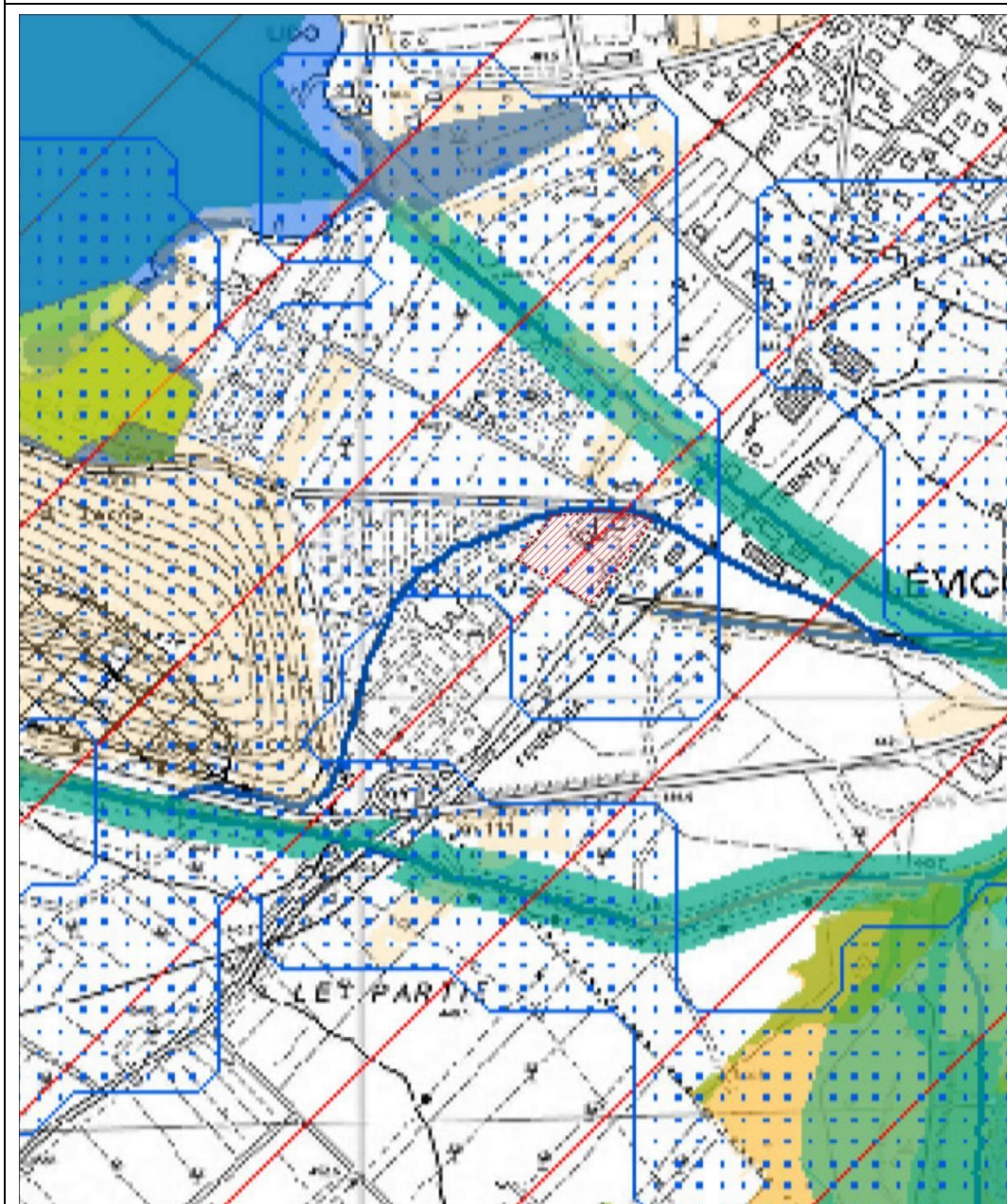
CARTA DELLA MOBILITA'



CARTA DELLA MOBILITA' - Legenda	
Contenuti di carattere normativo	Contenuti di carattere strategico
PRIORITÀ STRATEGICHE PER IL RECUPERO DEL PAESAGGIO	
	● PTC - Polo Strategico Agroindustriale per la Promozione Agricola del Territorio ● PTC - Polo Strategico per la Rigenerazione Urbana e Paesaggistica <i>Nessuna interferenza</i>
EDIFICATO	
	■ PTC - Edificato al 1856 ■ PTC - Edificato
OPPORTUNITÀ DI PROMOZIONE DEL TERRITORIO	
	● PTC - Agritur ★ PTC - Punto Panoramico ✕ PTC - Nodo di Rete - Principale ✕ PTC - Nodo di Rete <i>Nessuna interferenza</i>
RETE INFRASTRUTTURALE PRINCIPALE	
	—— F403_L - Principale 1° Cat. Esistente ----- F405_L - Principale 1° Cat. Progetto —— F415_L - Secondaria Strada di Interesse Locale Esistente ----- F417_L - Secondaria Strada di Interesse Locale Progetto ++++ F426_L - Ferrovia Esistente ● PTC - Stazione Ferroviaria <i>Nessuna interferenza</i>
STRUTTURA DI SUPPORTO ALLA MODALITÀ CICLABILE	
	PTC - Stazione Bike Sharing Elettrico ● Esistente ● di Progetto - Nodo Strategico ● di Progetto - Polo Strategico ● di Progetto - Stagionale PTC - Struttura di Supporto alla Mobilità Ciclabile ✕ Bicigrill - Noleggio Autonomo ✕ Bicigrill in Progetto ◀ Noleggio Autonomo ◀ Noleggio Privato ◀ Punto Noleggio - Rent Bike <i>Nessuna interferenza</i>

GRANDI DORSALI DI ATTRAVERSAAMENTO CICLABILE E CICLOTURISTICHE	
 F421_L Secondaria - Pista Ciclabile - Progetto <i>Nessuna interferenza</i>	 PTC - Via Claudia Augusta <i>Nessuna interferenza</i>
RETE DI PERCORSI PEDONALI E CICLOTURISTICI	
	 PTC - Percorsi Perilacuali Pinetano  PTC - Percorsi Perilacuali Grandi Laghi del Fondavalle PTC - Potenziale Rete Ciclo-Escursionistica  perilacuali  urbani  rurali PTC - Percorsi di Versante  60km della Vigolana  Trail della Vigolana  Argentario  Percorso di Versante Panarotta  Percorso Storico di Vignola-Falesina  Pinetano  Versante Mocheno  Altri Percorsi  PTC - Viabilità Forestale <i>Nessuna interferenza</i>
RETE ESCURSIONISTICA	
 Z321_N - Elementi Geologici e Geomorfologici <i>Nessuna interferenza</i>	 PTC - Bivacco  PTC - Rifugio  PTC - Malga  PTC - Trekking di Attraversamento  PTC - Rete Sentieri SAT <i>Nessuna interferenza</i>
RETE DELLE IPOVIE	
	 PTC - Maneggio  PTC - Ippovia del Trentino Orientale <i>Nessuna interferenza</i>

CARTA DEI SISTEMI NATURALISTICI



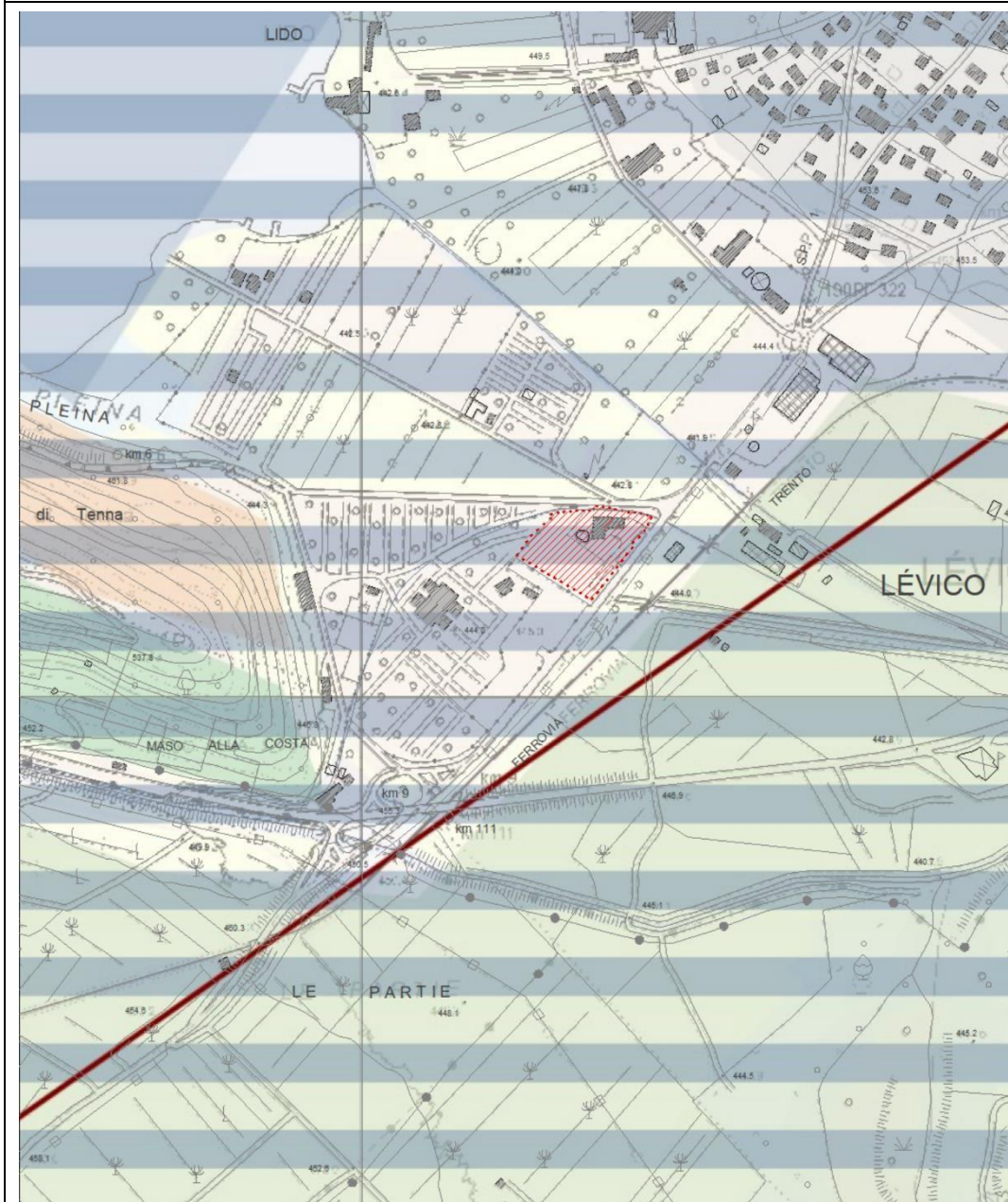
CARTA DEI SISTEMI NATURALISTICI - Legenda

	PTC - Ambiti di Paesaggio
	PTC - Siti Natura 2000
	PTC - Hotspot Fauna
PTC - Hotspot Flora	
	flora acquatica
	prati ricchi in specie
	flora delle zone umide
	PTC - Proposta di Parco Agricolo
	PTC - Confine ATO (proposta Life10)
	PTC - Malghe
	PTC - Piante Monumentali
	PTC - Bosco di Pregio Naturalistico
	PTC - Bosco
	PTC - Valico
	PTC - Aree d'Interesse Floristico
	PTC - Ambiti Ecologici Lacustri
	PTC - Aree di Protezione Fluviale
	PTC - Idrografia
	PTC - Pozzi
	PTC - Sorgenti
	PTC - Sorgenti Selezionate
	PTC - Laghi
	PTC - Riserve Locali
	PTC - Rocce
	PTC - Rupi Boscate

Si segnala:

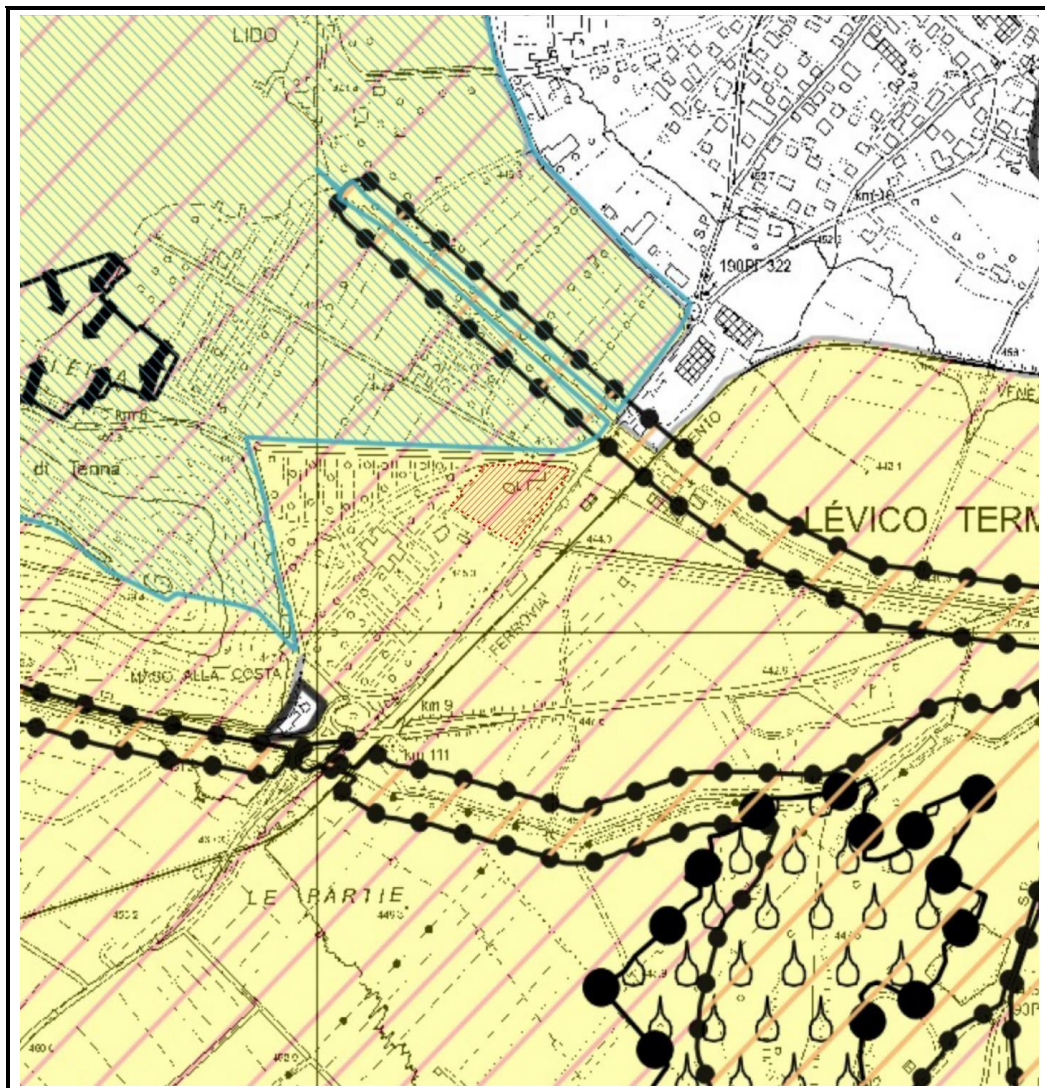
L'AREA RICADE ALL'INTERNO DEL CONFINE ATO (LIFE 10) DELL'HOTSPOT FAUNA

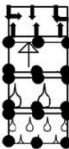
CARTA UNITÀ DEL PAESAGGIO PERCETTIVO



CARTA UNITÀ DEL PAESAGGIO - Legenda	
Contenuti di carattere normativo	Contenuti di carattere strategico
PAESAGGIO DELLE TRIANGOLAZIONI PERCETTIVE	
	---- PTC - Fronti Montani — PTC - Coni Visuali Privilegiati — PTC - Triangolazioni Visuali • PTC - Landmark Storici del Territorio <i>Nessuna interferenza</i>
SISTEMI DEL PAESAGGIO	
	PTC - Sistemi di Paesaggio - Civezzano-Fornace - Conca della Vigolana - Fondovalle - Mocheni - Panarotta - Pinetano - Silla - Valle del Centa - Vezena <i>L'area appartiene al sistema di paesaggio del fondovalle.</i>
UNITÀ PAESAGGIO PERCETTIVO	
	PTC - Unità di Paesaggio Percettivo - Urbanizzazione Densa - Urbanizzazione Nuclei - Rurale Aperta - Rurale Lineare - Forestale - Lacustre Aperta - Lacustre Lineare - Alpino
AMBITI ELEMENTARI DI PAESAGGIO	
PTC - Ambiti Elementari di Paesaggio - Insedimenti Storici - Aree Urbanizzate Recenti - Aree Produttive - Cave - Aree Rurali - Pascoli - Rocce - Fiumi, Torrenti, Laghi - Riserve Naturali - Aree di Interesse Forestale <i>L'area appartiene alle aree Urbanizzate recenti</i>	

CARTA DEL SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE



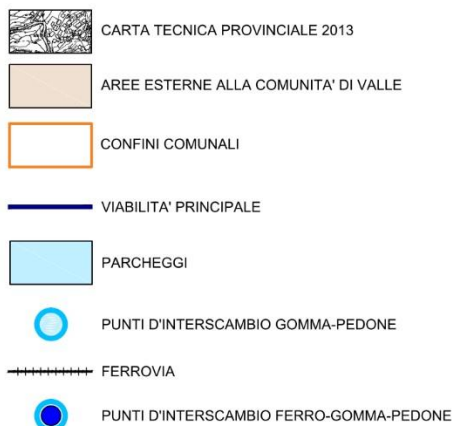
CARTA DEL SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE - Legenda	
<i>Contenuti di carattere normativo</i>	<i>Contenuti di carattere strategico</i>
TUTELE AMBIENTALI	
 Z201_P - Aree di Tutela Ambientale <i>L'area ricade in area a tutela ambientale</i>	
CENTRI STORICI RSTORICI	
 A101_P - Insediamento Storico <i>Nessuna interferenza</i>	
AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA FLUVIALE LACUALE	
 PTC - Ambiti Paesaggistici Lacustri  Z329_P - Ambito Fluviale di Interesse Paesaggistico <i>Nessuna interferenza</i>	
RISERVE ED AMBITI DI PROTEZIONE AMBIENTALE	
 Z309_P - Sito di Interesse Comunitario Z313_P - Zona a Protezione Speciale Z316_P - Riserva Naturale Provinciale Z317_P - Riserva Locale <i>Nessuna interferenza</i>	
BENI AMBIENTALI E TUTELE	
 Z303_P - Sito Archeologico  Z314_P - Bene Ambientale  PTC - Beni Vincolati d.lgs. n. 42-2004 <i>Nessuna interferenza</i>	

STRALCI O IN ADEGUAMENTO AI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE



STRALCI O IN ADEGUAMENTO AI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE - Legenda

INQUADRAMENTO STRUTTURALE



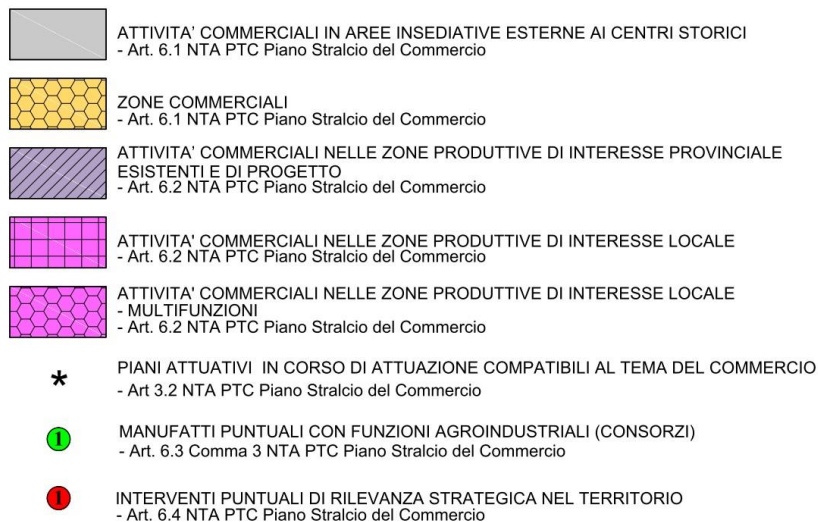
CENTRI STORICI

- Art. 5 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



AREE INSEDIATIVE ESTERNE E MARGINALI AI CENTRI STORICI

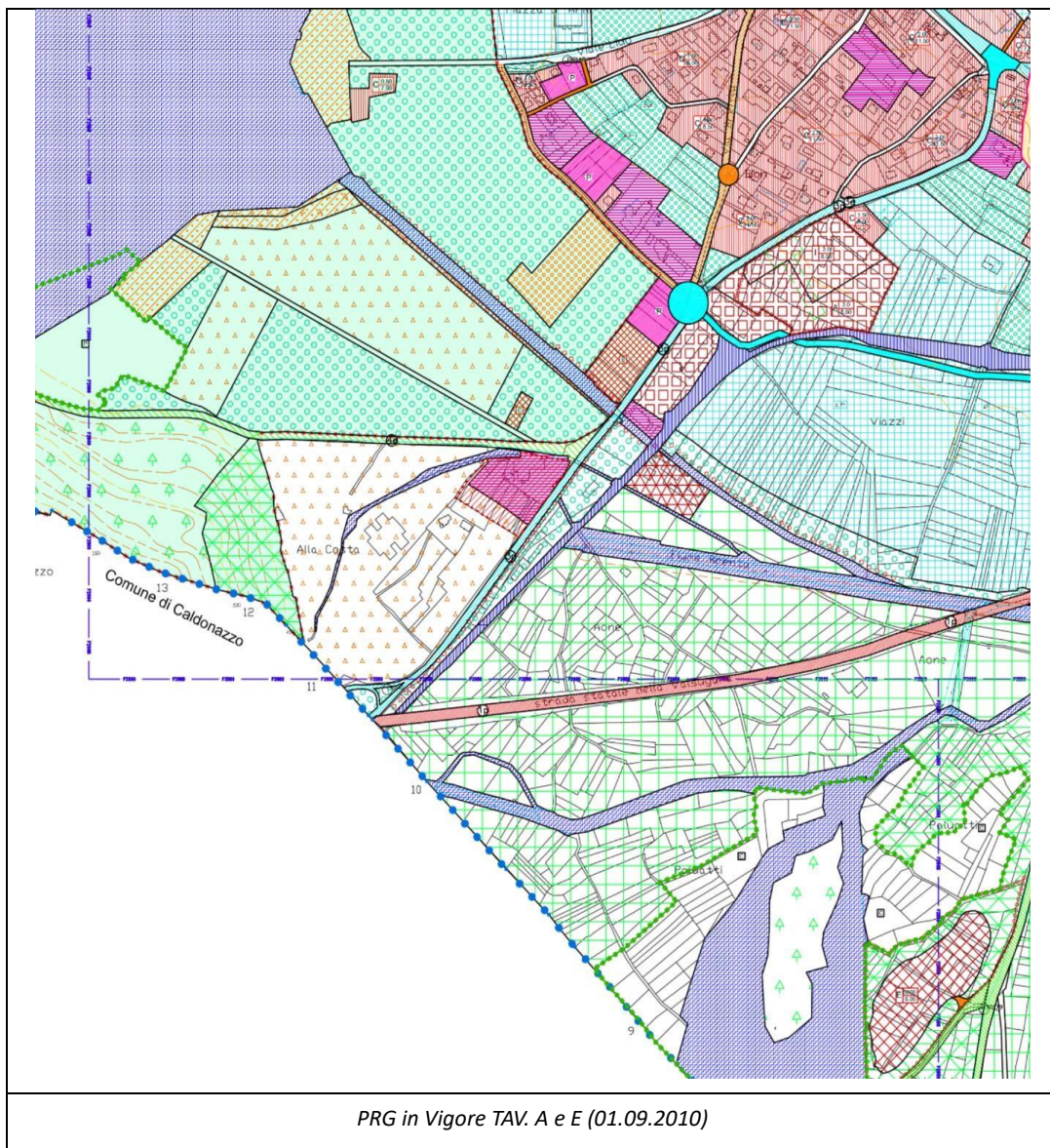
- Art. 6 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



L'area risulta essere identificata come area con attività commerciali in aree insediative esterne ai centri storici (Art. 6 N.T.A. P.T.C. Piano Stralcio del Commercio)

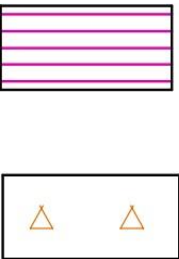
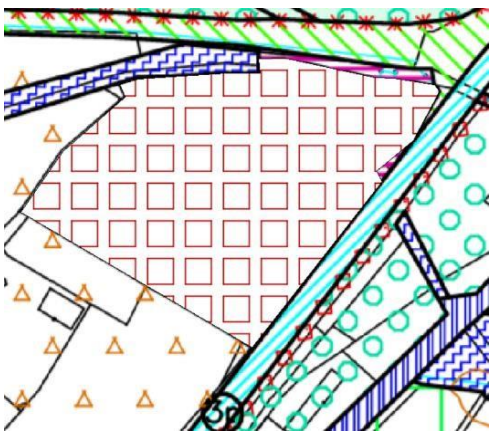
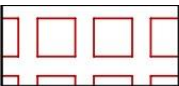
5.8 PIANO REGOLATORE GENERALE

Sotto il profilo della strumentazione urbanistica locale, l'attuale regime edificatorio del compendio "Ex Due Laghi" risulta normato dalle disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Levico Terme, trovando specifica disciplina all'interno degli **artt. 43 ("Zone ricettive e alberghiere")** e **45 ("Zona a campeggio")** delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).



PRG in Vigore TAV. A e E (01.09.2010)

L'istanza progettuale, prefigurando una radicale novazione funzionale dell'ambito, postula la transizione dell'area verso la nuova classificazione tipologica disciplinata dall'**art. 50 delle N.T.A.**, ovvero le **"Zone per attrezzature ed impianti di livello comprensoriale e locale (zone commerciali)"**.

	 ricettive e alberghiere campeggio
PRG Attuale	PRG Attuale: legenda
	 attrezzature ed impianti (zone commerciali)
PRG Progetto	PRG Attuale: legenda

La palese e fisiologica difformità tra il nuovo assetto proposto e la zonizzazione storicamente vigente (contrasto di zona) innesca e legittima, sul piano giuridico, il seguente iter procedurale:

- **1. L'efficacia di Variante:** L'assunzione del Piano Attuativo con diretto potere di variante al P.R.G., in rigorosa applicazione dell'art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015;
- **2. Il Rango della Variante:** L'inquadramento della procedura nella fattispecie della Variante non sostanziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. j) della medesima norma provinciale;
- **3. La Novazione Normativa:** La conseguente ed esclusiva applicazione della disciplina di cui all'art. 50 delle N.T.A., in integrale sostituzione dei preesistenti artt. 43 e 45.

I Parametri Urbanistici della Nuova Destinazione (Art. 50 N.T.A.)

Calando l'analisi sulle specifiche statuizioni del citato art. 50, rilevano in modo dirimente i seguenti commi, che costituiscono la cornice parametrica entro cui si sviluppa la proposta volumetrica e funzionale:

- **Le Funzioni Ammesse (Comma 1):** La norma destina espressamente tali ambiti all'insediamento di aziende commerciali e attrezzature ricettive complementari (quali bar e ristoranti). La declinazione operativa delle attività commerciali insediabili è a sua volta subordinata alle disposizioni di dettaglio del Titolo 14° delle N.T.A. ("Urbanistica Commerciale").
- **Gli Indici di Base (Comma 4):** Negli ambiti in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, la norma fissa i seguenti parametri limite (salvo diversa prescrizione cartografica):
 - **Indice di Fabbricabilità fondiaria (If):** 3,0 mc/mq (equivalente a 0,9 mq/mq di Superficie Utile Netta - SUN);
 - **Rapporto di Copertura massimo (Rc):** 40%;
 - **Altezza massima (H max):** 10 metri.
- **Le Premialità del Piano Attuativo (Comma 5):** A riprova del favore del legislatore locale verso la pianificazione di dettaglio, la norma stabilisce che nelle aree assoggettate a Piano Attuativo — come nel caso in esame — i parametri subiscono una significativa estensione: il Rapporto di Copertura massimo può essere innalzato fino al **50%** e l'Altezza massima può raggiungere i **12 metri**, garantendo un'ampia flessibilità progettuale per l'armonico inserimento dei nuovi volumi commerciali.

VERIFICA DEL PROGETTO RISPETTO AGLI INDICI EDIFICATORI

INDICE	PRG	PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO	ESITO VERIFICA
mc/mq (SUN)	3 mc/mq 10.160 x 3 = 30.480 mc (0.9 mq/mq) (9.235 mq)	1833.20 x h5.20= 9532,64 mc SUN -= 1751,50 mq	CONFORME
Rapporto massimo di copertura	40% 10160x40% = 4064 mq (50% con piano attuativo)	1833.20/10160=18.04% 18.04 < di 40%	CONFORME
H MAX	10 mt. (12 mt con piano attuativo)	5.20 mt	CONFORME

A seguito della verifica degli indici rileva evidenziare che non è necessario predisporre una norma specifica di zona, poiché tanto per i parametri edificatori che per la destinazione di zona, l'art.50 delle norme di attuazione rispondono a conformità.

5.9 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

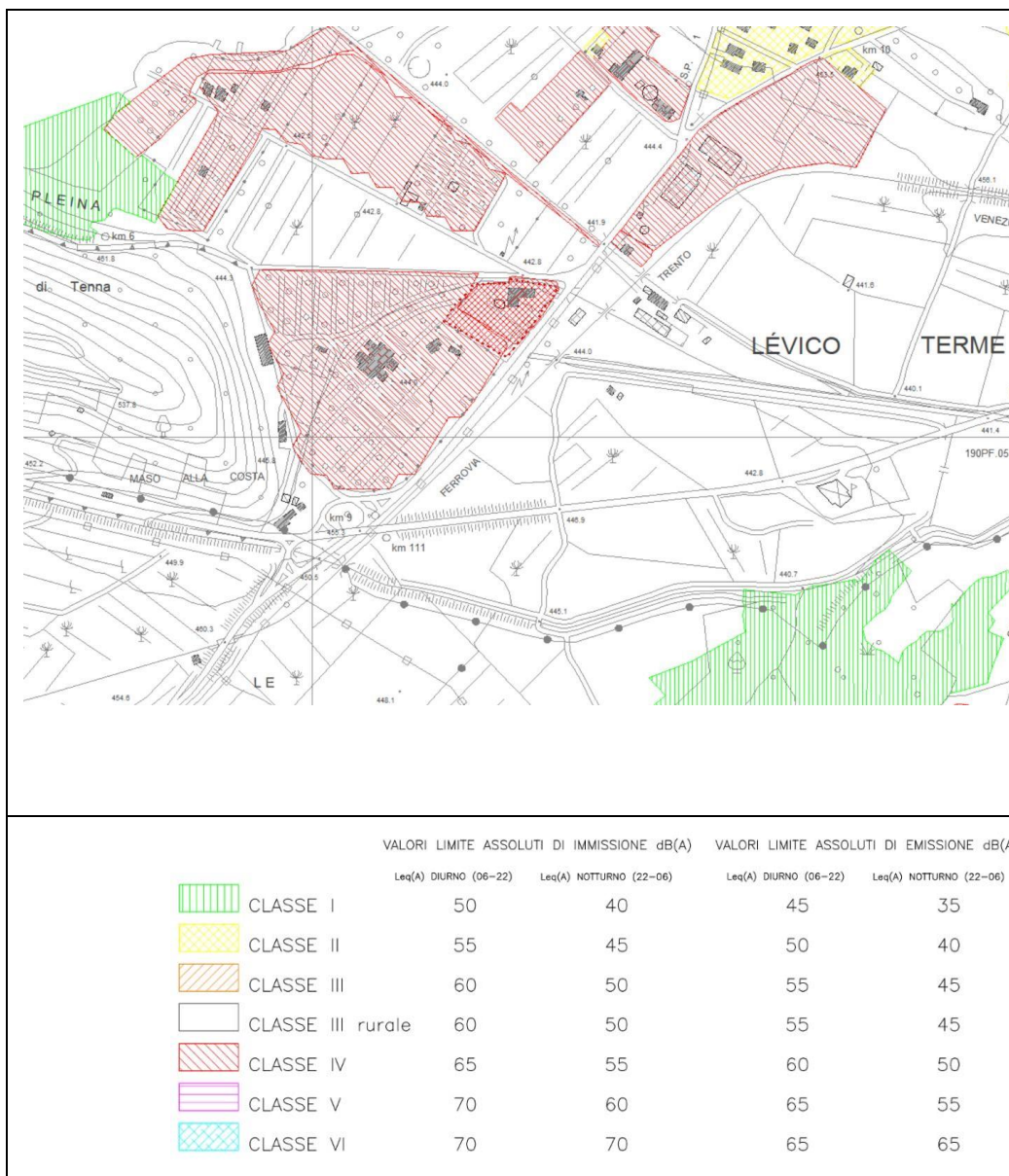
Sotto il profilo della prevenzione e della disciplina dell'inquinamento acustico, lo strumento programmatico e vincolistico di riferimento è il **Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.)**, vigente a seguito dell'approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29 ottobre 2008.

Dall'analisi delle tavole di zonizzazione acustica si evince che il compendio oggetto di variante, in sostanziale continuità spaziale con la confinante struttura ricettiva all'aperto (campeggio), è organicamente inserito all'interno di una fascia territoriale normata in **Classe IV (Aree di intensa attività umana)**. Tale assegnazione risulta pienamente coerente con il carico antropico e con le dinamiche di flusso generate dalla prossimità all'importante nodo infrastrutturale della S.P. 1 e della S.P. 16.

Di contro, procedendo oltre il sedime della viabilità provinciale, il tessuto insediativo posto sul margine opposto della S.P. 1 — peraltro già caratterizzato dall'attestazione di altre

attività commerciali — ricade in un ambito a differente sensibilità acustica, classificato in **Classe III (Aree di tipo misto)**.

In termini di rendicontazione e compatibilità ambientale, la permanenza del lotto d'intervento in Classe IV rappresenta un fattore abilitante di assoluto rilievo. Tale regime garantisce infatti limiti di immissione ed emissione sonora (sia diurni che notturni) ampiamente cautelativi e idonei ad assorbire i fisiologici flussi veicolari, le manovre di parcheggio e le operazioni di logistica connesse alla nuova media struttura di vendita, escludendo a monte l'insorgenza di conflittualità o di criticità acustiche a carico dei ricettori limitrofi.



<i>Tabella 3 PCCA Comune di Levico Terme</i>

6 QUADRO AMBIENTALE – COMPONENTI AMBIENTALI

Il presente capitolo declina il quadro conoscitivo degli elementi ambientali, paesaggistici e territoriali suscettibili di interazione con la variante proposta, valutandone i potenziali impatti e le relative misure di mitigazione.

6.1 MATRICE ACQUA: AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E FABBISOGNO

Le opere di trasformazione prefigurate non determinano alcuna interferenza diretta o indiretta con l'ambiente idrico superficiale protetto. L'unica interazione fisica attiene al completamento dell'infrastrutturazione del "Rio Brentella" (cod. canale B000000511901), mediante un intervento di tombinatura strettamente funzionale a garantire l'accessibilità al comparto commerciale e la realizzazione dell'opera perequativa (rotatoria) all'intersezione tra la S.P. 1 e la S.P. 16.

Per quanto attiene al carico antropico sulle reti tecnologiche, il fabbisogno idrico potenziale generato dalle nuove destinazioni è stato analiticamente stimato come segue:

- Media struttura di vendita alimentare (800 mq): 1,50 mc/giorno
- Pubblico esercizio / Bar-caffetteria (110 mq): 0,15 mc/giorno
- Artigianato di servizio / Farmacia (150 mq): 0,25 mc/giorno
- Fabbisogno complessivo stimato: 1,90 mc/giorno, un valore ampiamente compatibile con le portate garantite dalla rete acquedottistica comunale.

6.2 MATRICE ARIA: EMISSIONI IN ATMOSFERA ED EFFICIENZA ENERGETICA

Le potenziali alterazioni della qualità dell'aria (emissioni di CO₂) afferiscono a due macro-categorie: le emissioni indirette (climatizzazione e consumi elettrici) e le emissioni dirette (traffico veicolare indotto).

A. Climatizzazione e consumi strutturali:

Il progetto architettonico prefigura la realizzazione di organismi edilizi ad altissima prestazione energetica (Classe NZEB / A+). Assumendo un fabbisogno energetico specifico di progetto pari a 9 kWh/m³ annui per una volumetria lorda di 9.800 m³, il fabbisogno annuo (Fa) risulta:

$$Fa = 9.800 \text{ m}^3 \times 9 \text{ kWh/m}^3 = 88.200 \text{ kWh/anno}$$

Applicando il fattore di conversione standard per il mix energetico nazionale (0,233 kg CO₂/kWh), le emissioni indirette si attestano a circa 20.558 kg di CO₂/anno (~ 20,5 tonnellate).

B. Mitigazione da Fonti Rinnovabili (FER):

Al fine di abbattere tale impronta carbonica, la copertura dell'edificio ospiterà un impianto fotovoltaico. Ipotizzando un'installazione base di 200 m² (potenza stimata di ~ 28,6 kWp), in un'area con irradiazione solare pari a 1.350 kWh/m²/anno e rendimento del 17%, la produzione annua attesa (Pfer) è calcolata come:

$$Pfer = 28,6 \text{ kWp} \times 1.350 \text{ kWh/m}^2 \times 0,17 \approx 38.239 \text{ kWh/anno}$$

Tale autoproduzione garantisce emissioni evitate per circa 8.906 kg di CO₂/anno. Ne consegue che un impianto di soli 200 m² è in grado di abbattere il 43% delle emissioni strutturali. Un dimensionamento più spinto dell'impianto, come previsto in fase esecutiva, consentirà di traguardare la neutralità emissiva dell'edificio.

C. Traffico Veicolare Indotto:

La natura commerciale dell'insediamento costituisce un fisiologico generatore di traffico. Assumendo, in via del tutto cautelativa, un flusso giornaliero di 200 clienti, un'apertura di 320 giorni/anno e uno spostamento medio andata/ritorno di 10 km per cliente, con un fattore emissivo veicolare medio di 0,12 kg CO₂/km, le emissioni annuali derivanti dalla mobilità indotta si stimano nell'ordine di 76.800 kg di CO₂/anno (~ 76,8 tonnellate).

D. Bilancio Emissivo Comparato (Scenario Controfattuale)

Rispetto allo stato di fatto (un'area dismessa a emissioni zero), qualsiasi intervento di riqualificazione comporta un apparente incremento dei carichi emissivi. Per valutare la reale incidenza della variante, occorre tuttavia comparare l'ipotesi di progetto con il cosiddetto scenario controfattuale (ovvero la saturazione del lotto mantenendo l'attuale destinazione alberghiera).

Ipotizzando la costruzione di un nuovo plesso alberghiero di 3.000 m² in Classe A+ (fabbisogno termico ed elettrico stimato in 30 kWh/m²/anno), il consumo energetico strutturale si attesterebbe a 90.000 kWh/anno, generando circa 20.970 kg di CO₂/anno. Si evince pertanto che, sotto il profilo delle emissioni edilizie (climatizzazione), la destinazione commerciale e quella alberghiera risultano del tutto equivalenti.

La vera divergenza si registra sul fronte della mobilità. Il traffico veicolare indotto da una struttura alberghiera (stimabile in un turnover di 40 ospiti settimanali) genera emissioni comprese tra le 5 e le 10 tonnellate annue di CO₂, pari a circa il 15-30% dell'impatto trasportistico della struttura commerciale. Tuttavia, tale divario emissivo viene ampiamente compensato in chiave di bilancio d'area vasta: la media struttura alimentare, insediandosi in prossimità del tessuto urbano di Levico e in sinergia con la nuova pista ciclabile, intercetta una domanda di prossimità (acquisti quotidiani), riducendo gli spostamenti veicolari lunghi che i residenti effettuerebbero verso i poli commerciali extra-comunali.

6.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Bilancio del Suolo e Bonifica Ambientale del Sito

L'intervento in progetto si configura come una virtuosa operazione di rigenerazione urbana su area già compromessa e impermeabilizzata, garantendo di fatto il saldo zero in termini di consumo di nuovo suolo agricolo o naturale. L'azione di piano prefigura la demolizione integrale del fatiscente complesso "Ex Hotel Due Laghi" per far posto a due nuovi organismi edilizi, corredati da aree di sosta a raso e dalla realizzazione dell'opera perequativa viabilistica (la rotatoria all'intersezione tra la S.P. 1 e la S.P. 16).

Sotto il profilo strettamente ecologico, l'avvio del cantiere determinerà una ricaduta ambientale ampiamente positiva. La demolizione della struttura preesistente porrà fine all'attuale stato di abbandono incontrollato, innescando una fondamentale operazione di messa in sicurezza e bonifica del sito. Verranno infatti neutralizzati severi fattori di rischio ambientale latenti, eliminando il pericolo di aerodispersione di fibre legato al fisiologico deterioramento delle coperture in cemento-amianto ed escludendo in via definitiva il rischio di inquinamento profondo derivante da possibili sversamenti di liquidi e idrocarburi dalle cisterne interrate in disuso.

Caratterizzazione del Sottosuolo e Salvaguardia della Falda

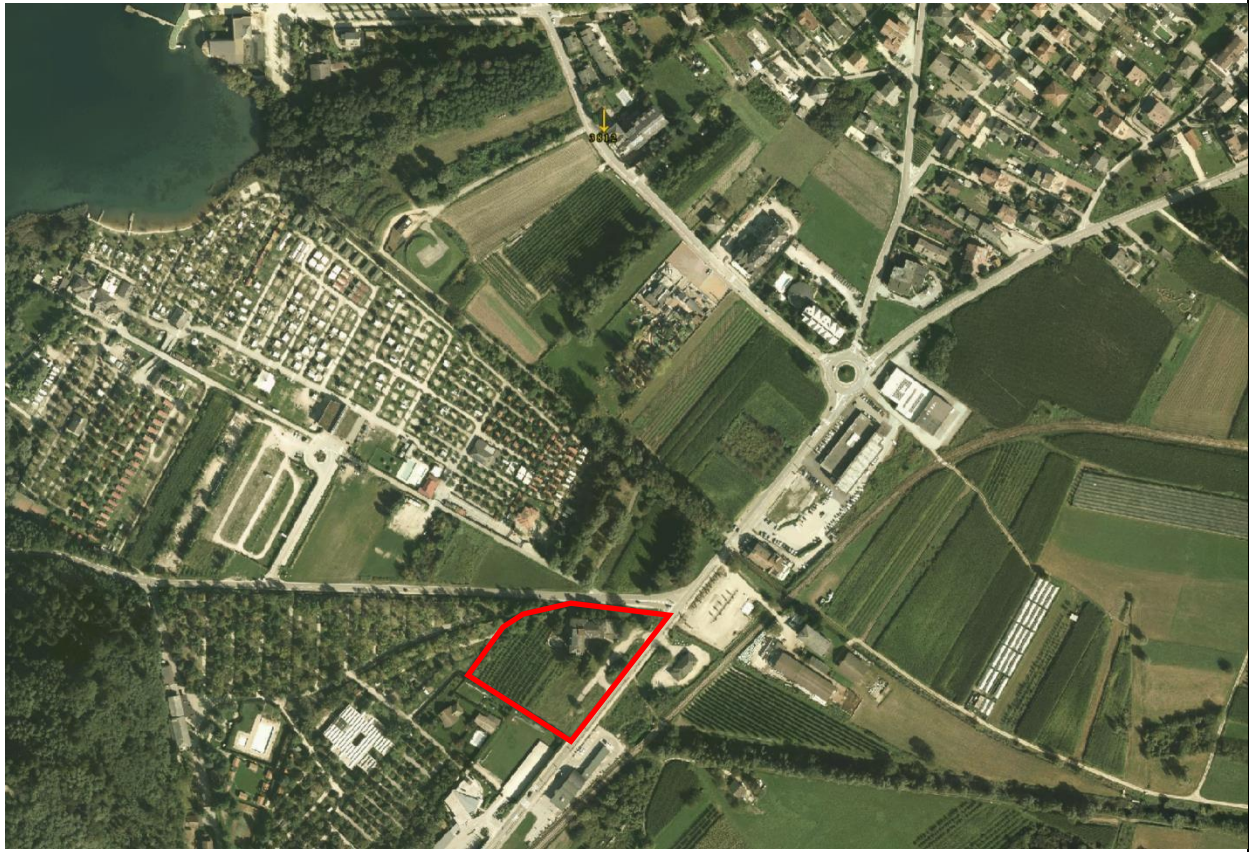
Sotto il profilo progettuale, si evidenzia la consapevole scelta di non prevedere la realizzazione di volumi edilizi interrati. Tale impostazione morfologica scaturisce da una puntuale disamina preventiva del quadro geolitologico e idrogeologico locale, finalizzata a mitigare alla radice ogni potenziale interferenza con la falda freatica superficiale.

La modellazione del sottosuolo è stata condotta assumendo quale riferimento le indagini geognostiche eseguite in un lotto di prossimità. Nello specifico, si è fatto ricorso ai dati del sondaggio geognostico identificato con ID 3812 (effettuato presso l'Hotel Dolomiti, a una distanza di circa 413 metri dal comparto in esame), spinto a una profondità di 26 metri in data 01/05/1988.

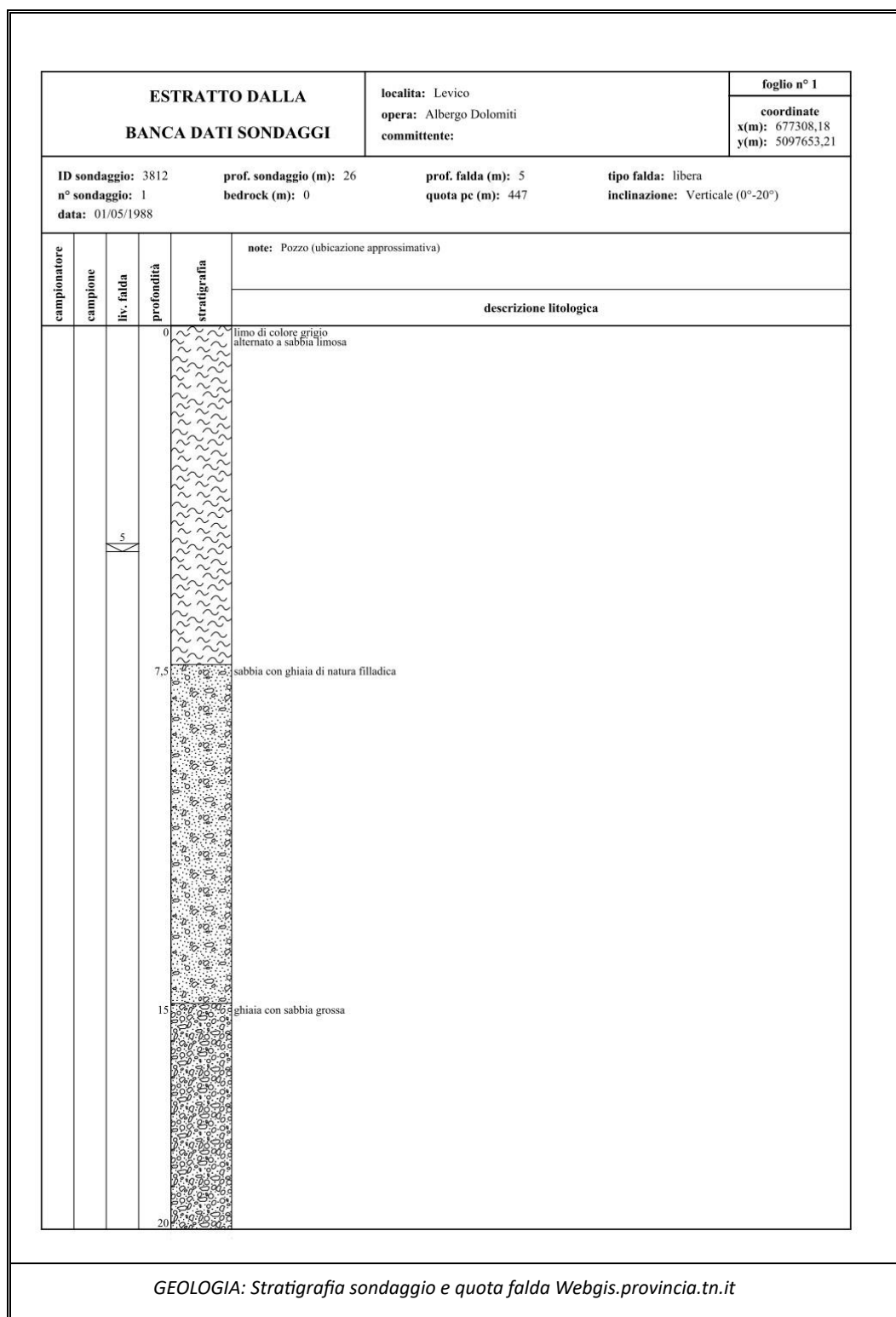
L'analisi di tale colonna stratigrafica restituisce la seguente successione litologica tipo:

- Primo strato litologico (da 0,00 a -7,50 metri): orizzonte prevalentemente coesivo, composto da limo di colore grigio in alternanza a sabbia limosa.
- Secondo strato litologico (da -7,50 a -15,00 metri): orizzonte granulare misto, costituito da sabbia con prevalenza di ghiaia di natura filladica.
- Terzo strato litologico (da -15,00 a -26,00 metri): orizzonte ghiaioso profondo, formato da ghiaia con matrice di sabbia grossa.

Il livello piezometrico della falda acquifera è stato intercettato a una profondità di -5,00 metri dal piano campagna. La rinuncia alla realizzazione di opere di fondazione profonde e di piani interrati garantisce pertanto il mantenimento di un rassicurante franco di sicurezza, assicurando la totale salvaguardia delle dinamiche di deflusso del corpo idrico sotterraneo.



GEOLOGIA: Webgis.provincia.tn.it



6.4 ECOSISTEMI, FLORA E FAUNA

L'ambito di trasformazione oggetto della presente variante si colloca all'interno di una matrice territoriale marcatamente antropizzata e ormai storicamente consolidata.

L'analisi spaziale dei margini fisici del compendio restituisce infatti il seguente quadro di relazioni di vicinato:

- A ovest e a sud, il lotto si interfaccia in sostanziale continuità spaziale con un'ampia area destinata a ricettività turistica all'aperto (strutture a campeggio).
- A nord, oltre il tracciato viabilistico di demarcazione costituito dalla S.P. 16, confina con un cuneo fondiario a vocazione agricola, a sua volta contiguo a ulteriori aree di campeggio.
- A est, superato l'asse infrastrutturale principale della S.P. 1, l'area fronteggia un polo insediativo a spiccata vocazione commerciale e l'infrastruttura di rango regionale della linea ferroviaria della Valsugana.

Alla luce di tale inquadramento perimetrale, si evince la totale assenza di contiguità, sovrapposizione o interferenza diretta con ecosistemi di pregio, habitat naturali o biocenosi (flora e fauna selvatica) meritevoli di specifica tutela. L'intervento agisce a tutti gli effetti in una logica di rigenerazione su un "lotto intercluso" e precedentemente impermeabilizzato. Tale condizione di partenza garantisce la perfetta e fisiologica integrazione del nuovo assetto volumetrico all'interno di un tessuto urbano già ampiamente infrastrutturato, confermando l'assoluta ininfluenza dell'opera sulle reti ecologiche e sulle dinamiche naturalistiche locali.



6.5 ASPETTI NATURALISTICI E PAESAGGISTICI

A. Aspetti Naturalistici e Rete Ecologica

Come in parte già anticipato in sede di verifica di assoggettabilità alla VInCA, le proiezioni spaziali della variante escludono in radice qualsiasi interferenza materiale o immateriale con i perimetri di tutela ambientale limitrofi. Nello specifico, il distanziamento metrico e la presenza di barriere fisiche intercluse garantiscono la totale salvaguardia dei due principali bacini di naturalità dell'area:

- Il S.I.C. "Canneto di Levico" (Rete Natura 2000), situato in prossimità del bacino lacustre a una distanza di sicurezza di circa 420 metri;
- Il Biotopo provinciale "Varole", localizzato a circa 470 metri di distanza e fisicamente separato dal comparto d'intervento dalla massicciata infrastrutturale della Strada Statale 47 (S.S. 47 della Valsugana), che funge da invalicabile cesura ecologica.

B. Aspetti Paesaggistici e Inserimento Morfo-Tipologico

Il mutamento della destinazione d'uso e la conseguente sostituzione edilizia non introdurranno elementi di detrattore paesaggistico, configurandosi al contrario come un'autentica operazione di riordino visivo e architettonico. L'attuale struttura alberghiera, in palese stato di obsolescenza, verrà integralmente demolita per fare posto a un organismo commerciale di concezione contemporanea.

La genesi del progetto architettonico e paesaggistico è stata guidata dai seguenti driver qualitativi:

- **Rinnovo Estetico e Riqualificazione Spaziale:** L'attuale degrado estetico e materico del compendio impone un radicale aggiornamento dell'immagine urbana. Il progetto persegue una razionalizzazione plano-volumetrica volta a ripristinare il decoro del margine stradale, migliorando l'integrazione degli spazi scoperti e innalzando la qualità complessiva dell'ambito.
- **Superamento dell'Isolamento Tipologico:** L'inesorabile evoluzione del tessuto circostante ha progressivamente isolato la preesistente struttura alberghiera,

trasformandola in un vero e proprio "relitto funzionale". A eccezione delle contigue strutture ricettive all'aperto (campeggi), l'intero comparto ha ormai assunto una marcata e irreversibile fisionomia commerciale.

- **Vocazione Infrastrutturale e Commerciale:** La collocazione del lotto — incardinato sul nodo viario formato dalla S.P. 1, dalla S.P. 16 e dallo svincolo della S.S. 47 — esprime una naturale e spiccata vocazione all'insediamento di funzioni commerciali e di servizio all'utenza veicolare, risultando ormai del tutto inidonea a garantire gli standard di quiete richiesti dalla moderna hotellerie.
- **Armonizzazione con il Contesto Urbano Consolidato:** Il nuovo edificio commerciale adotterà un linguaggio architettonico intimamente coerente con la "cortina edilizia" già attestata lungo l'asse viario. L'intervento si inserirà in perfetta continuità logica e visiva con le polarità limitrofe (distributore di carburante, concessionaria automobilistica, preesistenti medie strutture di vendita e ristorazione), ricucendo le attuali discontinuità.
- **Riapertura dei Coni Visivi (Miglioramento del Paesaggio):** L'elemento qualificante dell'intervento, sotto il profilo della tutela paesaggistica, è rappresentato dal drastico abbassamento delle quote di gronda. La riduzione dell'altezza dei volumi edificati (che passeranno dai preesistenti 12 metri agli 8 metri massimi di progetto) consentirà di liberare lo skyline, ripristinando e preservando i coni visivi e le traguardazioni panoramiche di maggior pregio, con particolare riferimento alle quinte naturali offerte dal Colle di Tenna.
- **Coerenza Morfologica:** La sagoma e l'orientamento del nuovo plesso si conformeranno alle direttrici generatrici del lotto, assecondando le caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici commerciali prevalenti lungo il medesimo asse di scorrimento.

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DEL CONTESTO



Blocco edificio proposto (h 5.20 m)



Blocco edificio esistente (h 14 m)



Attività di ristorazione e Campeggio vicina all'area oggetto di intervento (h 6m)



Distributore nei pressi dell'area di intervento (h 7m)



Auto concessionaria limitrofa all'area di intervento (h 9 m)



Attività commerciale e noleggio nei pressi dell'area oggetto d'intervento (h 6 m)

6.6 PATRIMONIO CULTURALE

In rigorosa coerenza con le risultanze emerse durante la disamina del quadro programmatico e vincolistico sovraordinato, la presente istruttoria attesta la totale insussistenza di interferenze, sia dirette che indirette, con il patrimonio storico, artistico, architettonico o archeologico locale.

L'ambito territoriale oggetto di variante, ivi compresa l'area di sedime destinata all'adeguamento viabilistico, risulta del tutto estraneo alle perimetrazioni di tutela e non è assoggettato ad alcun vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio").

Conseguentemente, si certifica che l'attuazione della trasformazione urbanistica, la cantierizzazione delle opere e il successivo esercizio delle funzioni commerciali non comporteranno alcuna alterazione, cesura o compromissione di beni di valenza culturale, confermando la piena e assoluta compatibilità dell'intervento con le istanze di salvaguardia storico-identitaria del territorio.

6.7 SALUTE PUBBLICA - COMPATIBILITÀ IGIENICO-SANITARIA E PRESIDI TERRITORIALI

L'istanza di variante, preordinata alla demolizione del preesistente e obsoleto plesso alberghiero per fare spazio alla realizzazione di un moderno polo commerciale, è stata attentamente vagliata sotto il profilo della tutela igienico-sanitaria della collettività.

Il quadro prestazionale e funzionale del nuovo compendio prevede l'insediamento esclusivo delle seguenti attività:

- Media struttura di vendita (commercio del settore alimentare)
- Artigianato di servizio (struttura destinata a farmacia)
- Pubblico esercizio (bar - caffetteria)

Dall'analisi puntuale di tali destinazioni d'uso si evince la totale assenza di processi produttivi di natura industriale, di stoccaggio di materiali pericolosi o di lavorazioni suscettibili di generare emissioni insalubri. Conseguentemente, si esclude in radice l'insorgenza di qualsivoglia fattore di rischio tossicologico, epidemiologico o di disturbo sanitario a carico della popolazione residente e dei fruitori dell'area, confermando un

impatto sostanzialmente neutro del nuovo polo rispetto alle preesistenti condizioni legate all'uso alberghiero.

Sotto un profilo più ampio di valutazione dei servizi alla persona, l'intervento assume peraltro una valenza sociale e sanitaria nettamente positiva. L'inserimento in progetto di un'unità specificamente destinata a ospitare una farmacia va infatti a configurare un nuovo e prezioso presidio socio-sanitario, implementando la rete dei servizi di prossimità a diretta tutela e beneficio della salute pubblica locale.

6.8 AGENTI FISICI

A. Compatibilità Acustica e Inquadramento Zonale Come già delineato nell'analisi della strumentazione locale, l'esame del Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.) conferma la piena e fisiologica congruenza della variante urbanistica con la zonizzazione acustica del comparto.

L'assegnazione dell'area alla **Classe IV (Aree di intensa attività umana)** costituisce l'inquadramento d'elezione per le destinazioni d'uso proposte. La normativa di settore, infatti, riserva tale classe proprio agli ambiti urbani caratterizzati da un intenso traffico veicolare, un'alta densità di funzioni commerciali e artigianali, nonché alle fasce di pertinenza stradale di grande comunicazione (quali le attigue S.P. 1 e S.P. 16) e ferroviaria. Il nuovo polo commerciale risulta quindi perfettamente coerente con i limiti di emissione e immissione sonora tipici di questa fascia territoriale.

B. Impatto Acustico Indotto e Misure di Mitigazione In ottica di massima trasparenza valutativa, occorre rilevare che la riattivazione funzionale del lotto comporterà un oggettivo incremento dei livelli di rumorosità locale rispetto all'attuale stato di inattività. L'innalzamento del carico acustico sarà strettamente correlato all'incremento del traffico veicolare indotto, alle manovre nelle aree di sosta e all'attivazione delle nuove sorgenti sonore fisse (es. unità esterne degli impianti tecnologici e di climatizzazione).

Tali emissioni andranno a interfacciarsi con i "recettori sensibili" presenti nel perimetro d'influenza dell'opera, costituiti primariamente dalle adiacenti strutture ricettive all'aperto (campeggi). Al fine di governare preventivamente tali esternalità e tutelare il comfort acustico dei ricettori, il progetto non sarà esente da rigorosi controlli. In ottemperanza ai disposti della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. 447/1995 e

s.m.i.), l'insediamento delle attività, il layout del nuovo parcheggio e le specifiche degli impianti tecnologici saranno inderogabilmente subordinati alla redazione e approvazione di una specifica **Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (V.P.I.A.)**. Tale studio tecnico specialistico avrà il compito di calibrare e prescrivere tutte le necessarie opere di mitigazione (silenziatori, barriere acustiche, filtri vegetali) atte a garantire il perentorio rispetto dei limiti differenziali e assoluti imposti dalla legge.

C. Campi Elettromagnetici (CEM) Per quanto attiene all'esposizione ai campi elettromagnetici, la natura prettamente distributiva e commerciale delle nuove funzioni non contempla l'installazione di sorgenti emmissive rilevanti (quali grandi stazioni radio base o elettrodotti di alta tensione non previsti nel progetto architettonico). Sotto tale profilo, l'attuazione della variante si configura pertanto come un intervento a impatto sostanzialmente nullo, non generando alcuna variazione significativa e preservando l'invarianza delle condizioni elettromagnetiche rispetto allo stato di fatto attuale.

6.9 RISCHI NATURALI

A corollario delle indagini condotte sulle matrici ambientali, l'analisi incrociata del quadro programmatico e della cartografia vincolistica sovraordinata (con specifico riferimento alla *Carta di Sintesi della Pericolosità* provinciale) attesta la totale estraneità del compendio a fenomenologie di rischio naturale.

Nello specifico, le verifiche cartografiche confermano che l'area oggetto di variante e della conseguente trasformazione edilizio-infrastrutturale non risulta perimetrata all'interno di zone assoggettate a:

- Pericolosità idraulica o idrogeologica (aree golenali, fasce di esondazione, alluvionamenti);
- Pericolosità geologica (movimenti franosi attivi o quiescenti, crolli incombenti, cedimenti differenziali);
- Pericolosità valanghiva.

Sotto il profilo della sismicità locale, la progettazione esecutiva e la realizzazione dei nuovi organismi edilizi commerciali saranno in ogni caso vincolate al rigoroso e cogente rispetto delle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018).

Si certifica, pertanto, l'assoluta idoneità geomorfologica e ambientale del sito a recepire il carico urbanistico prefigurato, in assenza di criticità, limitazioni o preclusioni legate a pericoli di matrice naturale.

6.10 INFRASTRUTTURE - ACCESSIBILITÀ, ADEGUAMENTO VIABILISTICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

A. Inquadramento Viabilistico e Accessibilità Strategica

Il compendio oggetto di variante puntuale al P.R.G. si inserisce all'interno di un tessuto territoriale già compiutamente infrastrutturato, palesando un'intrinseca e marcata idoneità ad accogliere la nuova destinazione d'uso commerciale.

Sotto il profilo dell'accessibilità di area vasta, il lotto gode di una posizione spiccatamente strategica: esso è infatti incardinato sul nodo viario formato dall'intersezione tra la S.P. 1 e la S.P. 16, collocandosi peraltro a poche centinaia di metri dal primario svincolo di interconnessione con l'arteria stradale di scorrimento veloce S.S. 47 della Valsugana. Tale dotazione infrastrutturale di contorno garantisce l'assorbimento ottimale dei flussi di traffico generati dalla media struttura di vendita, escludendo fenomeni di congestione sulla viabilità locale minuta.

B. Risoluzione delle Criticità e Opere Perequative (La Rotatoria)

L'iniziativa di trasformazione urbanistica non si limiterà a un mero insediamento di funzioni private, ma genererà un rilevante e tangibile beneficio di interesse pubblico. La proposta progettuale, posta a fondamento della variante, prevede infatti una radicale riqualificazione dell'attuale assetto viabilistico di snodo.

L'attuale e critico incrocio a raso tra la S.P. 1 e la S.P. 16, storicamente caratterizzato da evidenti profili di pericolosità e da un'elevata incidentalità potenziale, verrà integralmente dismesso e sostituito mediante la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria. Tale opera, configurandosi come intervento perequativo e accessorio alla variante, garantirà un drastico innalzamento dei livelli di sicurezza stradale, mettendo in sicurezza le manovre di svolta e fluidificando le correnti di traffico, a totale vantaggio dell'intera collettività.

C. Nodo Intermodale e Potenziamento dei Servizi

A completamento della riqualificazione viabilistica, il progetto attuativo prefigura l'integrazione all'interno del comparto di ulteriori dotazioni infrastrutturali di spiccata valenza pubblica. Nello specifico, la riorganizzazione degli spazi esterni comprenderà:

La dotazione di aree di sosta e parcheggi supplementari, dimensionati per soddisfare non solo il fabbisogno della struttura commerciale, ma per fornire un servizio di supporto anche alla mobilità locale;

La creazione di un vero e proprio "nodo intermodale" per la mobilità sostenibile, attrezzato per favorire l'interscambio tra il mezzo privato e la mobilità dolce (ciclabile e pedonale).

D. Mobilità Dolce e Sicurezza dell'Utenza Debole (Pista ciclabile)

In un'ottica di ricucitura del tessuto urbano e di promozione attiva della mobilità dolce, la variante integra un'ulteriore e significativa opera di urbanizzazione a totale carico del soggetto attuatore. In perfetta continuità morfologica e funzionale con le reti ciclopedonali limitrofe già esistenti, verrà infatti realizzata una nuova connessione protetta dedicata al transito non motorizzato.

Tale infrastruttura lineare assolverà alla fondamentale funzione di presidiare la sicurezza della cosiddetta "utenza debole" (pedoni e ciclisti) lungo l'intero asse di collegamento compreso tra il nuovo polo commerciale "Ex Due Laghi" e la vicina fermata del Trasporto Pubblico Locale, situata a circa 70 metri di distanza.

Il progetto di dettaglio di tale appendice viabilistica comprenderà la realizzazione di percorsi fisicamente separati dalla carreggiata carrabile e l'inserimento di attraversamenti pedonali opportunamente segnalati, illuminati e a norma del Codice della Strada. Questo intervento garantirà la piena accessibilità, permeabilità e fruizione in sicurezza dell'area commerciale e del nodo intermodale anche da parte dell'utenza locale non dotata di autoveicolo, completando così il quadro di riqualificazione infrastrutturale del comparto.

L'insieme di tali interventi certifica come la variante urbanistica costituisca un'opportunità irrinunciabile per l'Amministrazione al fine di ammodernare e mettere in sicurezza un comparto infrastrutturale strategico, senza alcun onere a carico delle casse pubbliche.

6.11 EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI

L'adozione della presente variante urbanistica e il conseguente mutamento di destinazione d'uso (dal settore ricettivo-alberghiero a quello commerciale) non introducono alcuna alterazione, criticità o deroga in merito agli standard prestazionali richiesti dalla normativa vigente.

L'analisi comparativa tra lo scenario di piano (comparto commerciale) e lo scenario controfattuale (mantenimento dell'ambito alberghiero) restituisce infatti un quadro di perfetta equivalenza normativa. Indipendentemente dalla classificazione tipologica o funzionale assegnata al compendio, la progettazione e la realizzazione dei nuovi volumi edilizi saranno inderogabilmente assoggettate al rispetto dei medesimi e severi parametri costruttivi.

Entrambe le fattispecie di sviluppo immobiliare impongono l'obbligo di traguardare i requisiti previsti per gli Edifici, garantendo la massima efficienza dell'involucro edilizio e l'ottimizzazione delle prestazioni termiche. Parimenti, l'intervento dovrà ottemperare ai vigenti obblighi legislativi in materia di copertura dei consumi mediante la produzione *in situ* e l'integrazione architettonica di Fonti di Energia Rinnovabile (FER), quali l'impianto fotovoltaico precedentemente rendicontato nel bilancio emissivo.

Conseguentemente, sotto il profilo del bilancio energetico e della sostenibilità ambientale delle costruzioni, l'impatto della variante risulta del tutto neutro e pienamente allineato ai più virtuosi obiettivi di transizione ecologica del patrimonio edilizio locale.

6.12 PRODUZIONE RIFIUTI E UTILIZZO RISORSE - BILANCIO DI PRODUZIONE E STRATEGIE DI GESTIONE

Il presente paragrafo affronta l'analisi quantitativa e qualitativa della produzione di scarti derivanti dalla nuova destinazione d'uso, operando un confronto diretto con i volumi generati dal preesistente assetto ricettivo.

A. Scenario Controfattuale: La Produzione della Struttura Alberghiera

I rifiuti generati dal comparto alberghiero sono tipologicamente assimilabili ai rifiuti solidi urbani (RSU) di matrice domestica. Assumendo a riferimento una struttura ricettiva medio-piccola (50 camere, 100 posti letto) con un tasso di occupazione stagionale stimato

in 100 giorni/anno (pari a 10.000 presenze annue), la produzione pro-capite si attesta a circa 0,91 kg/ospite/giorno.

Il bilancio annuale della struttura alberghiera (circa 9,1 tonnellate complessive) risulta così frazionato:

Tipologia di Rifiuto	Produzione Pro-capite	Produzione Annua Stimata
Frazione Organica (Umido)	360 gr / ospite / giorno	3.600 kg / anno
Vetro	260 gr / ospite / giorno	2.600 kg / anno
Plastica e Lattine (Multimateriale)	100 gr / ospite / giorno	1.000 kg / anno
Carta	70 gr / ospite / giorno	700 kg / anno
Cartone (Imballaggi)	50 gr / ospite / giorno	500 kg / anno
Secco Indifferenziato	70 gr / ospite / giorno	700 kg / anno

B. Scenario di Progetto: La Produzione del Polo Commerciale

La natura e i volumi dei rifiuti generati da una media struttura di vendita alimentare (800 mq) differiscono sostanzialmente da quelli alberghieri, essendo fortemente influenzati dai flussi logistici, dalla movimentazione delle merci e dalle politiche di *packaging* della GDO (Grande Distribuzione Organizzata).

Di seguito si delinea il quadro previsionale annuo delle principali frazioni merceologiche prodotte dal nuovo compendio commerciale:

- **1. Rifiuti Organici (FORSU):** Costituiti da scarti alimentari, ortofrutta danneggiata e prodotti invenduti. *Quantità stimata: 40 - 150 tonnellate/anno* (fortemente variabile in base alle politiche di recupero e donazione adottate dal gestore).
- **2. Imballaggi Cellulosici (Cartone e Carta):** Costituiscono la frazione più voluminosa, derivante dagli imballaggi terziari (scatoloni di trasporto), bancali in cartone e materiale pubblicitario. *Quantità stimata: 20 - 50 tonnellate/anno.*
- **3. Imballaggi in Plastica:** Film estensibili per pallet, sacchetti, confezioni e reggette. *Quantità stimata: 10 - 30 tonnellate/anno.*

- **4. Imballaggi in Vetro:** Rotture accidentali di bottiglie o contenitori alimentari. *Quantità stimata: 5 - 15 tonnellate/anno.*
- **5. Imballaggi in Metallo:** Lattine, barattolame e scatolame danneggiato. *Quantità stimata: 1 - 5 tonnellate/anno.*
- **6. Secco Indifferenziato:** Frazioni miste non utilmente riciclabili, materiali compositi o contaminati, residui di spazzamento. *Quantità stimata: 10 - 30 tonnellate/anno.*
- **7. Rifiuti Speciali o Pericolosi:** Oli esausti (se presente reparto gastronomia), neon, batterie, prodotti chimici per la sanificazione degli ambienti. *Quantità stimata: poche centinaia di chilogrammi/anno* (soggetti a smaltimento certificato tramite ditte specializzate).

C. Bilancio Comparativo e Misure di Mitigazione (*Waste Management*)

Dall'analisi comparativa emerge un oggettivo e fisiologico incremento dei volumi assoluti di rifiuto prodotti dal polo commerciale rispetto alla preesistente (e attualmente inattiva) struttura alberghiera.

Tuttavia, sotto il profilo della sostenibilità ambientale, tale dato quantitativo deve essere ponderato valutando l'altissimo **indice di recuperabilità** dei rifiuti commerciali. A differenza dei rifiuti promiscui generati nelle camere d'albergo, la quasi totalità degli scarti di un supermercato è costituita da imballaggi puliti (cartone e film plastico), intercettati "a monte" dal personale dipendente durante le fasi di disimballaggio delle merci.

Per minimizzare l'impatto sui servizi di raccolta comunale e massimizzare la transizione verso l'economia circolare, la gestione del compendio commerciale adotterà le seguenti politiche mitigative:

- **Prevenzione dello spreco alimentare:** Attivazione di partnership con il terzo settore (enti caritatevoli locali) per la donazione sistematica delle eccedenze alimentari ancora idonee al consumo umano, abbattendo drasticamente il volume della frazione organica da avviare a smaltimento.
- **Compattazione volumetrica:** Utilizzo di presse compattatrici interne per cartone e plastica, al fine di ridurre l'ingombro dei materiali e minimizzare il numero di viaggi dei mezzi adibiti alla raccolta differenziata, con conseguente riduzione delle emissioni legate alla logistica.

- **Differenziazione rigorosa (Target >80%):** Implementazione di rigidi protocolli aziendali per la separazione delle frazioni riciclabili, confinando il rifiuto indifferenziato a una percentuale marginale del totale prodotto.

7 QUADRO ECONOMICO E SOSTENIBILITÀ DEGLI INVESTIMENTI: ANALISI COMPARATIVA

Il presente capitolo è preordinato alla disamina della sostenibilità economico-finanziaria connessa alla variante urbanistica e al conseguente mutamento della destinazione d'uso del compendio. L'approccio metodologico adottato si fonda su un'attenta analisi comparativa volta a ponderare la potenziale ricaduta sul tessuto socio-economico locale derivante dallo sviluppo di un nuovo insediamento commerciale, contrapponendola allo scenario controfattuale, ovvero l'ipotetico ripristino della preesistente vocazione ricettivo-alberghiera.

Attraverso tale valutazione parametrica, l'istruttoria intende dimostrare quale delle due traiettorie di sviluppo sia concretamente in grado di massimizzare i vantaggi in termini di crescita economica sostenibile. L'indagine incrocerà una pluralità di indicatori strategici, tra cui:

- La redditività dell'investimento nel medio-lungo periodo e la certezza della sua cantierabilità;
- Le ricadute occupazionali (dirette e indotte) sul territorio comunale;
- L'internalizzazione dei costi ambientali e infrastrutturali (es. realizzazione della rotatoria a scomputo);
- La coerenza sistemica con le attuali dinamiche di mercato e con l'irreversibile evoluzione in chiave commerciale del tessuto urbano circostante.

L'obiettivo è comprovare come la transizione funzionale verso il settore commerciale non rappresenti unicamente un'opportunità di valorizzazione fondiaria per il soggetto proponente, ma si traduca in un volano di sviluppo concreto e misurabile per l'intera Comunità.

7.1 ANALISI SETTORE ALBERGHIERO - TREND STATISTICI E DINAMICHE DI MERCATO

Al fine di fondare l'analisi comparativa su basi analitiche e oggettive, il presente paragrafo procede a una rigorosa disamina degli indicatori macroeconomici e statistici inerenti le

traiettorie evolutive del mercato turistico, focalizzando l'attenzione sullo specifico segmento dell'offerta alberghiera.

La ricognizione si articola attraverso la decodificazione dei seguenti parametri fondamentali:

- **Arrivi turistici:** Indicatore che quantifica il volume dei flussi in entrata, registrando il numero assoluto di visitatori che hanno effettuato procedure di registrazione (check-in) presso le strutture ricettive del territorio.
- **Presenze turistiche:** Parametro che esprime il monte complessivo dei pernottamenti generati dai turisti. Tale dato è di vitale importanza per determinare l'indice di permanenza media e il reale tasso di occupazione delle strutture (occupancy rate).
- **Dinamiche strutturali dell'offerta alberghiera:** Analisi diacronica del tessuto ricettivo, preordinata a mappare le variazioni nel numero complessivo delle aziende attive, le fluttuazioni della capacità di carico (quantificazione dei posti letto offerti) e il posizionamento qualitativo delle strutture stesse (evoluzione della classificazione a stelle).

L'elaborazione incrociata di tali macro-dati consentirà di restituire una fotografia fedele dello stato di salute e dell'eventuale livello di saturazione del comparto alberghiero. Per garantire la massima attendibilità, l'indagine verrà declinata progressivamente su tre scale territoriali concentriche:

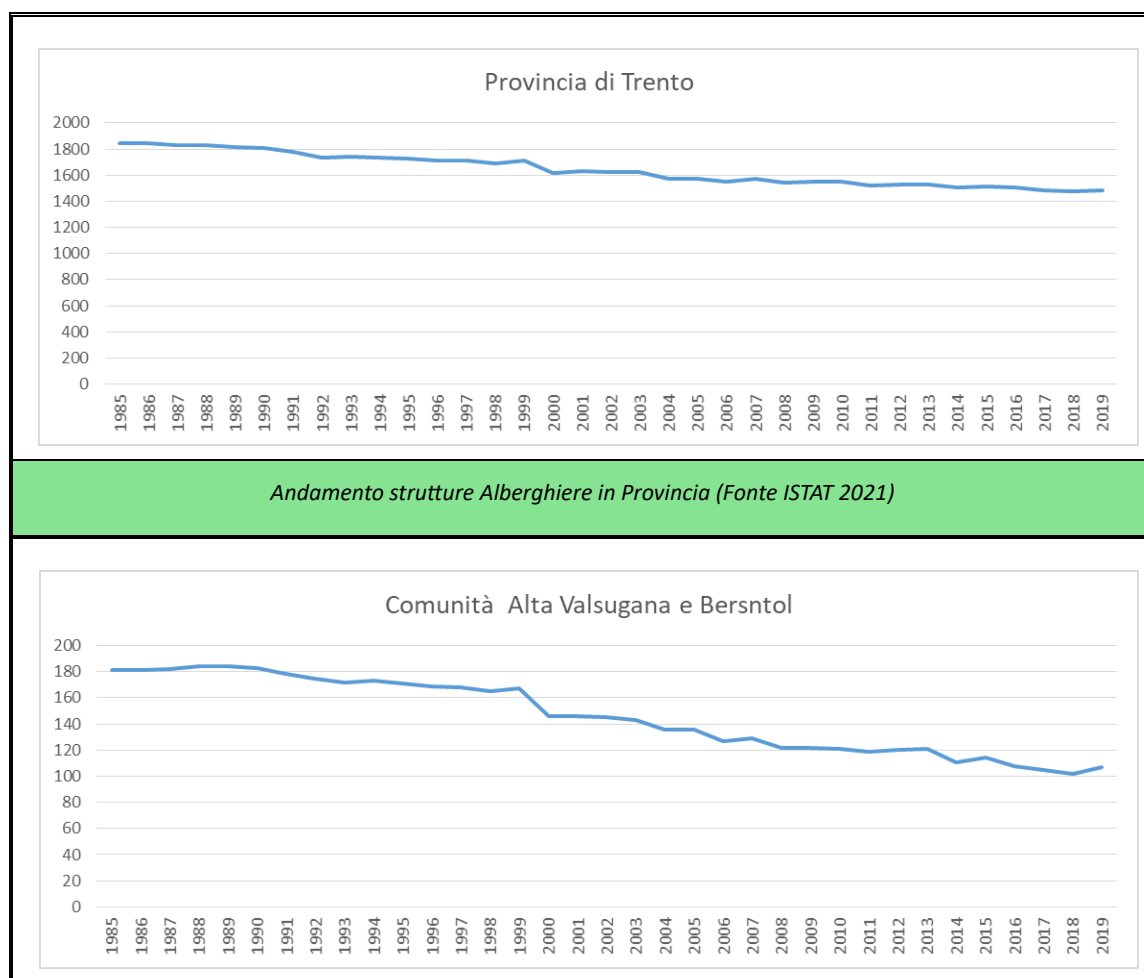
1. L'ambito di area vasta della Provincia Autonoma di Trento;
2. Il livello intermedio di programmazione della Comunità Alta Valsugana e Bersntol;
3. Il bacino turistico locale del Comune di Levico Terme.

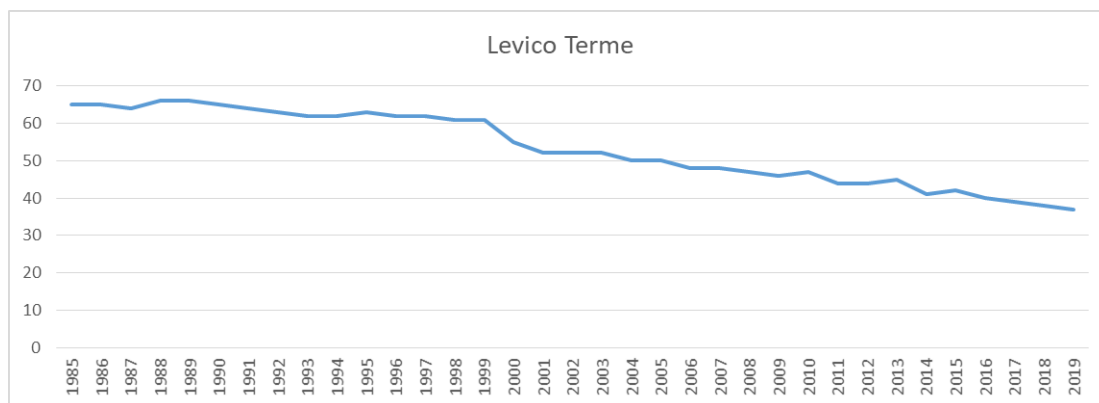
Tale inquadramento si rende metodologicamente indispensabile per profilare le reali prospettive future del settore. L'obiettivo ultimo è dimostrare, attraverso l'evidenza dei dati, se il ripristino di una funzione ricettiva nel compendio "Ex Due Laghi" possa rappresentare una scelta economicamente razionale e rispondente alle effettive istanze del mercato odierno, o se risulti invece recessiva rispetto alla valorizzazione commerciale dell'area.

Anno	Strutture alberghiere			posti letto			Arrivi in strutture alberghiere			Presenze in strutture alberghiere			GG permanenza in strutture alberghiere		
	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme
1985	1847	181	65	81134	7348	3372	1264494	83376		7216393	509228		5.7	6.1	
1986	1843	181	65	82325	7532	3544	1375029	80475		7713379	534854		5.6	6.6	
1987	1830	182	64	83142	7819	3716	1447060	94897		7843702	570585		5.4	6.0	
1988	1826	184	66	84545	8103	3886	1515766	85047		8398175	587061		5.5	6.9	
1989	1816	184	66	86283	8179	3913	1498191	91472		8273146	637867		5.5	7.0	
1990	1808	183	65	87507	8231	3913	1551089	99025		8321431	650783		5.4	6.6	
1991	1781	178	64	87456	8197	3912	1706690	106378		9035753	682175		5.3	6.4	
1992	1732	175	63	87830	8165	3936	1709376	109391		8962014	666238		5.2	6.1	
1993	1741	172	62	89494	8286	4013	1628327	103333		8512977	623250		5.2	6.0	
1994	1733	173	62	89776	8354	4023	1794907	110452		9345628	643096		5.2	5.8	
1995	1728	171	63	90166	8355	4102	1851297	109269		9650720	648474		5.2	5.9	
1996	1715	169	62	91488	8542	4329	1945964	121849		9992707	677425		5.1	5.6	
1997	1713	168	62	92450	8540	4340	1916685	111019		9753857	640142		5.1	5.8	
1998	1692	165	61	92576	8508	4307	2022032	124409		10172597	689344		5.0	5.5	
1999	1715	167	61	94355	8563	4301	2019890	124248		10165974	682317		5.0	5.5	
2000	1615	146	55	93522	8129	4237	2073743	117149		10150557	608458		4.9	5.2	
2001	1634	146	52	94286	7981	4113	2151385	129190		10514849	635644		4.9	4.9	
2002	1626	145	52	94559	8017	4107	2120536	133934		10349656	618406		4.9	4.6	
Anno	Strutture alberghiere			posti letto			Arrivi in strutture alberghiere			Presenze in strutture alberghiere			GG permanenza in strutture alberghiere		
	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bers	Levico Terme
2003	1622	143	52	95093	8028	4107	2228121	131456		10600807	611516		4.8	4.7	
2004	1569	136	50	93462	7593	3904	2210800	129839		10594465	597459		4.8	4.6	
2005	1570	136	50	94162	7590	3901	2310139	125346		11075591	582578		4.8	4.6	

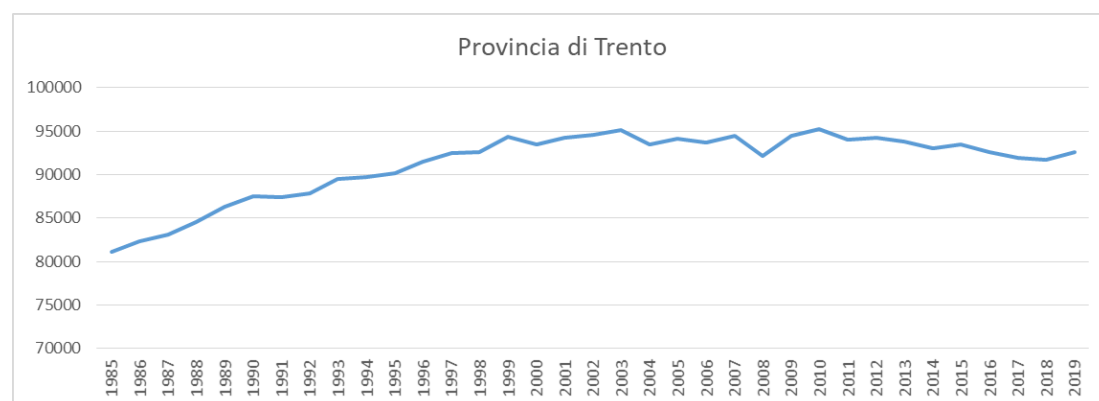
2006	1551	127	48	93718	7123	3768	2380991	131384		11168161	586779		4.7	4.5
2007	1574	129	48	94450	7026	3752	2393616	132776		11204209	575546		4.7	4.3
2008	1546	122	47	92207	6575	3640	2446427	135814		11300262	554853		4.6	4.1
2009	1553	122	46	94426	6796	3711	2482737	126345		11404558	529166		4.6	4.2
2010	1553	121	47	95250	6727	3761	2532929	129094		11446047	527961		4.5	4.1
2011	1517	119	44	93985	6771	3647	2610398	130577		11393170	523706		4.4	4.0
2012	1527	120	44	94242	6786	3660	2661941	138714		11439406	526194		4.3	3.8
2013	1528	121	45	93754	6744	3657	2680185	131035		11407914	496176		4.3	3.8
2014	1507	111	41	93067	6331	3391	2723961	135636		11316493	477938		4.2	3.5
2015	1513	114	42	93430	6487	3498	2914768	152331		11784790	524751		4.0	3.4
2016	1503	108	40	92557	6220	3345	3090383	168162		12372202	560976		4.0	3.3
2017	1487	105	39	91939	6013	3221	3237409	181113		12833431	580008		4.0	3.2
2018	1480	102	38	91668	5914	3196	3320579	182140		13099062	560892		3.9	3.1
2019	1482	107	37	92564	6020	3123	3379452	177056		13154852	550592		3.9	3.1

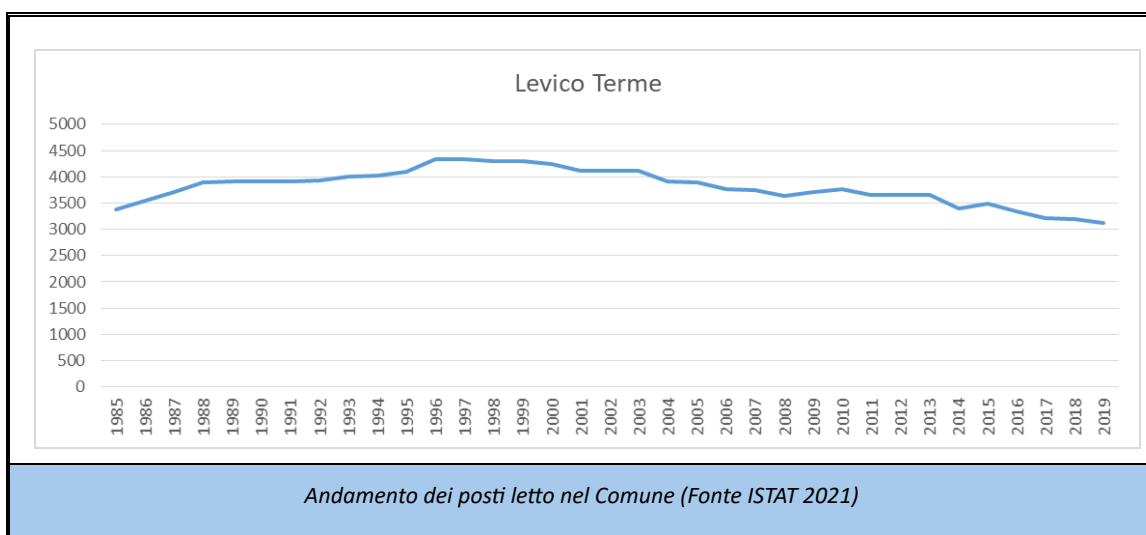
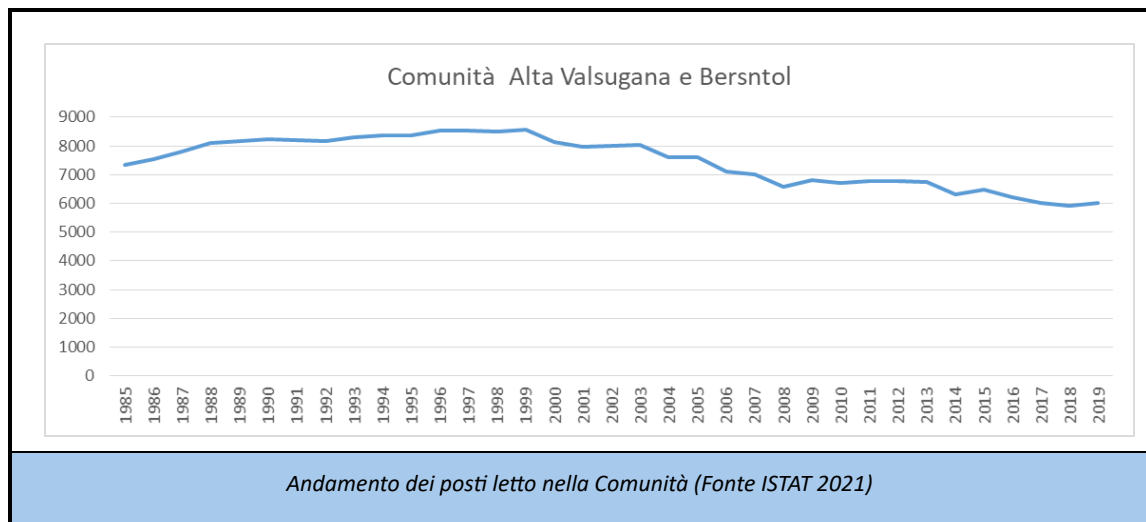
Dati ISTAT comparto Alberghiero (Fonte: ISTAT statweb.provincia.tn.it 2021)



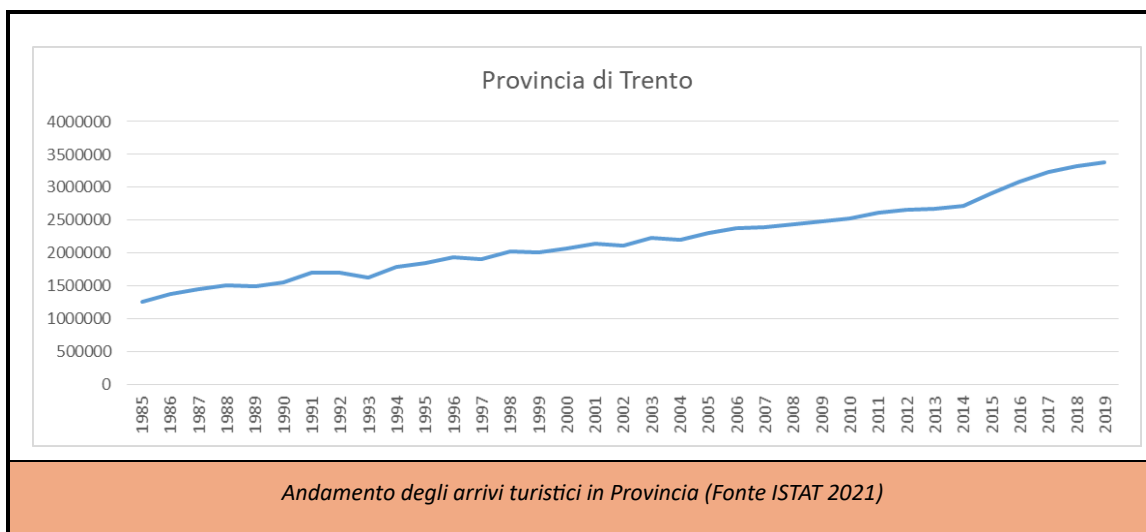
Andamento strutture Alberghiere nella Comunità (Fonte ISTAT 2021)*Andamento strutture Alberghiere nel Comune di Levico Terme (Fonte ISTAT 2021)*

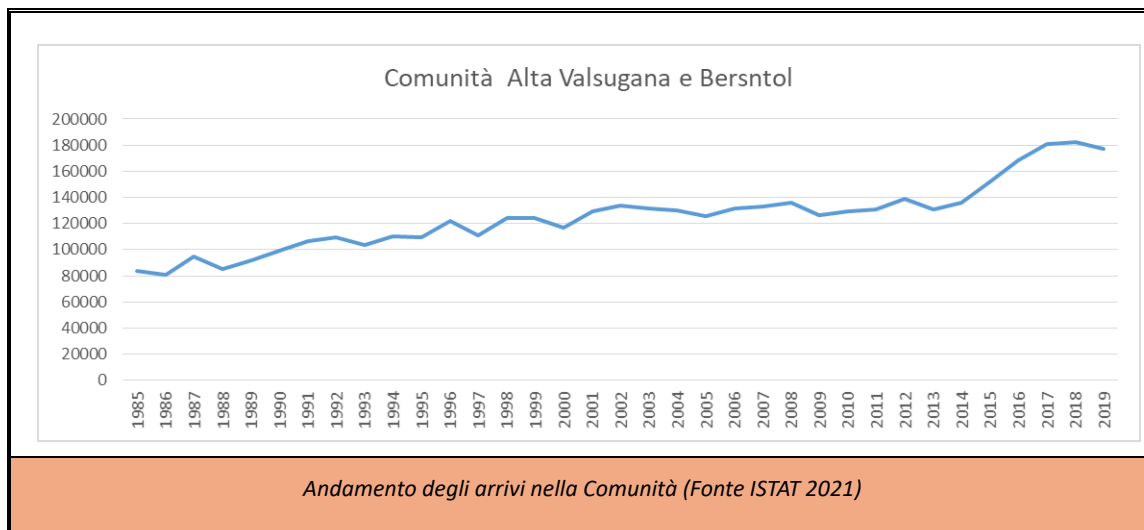
Il trend di crescita delle strutture alberghiere è negativo, soprattutto nella Comunità e nel Comune di Levico.

*Andamento dei posti letto in Provincia (Fonte ISTAT 2021)*

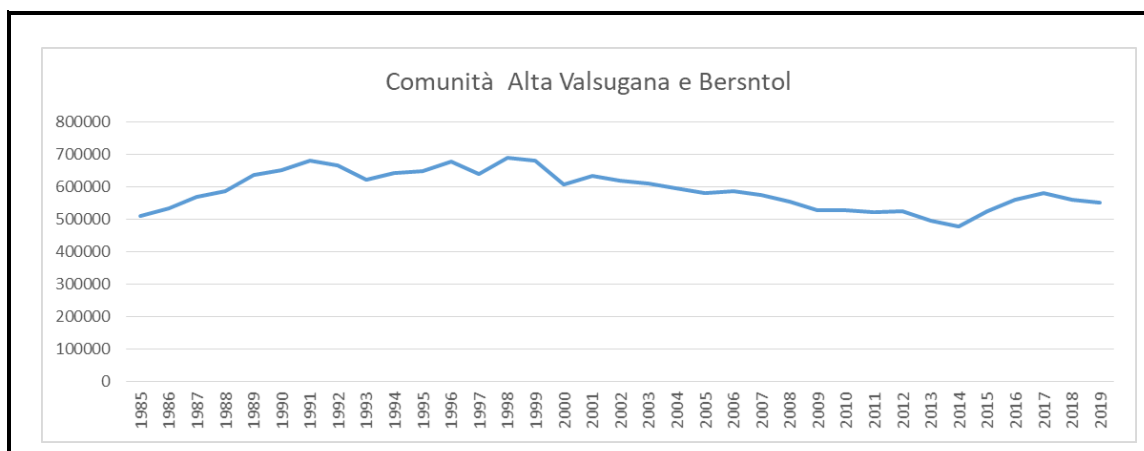
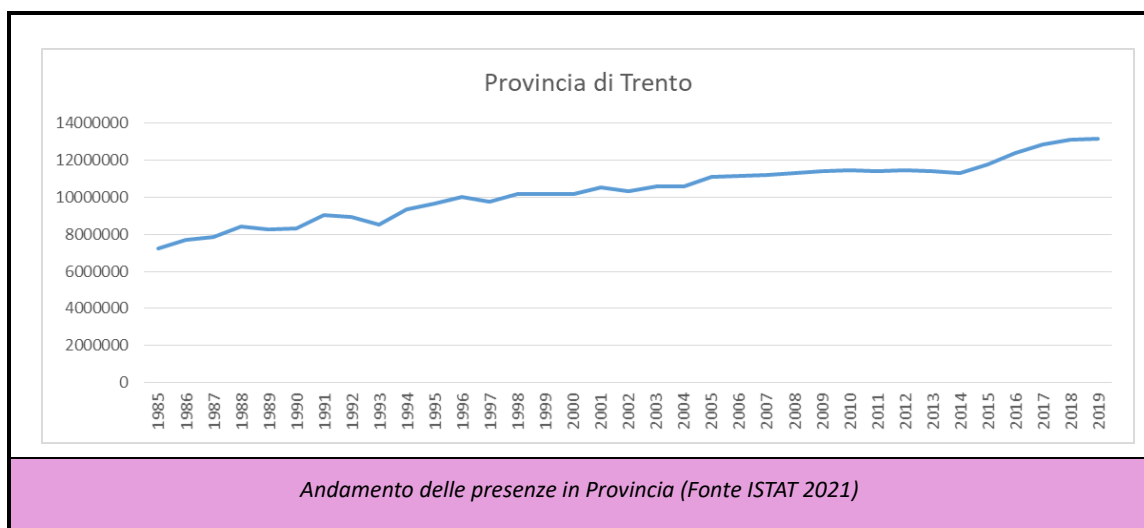


Il trend di crescita dei posti letto, negli ultimi 10 anni è negativo, soprattutto nella Comunità e nel Comune di Levico.



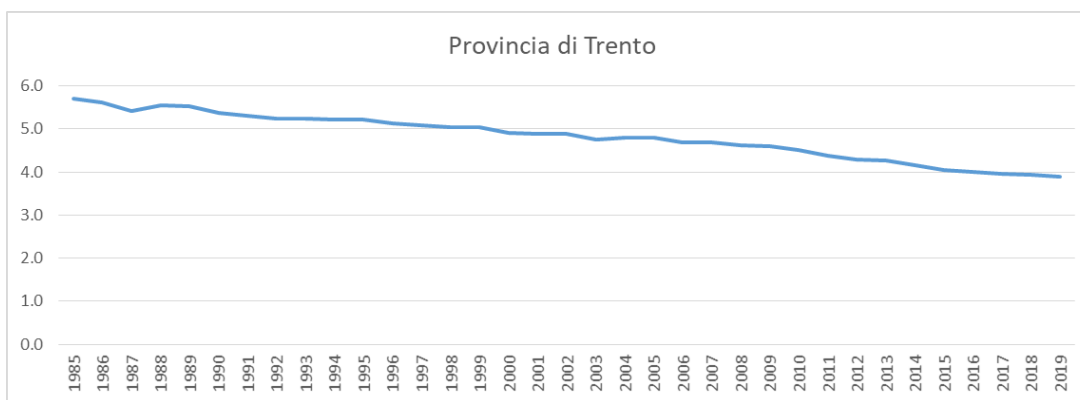
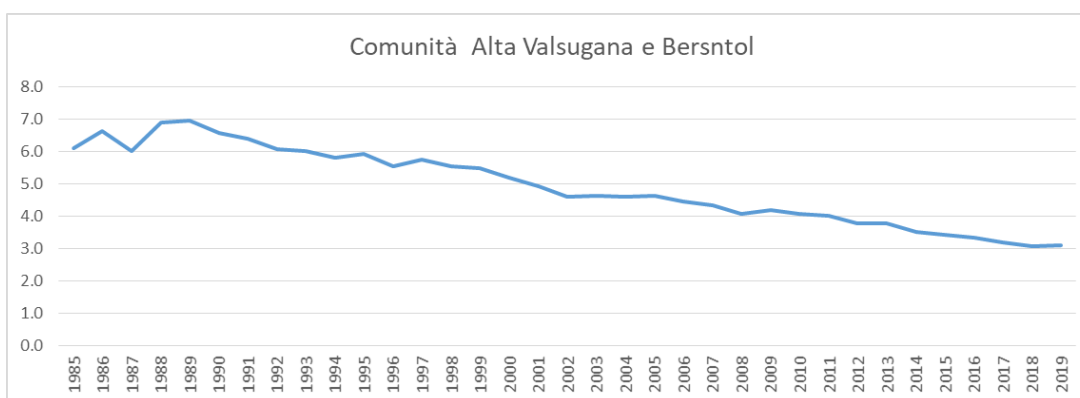


Il trend di crescita degli arrivi, sia in Provincia, sia nella Comunità di valle, è positivo.



Andamento delle presenze nella Comunità (Fonte ISTAT 2021)

Il trend di crescita delle presenze risulta essere positivo per la Provincia, mentre negativo (se si considerano gli ultimi 20 anni) nella Comunità di valle.

*Andamento dei giorni di permanenza nelle strutture alberghiere in Provincia (Fonte ISTAT 2021)**Andamento dei giorni di permanenza nelle strutture alberghiere in Provincia (Fonte ISTAT 2021)*

Il trend di crescita dei giorni di permanenza nelle strutture alberghiere mostra un andamento negativo, sia a livello provinciale che all'interno della Comunità di Valle. Questo indica una diminuzione della durata media dei soggiorni da parte dei turisti, suggerendo un possibile cambiamento nelle abitudini di viaggio, con soggiorni più brevi ma forse più frequenti. Tale tendenza potrebbe avere implicazioni significative per la strategia di sviluppo turistico e per l'organizzazione delle strutture ricettive, che

potrebbero dover adattare la loro offerta per rispondere a queste nuove dinamiche del mercato.

7.1.1 ANALISI DEI DATI RACCOLTI - DINAMICHE DI MERCATO E CONTRAZIONE DELL'OFFERTA

L'elaborazione incrociata dei dati statistici restituisce un quadro macroeconomico caratterizzato da una dinamica apparentemente paradossale: a fronte di un generale consolidamento dei volumi assoluti di arrivi e presenze turistiche, si è registrata una marcata e progressiva contrazione sia del numero di aziende alberghiere attive, sia della dotazione complessiva di posti letto sul territorio.

Questa polarizzazione del mercato trova la sua fondata giustificazione tecnica in due fattori determinanti:

- **La contrazione dell'Indice di Permanenza Media (ALOS - Average Length of Stay):**
Il mercato turistico contemporaneo è segnato da un mutamento strutturale delle abitudini di consumo, sempre più orientato verso la frammentazione delle vacanze e la riduzione della durata dei singoli soggiorni (fenomeno degli *short break*). Tale dinamica ha innescato una selezione naturale del mercato, portando all'uscita dal settore delle strutture marginali od obsolete. Di contro, il tessuto ricettivo superstite ha dimostrato una piena e accresciuta efficienza nell'assorbire e saturare la domanda.
- **Lo shock esogeno pandemico (Covid-19):** A partire dalla dichiarazione dello stato di emergenza (31 gennaio 2020), il comparto ha subito una profonda cesura strutturale. Le conseguenze della crisi sanitaria, unite alle mutate propensioni di spesa e di viaggio, rendono gli scenari previsionali complessi. Tuttavia, è acclarato che le strutture oggi operative siano ampiamente in grado di assorbire la domanda a medio termine (orizzonte dei prossimi 5 anni), anche al netto di eventuali fisiologici ridimensionamenti dei flussi.

Sostenibilità Economica e Rischio di Cannibalizzazione

Sulla scorta di tali evidenze empiriche, si evince chiaramente come la pianificazione e l'immissione sul mercato di un nuovo complesso alberghiero (come prefigurato dalla

destinazione d'uso originaria del lotto) risulterebbe un'operazione anacronistica e priva di reale sostenibilità economico-finanziaria.

In un contesto in cui la domanda turistica si attesta su livelli di cautela e frammentazione, l'introduzione di nuova capacità ricettiva (nuovi posti letto) non andrebbe a intercettare una domanda inespressa, ma innescerebbe esiziali dinamiche di "cannibalizzazione" commerciale. Tale operazione finirebbe unicamente per erodere le quote di mercato di un settore locale già impegnato in una delicata transizione post-crisi, mettendo sotto ingiustificata pressione la tenuta economica delle aziende alberghiere storicamente insediate sul territorio.

7.2 ANALISI SETTORE COMMERCIALE-INDICATORI DEMOGRAFICI E TREND DI SVILUPPO

In netta contrapposizione con le dinamiche recessive del comparto ricettivo, l'analisi del settore commerciale restituisce uno scenario macroeconomico di solida espansione. Al fine di valutare la sostenibilità e l'opportunità dell'insediamento di una nuova media struttura di vendita, l'indagine assume a riferimento i seguenti *driver* di sviluppo:

- Dinamiche demografiche (evoluzione della Popolazione residente);
- Flussi di utenza temporanea (evoluzione delle Presenze turistiche);
- Dinamiche dell'offerta distributiva (evoluzione delle strutture commerciali attive).

L'incrocio di tali parametri consente di mappare le reali traiettorie di sviluppo del comparto commerciale su tre livelli territoriali sovrapposti (Provincia Autonoma di Trento, Comunità Alta Valsugana e Bersntol, e Comune di Levico Terme), evidenziando un allineamento di fattori estremamente favorevole:

- **Incremento del Bacino d'Utenza Stanziale (Residenti):** I dati statistici certificano un trend di crescita costante della popolazione residente a tutte le scale territoriali indagate (livello provinciale, di Comunità di Valle e strettamente comunale a Levico Terme). Dal punto di vista economico, tale incremento demografico si traduce in un ampliamento strutturale del bacino d'utenza locale e, conseguentemente, in un aumento della domanda interna quotidiana di beni di largo consumo.
- **Consolidamento del Bacino d'Utenza Fluttuante (Turisti):** Parallelamente alla crescita dei residenti, si registra un trend marcatamente positivo anche sul fronte delle presenze turistiche, sia su scala provinciale che di Comunità. I turisti odierni — sempre più orientati verso forme di ricettività flessibile come i campeggi

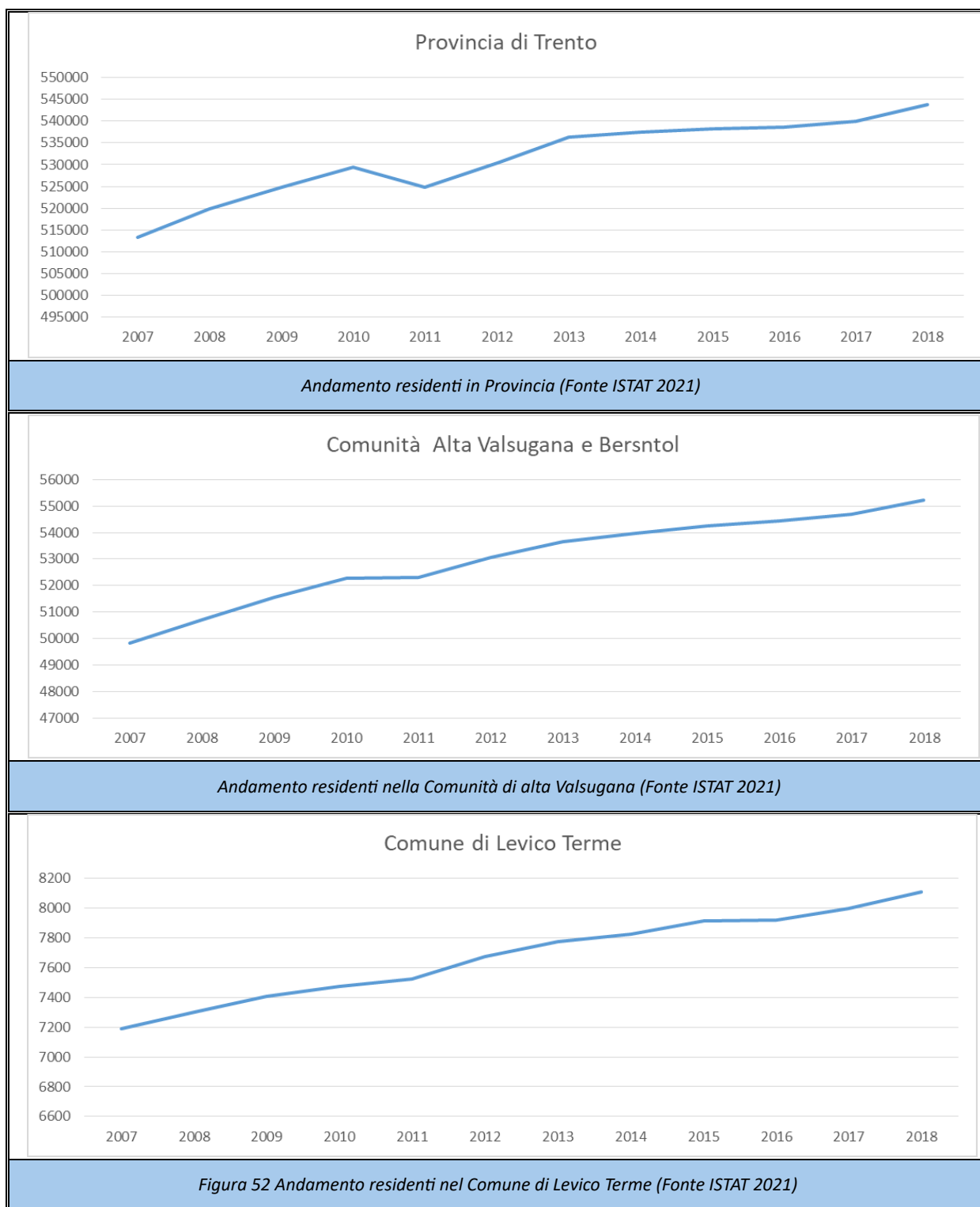
adiacenti all'area d'intervento — generano un indotto diretto formidabile proprio sulla rete commerciale alimentare di prossimità.

- **Espansione del Tessuto Imprenditoriale Commerciale:** A riprova della vitalità e della capacità di assorbimento del mercato, l'analisi diacronica dell'ultimo quinquennio evidenzia una crescita costante del numero di attività commerciali operative. Tale trend espansivo risulta particolarmente marcato proprio nello specifico segmento della distribuzione alimentare (attività classificate con codici ATECO 2007 afferenti al commercio al dettaglio di alimentari).

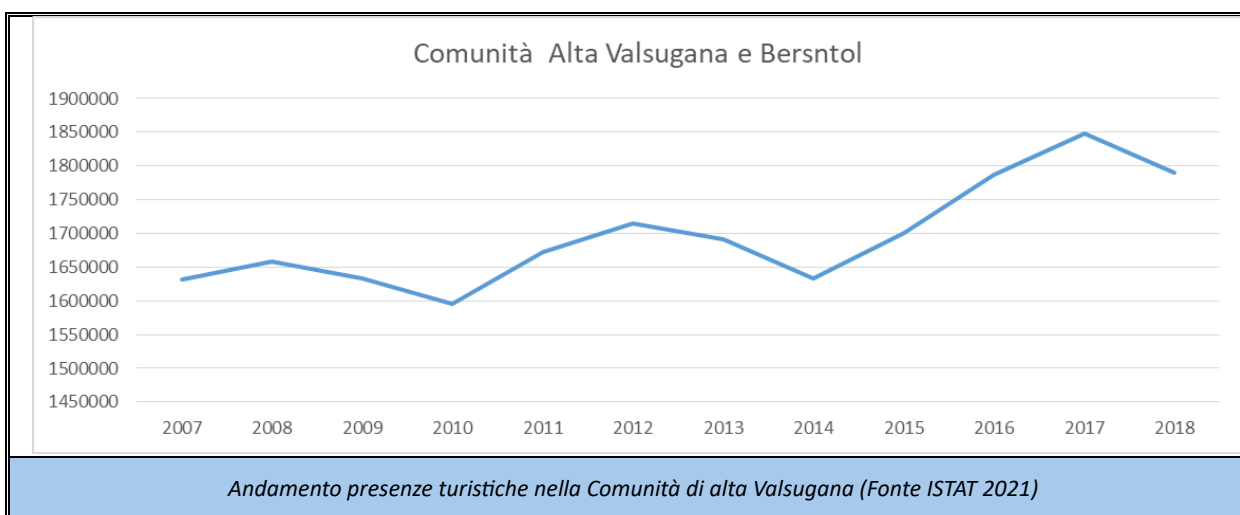
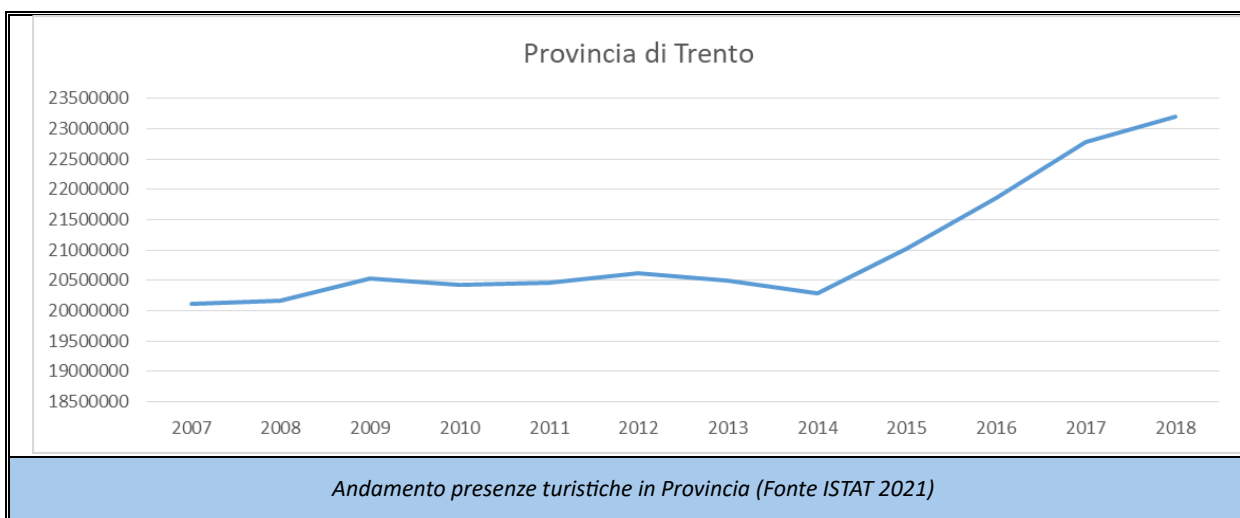
Sulla scorta di tali evidenze, la transizione urbanistica verso la destinazione commerciale risulta ampiamente giustificata dai fondamentali dell'economia locale. La nuova media struttura di vendita andrà infatti a intercettare una duplice domanda (residenziale e turistica) in comprovata crescita, garantendo la sostenibilità finanziaria dell'investimento e generando ricadute positive sui livelli occupazionali del territorio.

Anno	Popolazione residente			Presenze Turistiche complessive			Negozi di alimentari con ATECO 2007		
	Provincia di Treviso	Comunità Alta Valsugana e Bersntol	Levico Terme	Provincia di Treviso	Comunità Alta Valsugana e Bersntol	Levico Terme	Provincia di Treviso	Comunità Alta Valsugana e Bersntol	Levico Terme
2007	513357	49833	7191	20116283	1632147		1299	112	22
2008	519800	50704	7300	20169739	1658197		1244	111	18
2009	524826	51564	7409	20529739	1633590		1219	112	17
2010	529457	52270	7474	20422006	1596288		1174	109	18
2011	524877	52301	7524	20467894	1672354		1128	109	19
2012	530308	53074	7675	20621780	1714618		1186	112	17
2013	536237	53652	7776	20492193	1690953		1184	116	16
2014	537416	53965	7826	20291080	1633729		1279	126	22
2015	538223	54259	7915	21012858	1700049		1249	119	21
2016	538604	54453	7919	21850552	1787426		1192	107	21
2017	539898	54683	8000	22773435	1847469		1147	110	20
2018	543721	55227	8112	23195773	1789475		1191	113	23

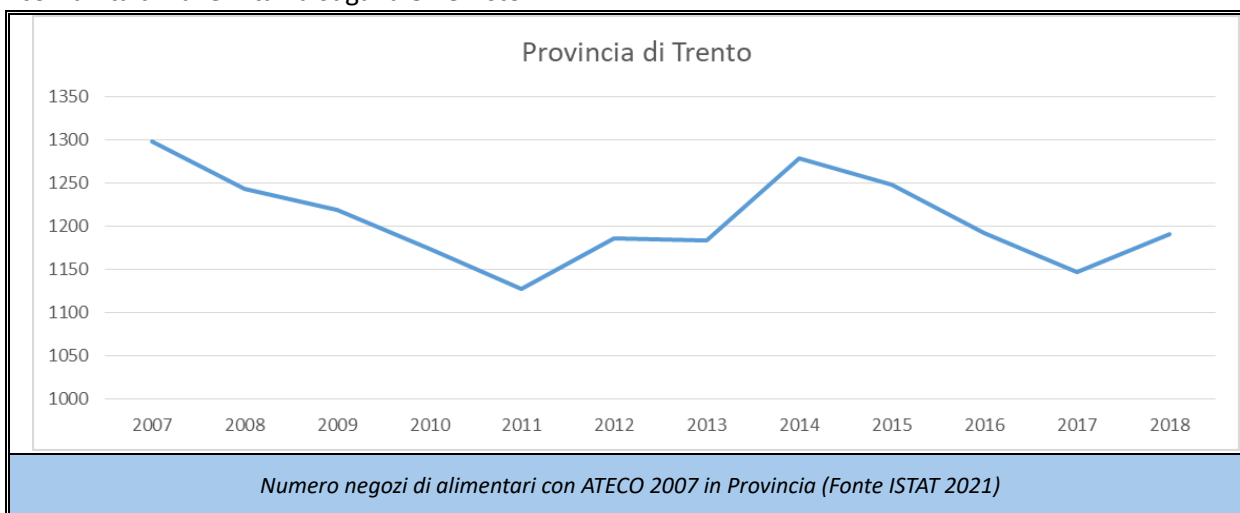
Dati ISTAT comparto Commerciale (Fonte: ISTAT statweb.provincia.tn.it 2021)

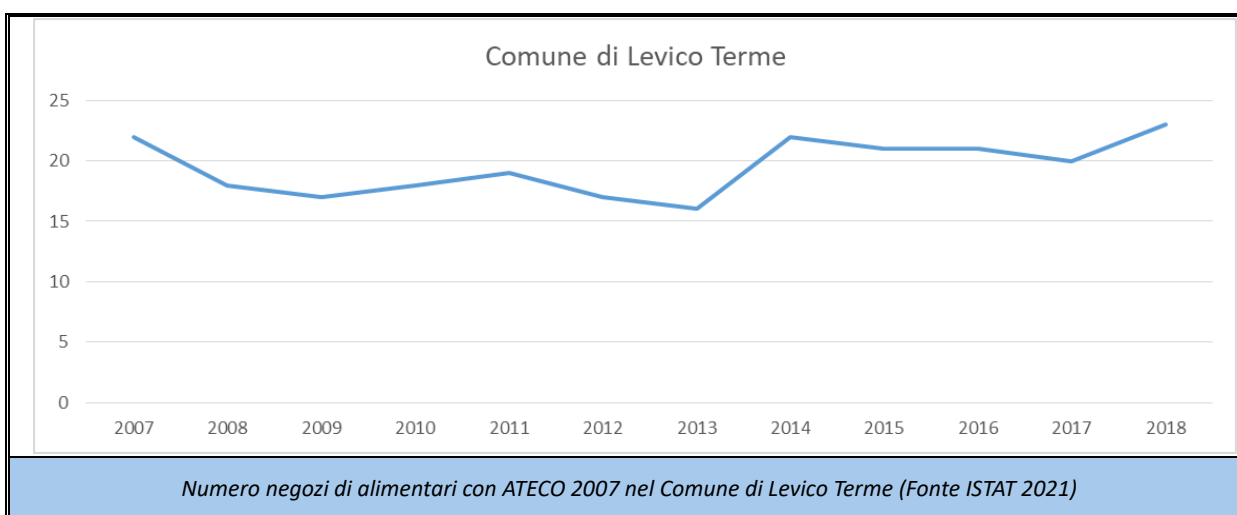
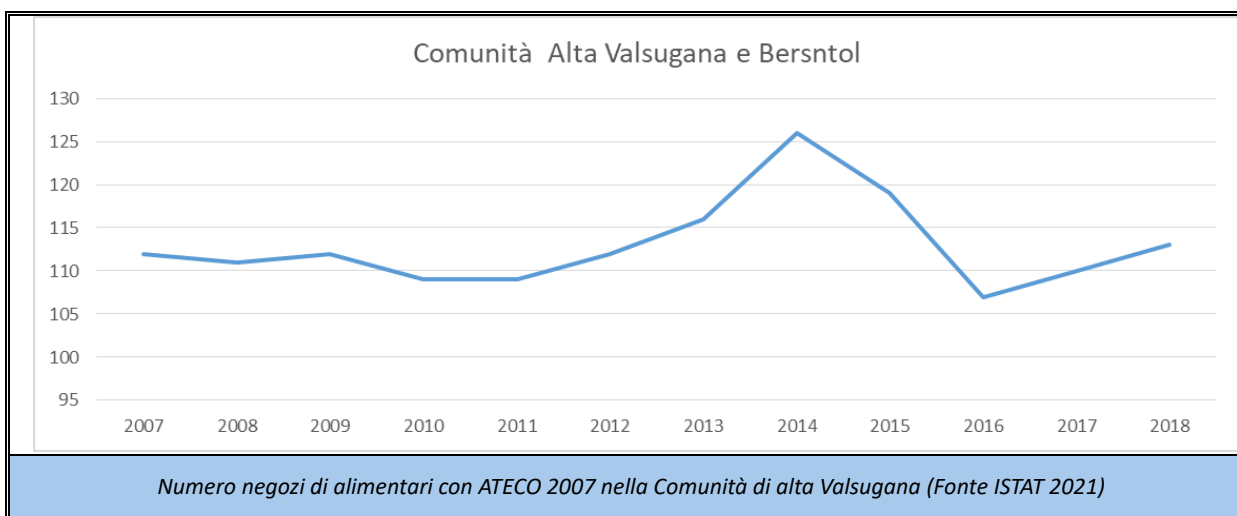


Il trend di crescita delle persone residenti è positivo sia in Provincia di Trento, nella comunità di valle Alta Valsugana e Bernstol e nel Comune di Levico.



Il trend di crescita delle presenze turistiche è positivo sia in Provincia di Trento, che nella comunità di valle Alta Valsugana e Bernstol.





Il trend di crescita del numero di attività commerciali, nello specifico negozi alimentari con ATECO 2007, negli ultimi 5 risulta essere in crescita.

7.2.1 ANALISI DEI DATI RACCOLTI

A. Espansione del Bacino d'Utenza e Domanda Potenziale

Dall'analisi incrociata dei dati emerge in modo inequivocabile un trend di crescita strutturale del potenziale bacino d'utenza per l'attività commerciale in progetto. L'incremento congiunto della popolazione residente e delle presenze turistiche si traduce in una fisiologica e crescente domanda di beni di prima necessità. Questa espansione della base consumatori trova diretta corrispondenza nel proliferare delle attività commerciali

affendenti alla vendita alimentare al dettaglio, che nell'ultimo quinquennio hanno registrato una crescita significativa a conferma della vitalità del settore.

B. Il Comparto delle Medie Strutture di Vendita (MSV)

A ulteriore supporto della validità della variante al P.R.G. (che prefigura una struttura con superficie di vendita di 800 m²), i dati relativi a questa specifica classe dimensionale (Medie Strutture di Vendita tra i 400 e i 1.500 m²) indicano una base di mercato estremamente solida.

Al 2021, in Provincia di Trento si contano 159 supermercati in questa categoria, di cui 14 situati all'interno della Comunità Alta Valsugana e Bersntol. Sul territorio del Comune di Levico Terme, il settore è attualmente presidiato da tre operatori:

- Supermercato MD (superficie di vendita stimata: 1.100 m²);
- Supermercato POLI (superficie di vendita stimata: 1.800 m²);
- Supermercato COOP (superficie di vendita stimata: 600 m²).

Questi dati confermano la validità dell'espansione commerciale nel contesto proposto, supportata da una domanda in crescita che rende pienamente plausibile e sostenibile l'introduzione di una nuova struttura di dimensioni analoghe.

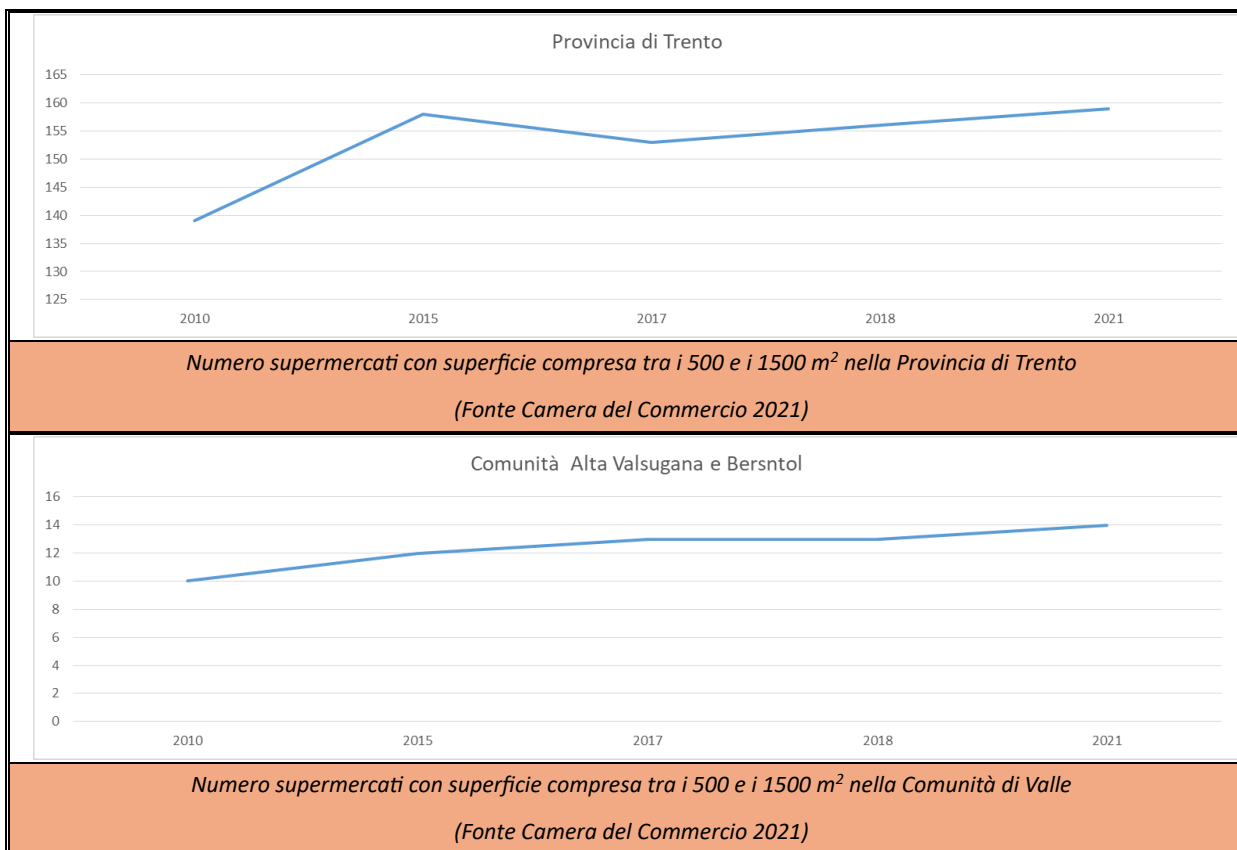
C. Analisi Diacronica (2010-2021) e Sviluppo Territoriale

Per comprovare la tenuta del settore, di seguito si riporta la serie storica dell'evoluzione delle strutture di classe 400-1.500 m² (Fonte: elaborazione su dati Camera di Commercio, 2021):

Tabella 3 – Andamento Supermercati (Classe 400 - 1.500 m²)

Anno	n. supermercati classe 400-1500 m ²			Sup. supermercati classe 400-1500 m ²		
	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bersntol	Comune di Levico Terme	Provincia di Trento	Comunità Alta Valsugana e Bersntol	Comune di Levico Terme (stimato)
2010	139	10	3	100.357	8.559	3.500
2015	158	12	3	116.991	9.863	3.500
2017	153	13	3	111.633	10.463	3.500
2018	156	13	3	115.386	10.463	3.500
2021	159	14	3	119.154	10.717	3.500

I dati evidenziano una crescita macroscopica e costante sia nel numero di supermercati sia nella superficie di vendita complessiva. In Provincia di Trento, tra il 2010 e il 2021, il numero di esercizi è aumentato da 139 a 159 unità, mentre nella Comunità di Valle si è passati da 10 a 14 unità. Parallelamente, la superficie di vendita ha registrato un notevole incremento: a livello provinciale è passata da 100.357 m² a 119.154 m², e nella Comunità di Valle da 8.559 m² a 10.717 m².



Il trend di crescita delle attività commerciali alimentari (con superficie tra 400 m² e 1.500 m²) si conferma pertanto estremamente positivo a tutti i livelli sovraordinati. Questo incremento evidenzia la rilevanza strategica di tale format distributivo (la spesa di prossimità), riflettendo un'espansione dell'offerta commerciale che risponde in modo puntuale ed efficace alla crescente domanda del mercato, giustificando ampiamente l'insediamento di Levico Terme che andrà a colmare la stasi decennale registrata a livello strettamente comunale.

7.3 CONFRONTO POTENZIALITÀ AREA AD USO ALBERGHIERO CON AREA AD USO COMMERCIALE

L'analisi comparata delle traiettorie di sviluppo relative ai settori ricettivo e distributivo evidenzia in modo inequivocabile come il cambio di destinazione d'uso prefigurato dalla variante urbanistica non sia solo idoneo, ma intimamente coerente con la reale evoluzione macroeconomica della Provincia Autonoma di Trento e della Comunità Alta Valsugana e Bersntol.

I fondamentali del settore commerciale (GDO)

Il comparto commerciale, con specifico riferimento alla media distribuzione alimentare, registra una marcata e consolidata fase espansiva. Tale dinamica virtuosa è sostenuta da solidi fondamentali economici: il consolidamento del mercato del lavoro, le politiche di sostegno ai redditi e il conseguente recupero della domanda interna da parte delle famiglie. In questo scenario, la Grande Distribuzione Organizzata (G.D.O.) svolge un ruolo strategico, offrendo un bacino di approvvigionamento ampio e calmierato, capace di intercettare e soddisfare le esigenze di un consumatore (residente o turista) sempre più attento al rapporto qualità-prezzo e alla razionalizzazione della spesa quotidiana.

Le criticità strutturali del settore alberghiero

Diametralmente opposto risulta lo scenario del comparto ricettivo-alberghiero classico, attualmente caratterizzato da una fase di profonda transizione e contrazione strutturale. La competitività del settore è stata severamente messa alla prova da una pluralità di fattori avversi: l'incisivo *shock* causato dalle restrizioni della pandemia da Covid-19, i mutamenti nelle abitudini di soggiorno (sempre più brevi e frammentate) e la crescente pressione di una concorrenza globale e di modelli ricettivi alternativi (es. locazioni turistiche brevi e strutture *open air* come i limitrofi campeggi).

Conclusioni di Sostenibilità Economica

In sintesi, l'ipotesi controfattuale di ripristinare e saturare il lotto con una nuova imponente struttura alberghiera si scontrerebbe con un mercato locale stagnante e saturo, esponendo l'iniziativa a un altissimo rischio di fallimento d'impresa e minacciando la tenuta delle strutture ricettive già esistenti.

Al contrario, il dinamico sviluppo della vendita al dettaglio di prossimità garantisce all'operazione immobiliare una sicura redditività e una immediata ricaduta positiva sul territorio in termini occupazionali e di servizio. Pertanto, l'approvazione della variante urbanistica e la transizione funzionale verso la destinazione commerciale appaiono pienamente giustificate, razionali e perfettamente allineate con le attuali tendenze di mercato.

7.4 SETTORE OCCUPAZIONALE - BILANCIO PREVISIONALE E SVILUPPO DEL CAPITALE UMANO

Il quadro valutativo della sostenibilità economica si completa con l'analisi di un indicatore di primaria importanza per le politiche di sviluppo del territorio: la stima delle ricadute occupazionali dirette (*job creation*) generate dal cambio di destinazione d'uso, confrontate con i potenziali livelli di impiego del preesistente assetto ricettivo.

A. Scenario Controfattuale: L'Occupazione nel Settore Alberghiero

Al fine di determinare il potenziale occupazionale di una struttura alberghiera, si è fatto ricorso ai dati statistici provinciali di settore. Assumendo a riferimento l'anno 2016, il comparto ricettivo trentino registrava complessivamente 93.430 posti letto a fronte di 9.952 addetti impiegati. Tali valori restituiscono un indice statistico medio pari a 1 addetto ogni 9,4 posti letto.

Applicando tale parametro a un'ipotetica saturazione del lotto "Ex Due Laghi" mediante una nuova struttura alberghiera di medie dimensioni (capacità stimata: 100 posti letto), il livello di assorbimento occupazionale si attesterebbe su circa 10-12 addetti. È peraltro doveroso precisare che, data la natura intrinseca del mercato turistico locale, una quota significativa di tale forza lavoro sarebbe soggetta a forte stagionalità (contratti a termine legati ai picchi di presenze).

B. Scenario di Progetto: L'Occupazione nel Polo Commerciale e dei Servizi

L'attuazione della variante urbanistica e la conseguente diversificazione funzionale del comparto prefigurano un quadro occupazionale nettamente differente. Basandosi sui parametri medi di settore per attività analoghe già operative nel bacino d'utenza, l'insediamento delle nuove funzioni distributive e di servizio garantirà il seguente fabbisogno di personale:

- **Media Struttura di Vendita / Supermercato alimentare (800 m²):** 10-12 addetti

- **Artigianato di servizio / Farmacia (150 m²):** 2-3 addetti (personale altamente specializzato)
- **Pubblico esercizio / Bar-Caffetteria (110 m²):** 3-4 addetti

Il bacino occupazionale diretto generato dal nuovo insediamento si attesta pertanto su un *range* complessivo compreso tra **15 e 19 unità lavorative**.

C. Bilancio Occupazionale e Sostenibilità Sociale

Il confronto parametrico dimostra in modo inequivocabile come la destinazione d'uso commerciale offra una prospettiva di sviluppo occupazionale nettamente superiore rispetto a quella alberghiera, incrementando la forza lavoro locale in misura quantificabile tra il +50% e il quasi raddoppio delle unità impiegate.

Oltre al marcato vantaggio quantitativo, l'intervento si distingue per un indiscutibile valore qualitativo: le attività commerciali, la farmacia e la ristorazione di servizio operano su base continuativa, garantendo pertanto **posti di lavoro stabili e destagionalizzati** (annuali).

Alla luce di tale bilancio, il cambio di destinazione d'uso si configura non solo come un'operazione di riqualificazione edilizia economicamente vantaggiosa, ma come un autentico volano di sviluppo sociale, in grado di generare ricchezza duratura e occupazione stabile per la comunità di Levico Terme.

8 VERIFICA DEI CRITERI DI SIGNIFICATIVITÀ DELL'IMPATTO (All. I Direttiva 2001/42/CE)

Il presente capitolo condensa gli esiti dell'istruttoria ambientale rispondendo ai quesiti standardizzati previsti per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. Tali criteri determinano il valore e la vulnerabilità dell'area, valutando le speciali caratteristiche naturali, il patrimonio culturale e il potenziale superamento dei livelli di qualità ambientale.

1. All'interno del territorio interessato, vi sono aree di particolare valore ambientale (es. aree protette, SIC e ZPS, reti di riserve)? Esito: Negativo. Come diffusamente argomentato nei capitoli relativi all'inquadramento ecologico, il comparto oggetto di variante non presenta alcuna sovrapposizione o interferenza fisica con aree naturali protette, Rete Natura 2000 (il SIC "Canneto di Levico" dista oltre 420 metri) o Biotopi provinciali.

2. Vi sono criticità ambientali (es. dissesto, specie aliene) che devono essere risolte o non peggiorate? Esito: Negativo. L'area si configura come un lotto intercluso, già integralmente infrastrutturato e impermeabilizzato, privo di criticità ecologiche o geomorfologiche in atto.

3. Quali sono gli elementi che caratterizzano la strategia del piano? Esito: L'elemento cardine della strategia urbanistica è la rigenerazione di un'area compromessa (*brownfield*), attuata mediante la sostituzione di una preesistente funzione alberghiera dismessa con una nuova e più funzionale destinazione commerciale (spesa di prossimità), supportata dalla realizzazione di un'importante opera perequativa viabilistica (rotatoria).

4. Che tipo di progetti sono previsti? Esito: Il progetto attuativo prefigura la demolizione integrale del preesistente e fatiscente plesso alberghiero e la successiva edificazione di un complesso commerciale unitario ospitante tre distinte funzioni: una Media Struttura di Vendita alimentare (800 m²), un'unità per l'artigianato di servizio (Farmacia, 150 m²) e un pubblico esercizio (Bar-Caffetteria, 110 m²).

5. Di che "dimensioni" parliamo? Esito: La variante introduce una sostanziale mitigazione dell'impatto morfo-tipologico. La volumetria di progetto si attesterà a circa 9.700 m³ con un'altezza massima in gronda di 5,20 metri (limite normativo di zona 8,00 m), a fronte del preesistente edificio alberghiero di 7.500 m³ che raggiungeva un'altezza di 14,50 metri. Tale drastico abbassamento dei volumi garantirà la riapertura dei coni visivi panoramici e una perfetta armonizzazione con lo *skyline* del tessuto commerciale circostante.

6. I progetti sono sottoposti a procedura di screening ai fini della V.I.A.? Esito: Negativo.

Le soglie dimensionali e tipologiche del progetto (Media Struttura di Vendita) risultano ampiamente inferiori ai limiti di assoggettabilità fissati dalla normativa vigente per le procedure di verifica di assoggettabilità (Screening) o di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) vera e propria.

7. La strategia del piano prevede grandi trasformazioni territoriali? Esito: Negativo.

L'intervento agisce a invarianza di consumo di suolo su un lotto fondiario di limitate dimensioni (10.544 m²), configurandosi come una trasformazione urbanistica puntuale e di scala prettamente locale.

8. La strategia modificherà significativamente l'assetto economico e/o sociale? Esito:

Positivo (in termini di benefici). L'inserimento del polo commerciale, della farmacia e del bar genererà una positiva e stabile ricaduta socio-economica nel breve-medio termine. L'iniziativa intercetterà la crescente domanda del bacino d'utenza stanziale e turistico, incrementando l'offerta di servizi e generando nuova e stabile occupazione diretta (stima: 15-19 addetti), con saldi ampiamente superiori rispetto al pregresso uso alberghiero.

9. Vi è un forte legame fra analisi SWOT ambientale e strategia di sviluppo? Esito:

Positivo. La strategia di sviluppo coglie pienamente l'opportunità ambientale di bonificare un sito in stato di degrado (eliminazione rischi amianto e cisterne interrato). Non essendo emerse "minacce" (Threats) ecologiche significative, la strategia si allinea naturalmente con la vocazione commerciale ormai consolidata nell'intorno urbano.

10. Il piano contribuisce a risolvere criticità ambientali presenti sul territorio? Esito:

Positivo. Come anticipato, l'attuazione della variante eliminerà un rilevante fattore di degrado urbano (l'ecomostro dell'ex albergo abbandonato) e, di concerto, risolverà una storica criticità viabilistica locale grazie alla realizzazione, a spese del proponente, della nuova rotatoria in sostituzione del pericoloso incrocio a raso tra la S.P. 1 e la S.P. 16.

11. Il piano è influenzato o limitato da problemi ambientali presenti sul territorio? Esito:

Negativo. L'area risulta esente da vincoli o limitazioni connesse a fattori di rischio naturale (geologico, idraulico, sismico o valanghivo).

12. Genera problemi ambientali o incrementa quelli esistenti? Esito: Negativo.

Le ordinarie esternalità legate all'esercizio dell'attività commerciale (fisiologico incremento del traffico veicolare e conseguenti emissioni acustiche) verranno puntualmente gestite e mitigate attraverso la rigorosa applicazione della normativa di settore (es. redazione di

Valutazione Previsionale di Impatto Acustico), risultando pertanto di entità del tutto trascurabile e ampiamente assorbibile dal contesto.

13. Determinerà una significativa variazione dell'uso delle risorse (acqua, suolo, energia)? Esito: Negativo. Il consumo di nuovo suolo agricolo è pari a zero. Sotto il profilo energetico, i fabbisogni termici ed elettrici (comparabili a quelli della ipotetica ricostruzione di una struttura alberghiera) saranno soddisfatti ricorrendo a standard costruttivi d'eccellenza (Classe A / NZEB) e massimizzando l'autoproduzione *in situ* tramite coperture fotovoltaiche.

14. Determinerà un significativo incremento della produzione di rifiuti ed emissioni? Esito: Negativo. Pur registrando una variazione qualitativa e quantitativa delle frazioni di rifiuto (tipica del comparto GDO rispetto all'hotellerie), l'altissimo tasso di riciclabilità degli imballaggi commerciali e i rigidi protocolli di *waste management* aziendale garantiranno l'assoluta sostenibilità del ciclo di gestione. Le emissioni climalteranti saranno parimenti neutralizzate dall'efficientamento energetico dell'involucro edilizio.

15. Sono previsti effetti sulle aree di particolare valore evidenziate nel contesto? Esito: Negativo. Si ribadisce la totale ininfluenza e la mancanza di interferenze verso le citate aree protette o siti di Rete Natura 2000.

16. La localizzazione genera potenziali sinergie (effetti cumulati) con altri interventi? Esito: Negativo. La presente variante urbanistica ha carattere puntuale e non concorre a generare impatti ambientali cumulativi con altri programmi o Piani Attuativi di area vasta.

17. Quale è la distribuzione territoriale degli effetti? Esito: Strettamente locale (comparto urbano di intervento e immediato intorno viabilistico).

18. Sono stati coinvolti soggetti istituzionali con competenze ambientali? Esito: Negativo. Data l'assenza di interferenze con perimetrazioni di tutela ambientale, storico-culturale o paesaggistica sovraordinata, e trattandosi di un lotto urbano intercluso e di dimensioni limitate, non si è reso necessario l'avvio di consultazioni preliminari con Enti Parco, gestori SIC/ZPS o Soprintendenze.

9 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI

A completamento della presente istruttoria, si riporta di seguito il quadro sinottico riassuntivo che attesta e riepiloga il grado di compatibilità della proposta di variante rispetto ai quattro macro-temi d'indagine:

- **A) Il Quadro Programmatico e Vincolistico;**
- **B) Il Quadro Ambientale (Matrici fisiche, biologiche e paesaggistiche);**
- **C) Il Quadro Economico e Socio-occupazionale;**
- **D) I Criteri di Significatività degli impatti.**

Come si evince in modo inequivocabile dalla matrice di valutazione sottostante, l'attuazione della proposta di piano esclude in radice l'insorgenza di effetti negativi e significativi a carico delle componenti ambientali, territoriali e umane dell'ambito interessato dalla trasformazione.

Nello specifico, la disamina conferma che:

QUADRO PROGRAMMATICO

COMPONENTE	AMBITO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
P.U.P.	Inquadramento strutturale	Nessun interferenza	Compatibile
	Carta del Paesaggio	Nessuna interferenza	
	Carta tutele Paesaggistiche	Nessuna interferenza. Si segnala che l'opera ricade interamente in area di tutela ambientale art. 11	
	Reti Ecologiche e Ambientali	Nessuna interferenza. Si segnala che il progetto prevede il completamento della tombinatura del canale dismesso adiacente l'area di intervento	
	Sistema Aree Agricole	Nessuna interferenza	
	Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali	Nessuna interferenza. Si segnala che l'area ricade in zone per insediamenti	
	Carta Di Sintesi Geologica	Nessuna interferenza. Si segnala che l'area ricade in AREE CON PENALITÀ LEGGERE e L'area ricade in Aree a bassa sismicità (zona sismica 3)	
	Carta Delle Risorse Idriche	Nessuna interferenza	
	Ambiti Fluviali Di Interesse Idraulico, Paesaggistico Ed Ecologico	Nessuna interferenza	
	Carta Della Criticità Idrica Sotterranea	Nessuna interferenza	
PGUAP	Carta Della Pericolosità Geologica	Nessuna interferenza	Compatibile
	Carta Del Valore D'uso Del Suolo	L'area oggetto di variante è considerata: Area residenziale (Ricettive e alberghiere) e Campeggio	
	Carta Del Rischio Idro-Geologico	Nessuna interferenza	

COMPONENTE	AMBITO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
VINCOLO IDROGEOLOGICO	Vincolo Idrogeologico	L'area oggetto di variante, non ricade in aree sottoposte al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. del 30.12.1923 n°326 titolo IV disposizioni in materia di qualificazione, tutela e sicurezza ambientale.	Compatibile
AREE PROTETTE	BIOTOPPI, SIC, ZPS	Nessuna interferenza	Compatibile
PTC	Inquadramento Strutturale	Nessuna interferenza.	Compatibile
	Carta Del Paesaggio	Nessuna interferenza. Si segnala che su confine dell'area oggetto di variante, vi è un Manufatto storico d'ambito Fluviale.	
	Carta Di Regola	Nessuna interferenza. Si segnala che l'area è adiacente a un fronte stradale con vista panoramica da tutelare e si trova in area con gradi di trasformabilità urbana Medio, con maggior identità Urbana.	
	Carta Delle Vocazioni	Nessuna interferenza. L'area ricade nel sistema del paesaggio insediativo con identità storiche, agricole e infrastrutture e Polarità.	
	Carta Della Mobilità	Nessuna interferenza. Si segnala che l'area oggetto di studio, è adiacente a un punto Noleggio – Rent Bike	
	Carta Dei Sistemi Naturalistici	L'area ricade all'interno del confine ATO (Life 10) dell'Hot spot fauna.	
	Carta Unità Del Paesaggio Percettivo	Nessuna interferenza. Si segnala che l'area appartiene al sistema di paesaggio del fondovalle e alle aree Urbanizzate recenti.	
	Carta Del Sistema Di Tutela Paesaggistico Ambientale	L'area ricade in area a tutela ambientale.	
	Stralci O In Adeguamento Ai Criteri Di Programmazione Urbanistica Del Settore Commerciale	Nessuna interferenza. Si segnala che l'area risulta essere zonizzata come area con attività commerciali in aree insediative esterne ai centri storici (Art. 6 N.T.A. P.T.C. Pano Stralcio del Commercio).	
P.R.G.	P.R.G.	L'area oggetto di variante urbanistica, attualmente è parzialmente zonizzata sul PRG come "ricettiva e alberghiere" art. 43 pag. 45 e parzialmente zonizzata sul PRG come "campeggio" art. 45 pag. 46. L'area "compendio Ex albergo due laghi" dovrà quindi essere zonizzata sul PRG come "Zone per attrezzature ed impianti di livello comprensoriale e locale (zone commerciali)" art. 50 pag. 50	Incompatibile (oggetto di variante urbanistica puntuale)
P.C.C.A.	Piano Comunale di Classificazione Acustica	Nessuna interferenza	Compatibile

QUADRO AMBIENTALE

COMPONENTE	CARATTERISTICHE	GIUDIZIO SINTETICO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
AMBIENTE IDRICO	Effetto	Positivo	Rispetto ad un'attività alberghiera (ad es. hotel 4 stelle con 80 l/g*posto letto con 40 posti letto; stimato quindi 3.200,0 litri/giorno), i consumi d'acqua previsti dall'area commerciale, saranno quindi 10 volte inferiori.	LIEVEMENTE POSITIVO
	Probabilità	Alta	Effetti attesi e confermati da letteratura.	
	Durata	Lungo termine	Finché in funzione le attività commerciali.	
	Frequenza	Continuo	Attività a funzionamento continuo durante tutto l'anno.	
	Reversibilità	Reversibile	In funzione delle attività commerciali che possono insediarsi nella zona	
	Cumulativo	Sì	Con altre componenti ambientali.	
	Estensione	Locale	Ambito strettamente locale.	
	Effetti strategici	No	Nessun effetto strategico.	
ATMOSFERA	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità.	LIEVEMENTE NEGATIVO
	Effetto	Negativo	Contenuto aumento delle emissioni di CO ₂ (riscaldamento edifici e traffico veicolare)	
	Probabilità	Alta	Effetti attesi e confermati da letteratura.	
	Durata	Lungo termine	Finché in funzione le attività commerciali.	
	Frequenza	Continuo	Attività a funzionamento continuo durante tutto l'anno.	
	Reversibilità	Reversibile	L'impatto, con nuove tecnologie, può essere mitigato e ridotto.	
	Cumulativo	Sì	Con altre componenti ambientali.	
	Estensione	Locale	Ambito locale.	
SUOLO E SOTTOSUOLO	Effetti strategici	No	No	POSITIVO
	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità.	
	Effetto	Positivo	La nuova area commerciale si inserisce su un'area già infrastrutturata, realizzando una nuova infrastruttura ove attualmente ve ne è un'altra (in abbandono) evitando il consumo di ulteriore territorio. Inoltre vi è un ripristino dell'area, impedendo eventuali problemi derivanti dal degrado incontrollato dell'infrastruttura (potenziali sversamenti);	
	Probabilità	Bassa	Possibili effetti (non certi)	
	Durata	Lungo termine	La messa in sicurezza dell'area può considerarsi un intervento di lungo termine	
	Frequenza	Continuo	Intervento definitivo.	
	Reversibilità	Stabile	Intervento definitivo.	
	Cumulativo	Sì	Con altre componenti ambientali.	
ECOSISTEMI, FLORA E FAUNA	Estensione	Locale	Ambito strettamente locale.	NESSUN EFFETTO
	Effetti strategici	No	No	
	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità.	
	Effetto	/	L'area oggetto di variante urbanistica, si trova in un contesto urbanizzato. Sul lato ovest e sud confina direttamente con un'area adibita a campeggio. A nord, oltre la strada S.P. 16, vi è un'area agricola contigua a area adibita a campeggio. A est, oltre la S.P. 1, vi sono attività commerciali e la ferrovia della Valsugana. Non vi sono quindi interazioni con ecosistemi, flora e fauna.	
	Probabilità	/		
	Durata	/		
	Frequenza	/		
	Reversibilità	/		
Cumulativo	/			
Estensione	/			
LISTA CI	Effetti strategici	/	Riqualificazione di un'area in stato di abbandono	LIEVEMENTE POSITIVO
	Vulnerabilità	/		
LISTA CI	Effetto	Positivo	Riqualificazione di un'area in stato di abbandono	LIEVEMENTE POSITIVO
	Probabilità	Alta	Effetti previsti dal progetto e visibili nel rendering progettuali.	

COMPONENTE	CARATTERISTICHE	GIUDIZIO SINTETICO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
	Durata	Lungo Termine	Finché in funzione le attività commerciali.	
	Frequenza	Continuo	Struttura permanente.	
	Reversibilità	Stabile	Struttura permanente soggetta a manutenzione ordinaria e straordinaria.	
	Cumulativo	Si	Con altre componenti ambientali.	
	Estensione	Strategica	Ambito locale.	
	Effetti strategici	Si	No.	
	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità.	
PATRIMONIO CULTURALE	Effetto	/	Come evidenziato dall'analisi del quadro programmatico, non si segnalano interferenze con il patrimonio storico-culturale.	NESSUN EFFETTO
	Probabilità	/		
	Durata	/		
	Frequenza	/		
	Reversibilità	/		
	Cumulativo	/		
	Estensione	/		
	Effetti strategici	/		
	Vulnerabilità	/		
SALUTE PUBBLICA	Effetto	/	Sia la destinazione d'uso alberghiero che quella commerciale, non evidenziano criticità che potenzialmente potrebbero creare problemi alla salute pubblica.	NESSUN EFFETTO
	Probabilità	/		
	Durata	/		
	Frequenza	/		
	Reversibilità	/		
	Cumulativo	/		
	Estensione	/		
	Effetti strategici	/		
	Vulnerabilità	/		
AGENTI FISICI RUMORE	Effetto	Negativo	Contenuto aumento della rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici e dal traffico diretto e indotto.	LIEVEMENTE NEGATIVO
	Probabilità	Bassa	Effetti che possono essere ridotti e contenuti con opportuni interventi	
	Durata	Lungo Termine	Finché in funzione le attività commerciali.	
	Frequenza	Continuo	Attività a funzionamento continuo durante tutto l'anno.	
	Reversibilità	Reversibile	L'impatto, con nuove tecnologie, può essere mitigato e ridotto.	
	Cumulativo	Si	Con altri provvedimenti di carattere ambientale.	
	Estensione	Locale	Ambito locale.	
	Effetti strategici	No	No	
	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità.	
RISCHI NATURALI	Effetto	/	L'area oggetto di variante urbanistica, non risulta essere sottoposta a nessun tipo di rischio naturale	NESSUN EFFETTO
	Probabilità	/		
	Durata	/		
	Frequenza	/		
	Reversibilità	/		
	Cumulativo	/		
	Estensione	/		
	Effetti strategici	/		
	Vulnerabilità	/		

COMPONENTE	CARATTERISTICHE	GIUDIZIO SINTETICO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
INFRASTRUTTURE	Effetto	Positivo	Realizzazione di una nuova rotonda tra la SP1 e la SP16 che migliorerà la viabilità riducendo la possibilità di incidenti; inoltre, all'interno dell'area oggetto di variante, verrà realizzata una fermata in sicurezza per i mezzi pubblici, dei parcheggi supplementari e un nodo intermodale per la mobilità sostenibile	POSITIVO
	Probabilità	Alta	Le rotonde sono considerate più sicure degli incroci a raso	
	Durata	Lungo Termine	La messa in sicurezza dell'incrocio può considerarsi un intervento di lungo termine	
	Frequenza	Continuo	Intervento definitivo.	
	Reversibilità	Stabile	Intervento definitivo	
	Cumulativo	Si	Con altre componenti ambientali.	
	Estensione	Strategico	Intervento che interessa due strade provinciali	
	Effetti strategici	Si	Miglioramento della circolazione stradale e riduzione degli incidenti	
	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità.	
EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI	Effetto	/	La variazione urbanistica oggetto della presente rendicontazione, non ha parametri di efficienza energetica e di fonti rinnovabili, diversi da quelli previsti per l'ambito alberghiero. Infatti, sugli edifici realizzati su entrambe le destinazioni d'uso, vi è l'obbligo di rispettare dei parametri di efficienza energetica e integrazione delle fonti rinnovabili.	NESSUN EFFETTO
	Probabilità	/		
	Durata	/		
	Frequenza	/		
	Reversibilità	/		
	Cumulativo	/		
	Estensione	/		
	Effetti strategici	/		
	Vulnerabilità	/		
PRODUZIONE RIFIUTI E UTILIZZO RISORSE	Effetto	Negativo	Da una prima analisi sull'attività principale prevista nel centro commerciale, risulta evidente che la quantità di rifiuti prodotta dalle attività che si insedieranno nella nuova area commerciale, sarà notevolmente maggiore e diversificata (con rifiuti speciali e pericolosi) rispetto alla quantità di rifiuti prodotta dalla attività alberghiera.	NEGATIVO
	Probabilità	Alta	La produzione di rifiuti è direttamente collegato con il sistema della media e grande distribuzione	
	Durata	Lungo Termine	Finché in funzione le attività commerciali.	
	Frequenza	Continuo	Attività a funzionamento continuo durante tutto l'anno.	
	Reversibilità	Reversibile	Una attenta politica sulla gestione dei rifiuti, basata sul riciclo e sul riuso può ridurre notevolmente la produzione dei rifiuti. Le aziende che si insedieranno nell'area commerciale, possono contribuire a ridurre notevolmente questo impatto.	
	Cumulativo	Si	Con altre componenti ambientali.	
	Estensione	Locale	L'impatto riguarda una piccola realtà locale	
	Effetti strategici	No	Effetti contenuti all'ambito locale	
	Vulnerabilità	No	Nessuna vulnerabilità	

QUADRO ECONOMICO

COMPONENTE	AMBITO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
SVILUPPO AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERO	Economico e Statistico	<i>Dall'analisi dei dati, risulta evidente che, nonostante l'aumento del numero degli arrivi e delle presenze, si riscontra una diminuzione sia delle attività alberghiere che dei posti letto. Il fenomeno è giustificato dal fatto che, degli ultimi anni, c'è stato un progressivo e continuo calo dei giorni di permanenza all'interno delle strutture. Per questo motivo molte strutture hanno chiuso e quelle rimanenti sono riuscite a soddisfare appieno le richieste del mercato turistico.</i>	Attività economiche connesse alla destinazione d'uso "alberghiero" in flessione
SVILUPPO AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE	Economico e Statistico	<i>Dall'analisi dei dati, risulta evidente come vi sia un trend positivo di crescita del potenziale bacino d'utenza dell'attività commerciale proposta: l'aumento riguarda sia la popolazione residente, sia la presenza turistica. Anche il numero delle attività commerciali, legate alla vendita alimentare al dettaglio, aperte negli ultimi 5 anni, registra un trend di crescita, confermando l'aumento di richiesta d'offerta.</i>	Attività economiche connesse alla destinazione d'uso "Attrezzature ed impianti (zone commerciali)" in crescita
SVILUPPO AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE	Settore Occupazionale	<i>Dall'analisi dei dati, risulta evidente come un'area zonizzata ad uso commerciale, possa offrire, sotto il profilo occupazionale, un'offerta di posti di lavoro decisamente superiore rispetto ad un'area ad uso alberghiero.</i>	Offerta occupazionale connessa alla destinazione d'uso "Attrezzature ed impianti (zone commerciali)" superiore rispetto alla destinazione d'uso "alberghiero"

CRITERI DI SIGNIFICATIVITÀ

Alla luce delle risposte analitiche formulate nel questionario di verifica, l'istruttoria complessiva certifica l'assoluta insussistenza di vulnerabilità o fattori di rischio preclusivi per l'area oggetto di variante.

Nello specifico, il quadro diagnostico conferma la piena compatibilità e sostenibilità dell'intervento sotto i profili paesaggistico-ambientali, storico-culturali e del mantenimento dei livelli di qualità ecologica locale. Si esclude, altresì, qualsivoglia ipotesi

di sfruttamento o utilizzo intensivo del territorio, in virtù del bilancio neutro sul consumo di nuovo suolo e della marcata valenza rigenerativa e perequativa (nuova viabilità) connessa al cambio di destinazione d'uso.

10 CONCLUSIONI E SINTESI DEGLI ESITI VALUTATIVI

Alla luce delle argomentazioni analitiche e delle indagini specialistiche sviluppate nei precedenti capitoli, si ritiene fondato e oggettivamente dimostrato che l'adozione della variante puntuale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Levico Terme determini i seguenti esiti:

- **Coerenza Programmatica Sovraordinata:** L'istanza di variante risulta in assoluta e comprovata conformità con gli strumenti di pianificazione di livello superiore, con specifico riferimento al Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.), al Piano Territoriale della Comunità (P.T.C.) e al Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.).
- **Bilancio delle Esternalità (Impatti Fisiologici):** Si prende atto di un potenziale e fisiologico incremento locale delle emissioni atmosferiche, del clima acustico e della produzione di rifiuti, strettamente correlato all'attivazione delle nuove funzioni commerciali e del traffico indotto. Tali esternalità risultano tuttavia ampiamente governabili attraverso il rispetto delle normative di settore e l'applicazione dei protocolli di gestione ordinaria.
- **Ricadute Territoriali e Ambientali Fortemente Positive:** A fronte delle suddette esternalità, l'intervento garantisce un saldo ecologico e urbanistico nettamente positivo, in virtù dei seguenti fattori:
 - *Ambiente Idrico:* Il fabbisogno idrico del comparto commerciale risulta nettamente inferiore rispetto a quello generato da una struttura ricettiva a pieno regime.
 - *Suolo e Sottosuolo (Bilancio Zero):* L'operazione evita qualsiasi nuovo consumo di suolo agricolo o naturale, innescando al contempo la bonifica e il recupero di un *brownfield* (area dismessa) gravato da preesistenti passività ambientali (degrado incontrollato, coperture in amianto, cisterne interrato).

- **Paesaggio:** La demolizione del volume alberghiero (14,50 metri di altezza) e la sua sostituzione con un organismo edilizio basso (5,20 metri) garantisce un immediato miglioramento estetico del margine stradale e la riapertura dei coni visivi panoramici.
- **Infrastrutture Strutturali e Perequative:** Il progetto garantisce alla collettività, senza oneri per la finanza pubblica, la risoluzione di uno snodo viabilistico critico (sostituzione dell'incrocio a raso tra S.P. 1 e S.P. 16 con una rotatoria), oltre alla realizzazione di un nodo intermodale, parcheggi pubblici e fermate in sede protetta per il Trasporto Pubblico Locale.
- **Sostenibilità Economica e Dinamiche di Mercato:** L'analisi macroeconomica a livello provinciale, di Comunità e Comunale certifica la solidità e la costante espansione del settore commerciale (spesa di prossimità), in netta contrapposizione con le criticità strutturali e la contrazione del mercato alberghiero, garantendo il successo e l'utilità pubblica dell'investimento.
- **Ricadute Occupazionali (Job Creation):** Il nuovo assetto commerciale (supermercato, farmacia, pubblico esercizio) garantisce un moltiplicatore occupazionale eccezionale, creando un numero di posti di lavoro stabili e destagionalizzati significativamente superiore rispetto a quello ipotizzabile per il settore alberghiero.
- **Tutela della Biodiversità:** Si certifica l'assoluta assenza di interferenze, dirette o indirette, con le perimetrazioni di tutela ambientale (S.I.C., Z.P.S., Biotopi provinciali e aree boscate).
- **Vulnerabilità e Criteri di Significatività:** La disamina condotta in ossequio all'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE ha escluso l'insorgenza di qualsivoglia vulnerabilità sotto il profilo ambientale, culturale e dell'uso intensivo delle risorse.
- **Misure di Mitigazione, Compensazione e Monitoraggio:** In virtù della palese assenza di criticità ambientali significative, di conflitti territoriali o di impatti irreversibili, non si ravvisa la necessità di prescrivere specifiche opere di mitigazione/compensazione aggiuntive rispetto a quelle già integrate nel

progetto (rotatoria, fotovoltaico, ecc.), né si ritiene necessario predisporre un Piano di Monitoraggio Ambientale post-operam.

11 ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

In forza di tutto quanto analiticamente dedotto e rendicontato nel presente documento, verificata l'assenza di impatti significativi negativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, e considerata l'elevata valenza rigenerativa e pubblica dell'intervento, **si ritiene di poter motivatamente escludere la variante puntuale in oggetto dall'obbligo di assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e alla conseguente rendicontazione urbanistica**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. (e successive modificazioni e integrazioni di cui al D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg.).

ARCH. ROBERTO VIGNOLA