



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

R01

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

Sommario

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	3
1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO URBANO	3
2.1 – PRESUPPOSTI URBANISTICI: IL CONTRASTO DI ZONA E L'ATTIVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE	4
3. ITER URBANISTICO E QUADRO NORMATIVO	6
4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE	8
Profilo Edilizio e Funzionale	8
4.1 OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE TERRITORIALE DI PUBBLICO INTERESSE	8
4.2 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	9
5. IL PIANO DI COMUNITA' DI VALLE E PIANO STRALCIO DEL COMMERCIO	11
6. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A RENDICONTAZIONE URBANISTICA	13
7. SINTESI DEGLI ESITI DELLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (V.P.I.A.)	15
8. VERIFICA USI CIVICI	16
1. Definizione, natura giuridica e valenza paesaggistica dei beni di uso civico	16
2. Il rapporto di sovraordinazione e le disposizioni legislative in materia di pianificazione (P.R.G.)	16
3. La cornice regolamentare e l'iter autorizzatorio derogatorio	17
4. Esito delle indagini ricognitive e procedura attuata nel caso di specie	18
9. CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ	19
1. Premessa normativa e inquadramento della CSP	19
2. Quadro normativo e aggiornamenti 2025	19
3. Analisi delle penalità nelle aree oggetto di variante - Verifica della compatibilità con la carta di sintesi della pericolosità (csp)	20
3.1 Analisi di dettaglio per singoli ambiti di intervento	20
3.2 Studio di approfondimento e criteri di salvaguardia	21
3.3 Conclusioni sulla fattibilità urbanistica	22
4. Rimandi	22
9 A. INQUADRAMENTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SCELTE PROGETTUALI	23
ANNOTAZIONI GEOLOGICHE SULL'AREA	23
9 B. STUDIO DI APPROFONDIMENTO IDROLOGICO-IDRAULICO	24
Analisi dei flussi e portate di progetto	24
Risultanze della verifica idraulica (Modello HEC-RAS)	24
Invarianza idraulica e misure di mitigazione	25

10. VERIFICA DI CONFORMITÀ AI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E DISCIPLINA DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE.....	26
1. Media Struttura di Vendita (Settore Alimentare).....	26
2. Artigianato di servizio alla persona, farmacia, studi professionali, ambulatori .	27
3. Pubblico Esercizio (Bar-Caffetteria) – nodo pista ciclabile	27
Sintesi della Gestione Unitaria del Comparto (Esclusione della fattispecie di Centro Commerciale)	28
11. SERVIZIO GESTIONE STRADE.....	29
Assetto Proprietario e Modalità di Attuazione delle Opere Infrastrutturali	29
Rilevanza ai fini della Variante.....	29
12. SERVIZIO BACINI MONTANI E SERVIZIO ACQUE PUBBLICHE	29
13. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG	30

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La presente Relazione Illustrativa costituisce l'elaborato descrittivo e fondativo allegato alla proposta di adozione della variante puntuale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Levico Terme. Il documento è preordinato a illustrare, sotto il profilo tecnico, funzionale e normativo, le motivazioni e le ricadute territoriali di un'importante iniziativa di rigenerazione urbana riguardante il compendio immobiliare denominato "Ex Hotel Due Laghi".

L'obiettivo primario della variante consiste nel mutamento della destinazione d'uso dell'area, attualmente vincolata a finalità ricettivo-alberghiere, per consentirne la transizione verso una vocazione prettamente commerciale e di servizio. Tale trasformazione non si configura come una mera speculazione immobiliare o un semplice cambio di azionamento, bensì come un'autentica operazione di riqualificazione di un *brownfield* (area dismessa). Il progetto mira, infatti, alla demolizione di un fabbricato obsoleto e in stato di grave degrado, alla neutralizzazione delle relative passività ambientali e all'inserimento di un moderno polo distributivo e di servizi, affiancato da opere infrastrutturali di preminente interesse pubblico.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO URBANO

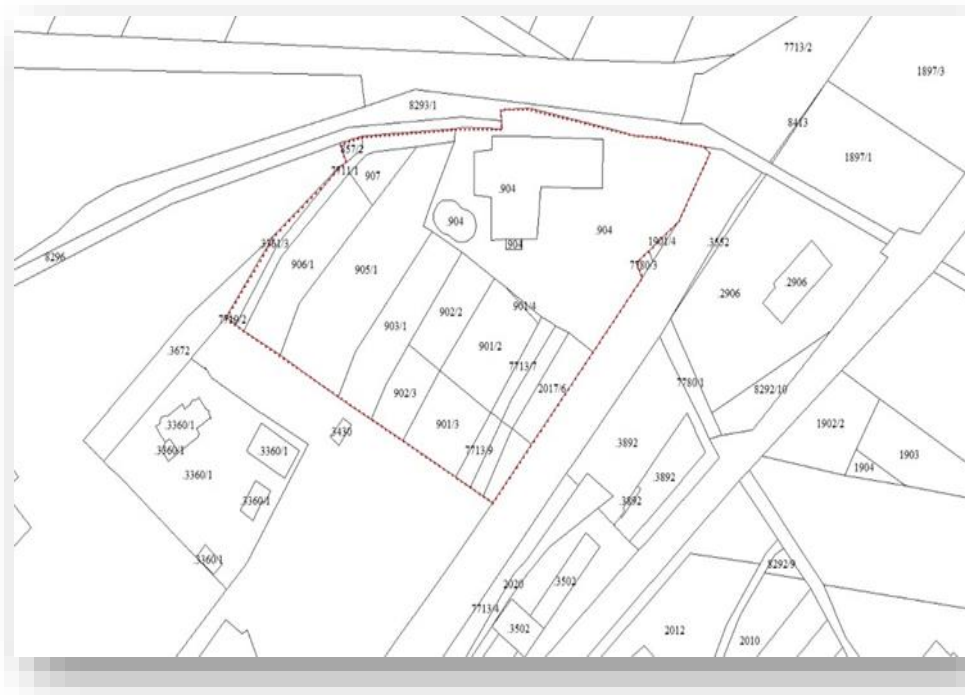
L'ambito territoriale oggetto della presente variante si colloca in una posizione strategica e di assoluto rilievo all'interno della griglia infrastrutturale del Comune di Levico Terme. Il lotto d'intervento, che si estende su una superficie complessiva di circa 10.544 m², è incardinato sul crocevia viabilistico generato dall'intersezione tra la Strada Provinciale 1 (S.P. 1) e la Strada Provinciale 16 (S.P. 16), beneficiando altresì della stretta vicinanza (poche centinaia di metri) allo svincolo della S.S. 47 della Valsugana, arteria di scorrimento veloce di rango regionale.

Sotto il profilo morfologico e funzionale, l'area si inserisce all'interno di un tessuto urbano marcatamente antropizzato e già compiutamente infrastrutturato. Il contesto limitrofo ha subito, nel corso dell'ultimo decennio, un'irreversibile evoluzione, perdendo progressivamente la propria vocazione alla quiete tipica dell'hotellerie tradizionale per

assumere una chiara fisionomia commerciale e di snodo. Attualmente, l'area confina a ovest e a sud con ampie strutture ricettive all'aperto (campeggi), mentre a est, oltre l'asse stradale, fronteggia un polo insediativo misto comprendente medie strutture di vendita, concessionarie automobilistiche, stazioni di servizio e la cesura fisica della linea ferroviaria della Valsugana.

Questa peculiare collocazione rende il lotto non più compatibile con gli standard di comfort richiesti dalla moderna industria alberghiera, palesando per contro una naturale e spiccata idoneità all'insediamento di funzioni distributive destinate a intercettare i flussi viabilistici e l'utenza turistica fluttuante dei campeggi limitrofi.

L'ambito di progetto è identificato catastalmente dalle particelle edilizie n. 904 e dalle particelle fondiari nn. 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 nel Catasto del Comune Censuario di Levico Terme.



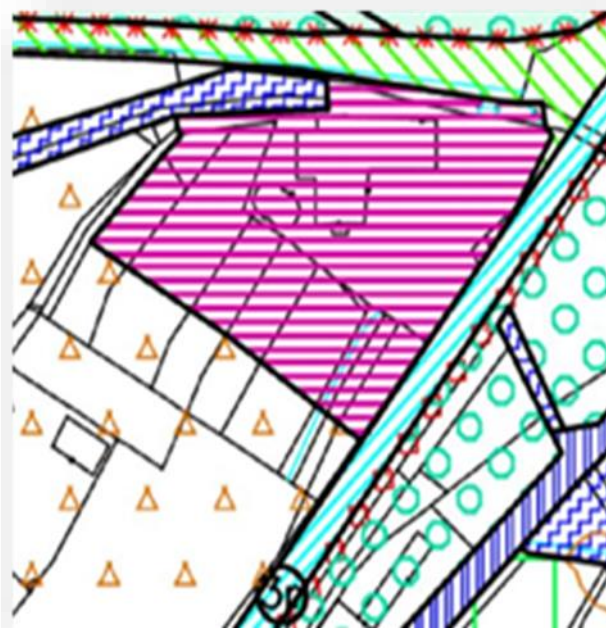
2.1 – PRESUPPOSTI URBANISTICI: IL CONTRASTO DI ZONA E L'ATTIVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

La redazione del presente Piano Attuativo si rende normativamente e proceduralmente indispensabile a fronte di un palese "contrasto di zona" tra la destinazione funzionale prefigurata dall'iniziativa di sviluppo e le vigenti previsioni dello strumento urbanistico generale.

La risoluzione di tale antinomia si articola attraverso i seguenti capisaldi normativi:

- **L'Incompatibilità Funzionale (Il Contrasto di Zona):** Allo stato attuale, l'area d'intervento risulta classificata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) quale "Area Alberghiera e Campeggio", ricadendo di conseguenza nella macro-categoria funzionale "turistico-ricettiva". Il progetto di riqualificazione prefigura, all'opposto, l'insediamento di una destinazione d'uso prettamente "commerciale" (Media Struttura di Vendita e altri servizi annessi).

5



ricettive e alberghiere



campeggio

- **L'Impossibilità del Mutamento Diretto:** L'ordinamento urbanistico provinciale non ammette il passaggio diretto, né in deroga, tra categorie funzionali disomogenee e strutturalmente incompatibili. Tale radicale difformità preclude il rilascio di un titolo edilizio diretto, rendendo cogente un'espressa e formale modificazione degli azzonamenti del P.R.G.
- **Il Piano Attuativo quale Veicolo di Variante:** Tale ostacolo pianificatorio costituisce il fondamento giuridico che legittima l'attivazione della procedura di Piano Attuativo con contestuale potere di variante. Trova infatti puntuale applicazione il combinato disposto dell'**art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015** e

dell'**art. 6, comma 1, del R.U.E.P.** Tali norme statuiscono che, qualora la pianificazione di dettaglio richieda una modifica delle previsioni del P.R.G. per garantire una più razionale e moderna programmazione degli interventi sul territorio, la deliberazione consiliare di approvazione del Piano Attuativo assume *ipso iure* (di diritto) la valenza giuridica di provvedimento di adozione della variante al P.R.G. stesso.

Risoluzione e Inquadramento Procedurale: In virtù di questa precisa architettura procedurale, lo strumento attuativo diviene l'istituto giuridico d'elezione per sanare l'originario contrasto di zona. L'operazione si inquadra perfettamente nella fattispecie procedurale delle **varianti "non sostanziali"** (**disciplinate dall'art. 39, comma 2, lettera j della L.P. 15/2015**), consentendo di legittimare, nel pieno rispetto delle prerogative di trasparenza e partecipazione pubblica, l'insediamento della nuova funzione commerciale e la conseguente rigenerazione dell'intero comparto.

3. ITER URBANISTICO E QUADRO NORMATIVO

Nell'ordinamento urbanistico della Provincia Autonoma di Trento, la procedura per l'approvazione di un Piano Attuativo che comporti contestualmente una variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è disciplinata in modo organico e inderogabile dalla Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (*Legge per il governo del territorio*) e dal relativo Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale (R.U.E.P. - emanato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg).

Il presupposto normativo fondante è incardinato nell'**art. 49, comma 4, della L.P. 15/2015**. Tale disposizione stabilisce che, qualora il Piano Attuativo (ovvero il relativo piano guida o comparto edificatorio) necessiti di modifiche alle previsioni del P.R.G. al fine di consentire una più razionale e funzionale programmazione degli interventi sul territorio, la deliberazione consiliare comunale che lo approva costituisce, contestualmente e a tutti gli effetti di legge, il provvedimento di adozione di una variante al P.R.G. stesso.

Questa specifica fattispecie pianificatoria è classificata dal legislatore provinciale come **variante "non sostanziale"** (ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera j della L.P. 15/2015). Conseguentemente, l'iter amministrativo beneficia di un regime di semplificazione e si articola nei seguenti passaggi procedurali:

- **1. Adozione e Deposito Unico:** L'Amministrazione Comunale adotta il Piano Attuativo e la contestuale variante al P.R.G. avvalendosi della procedura semplificata prevista per le varianti non sostanziali, la quale prevede il dimezzamento delle tempistiche ordinarie e l'omissione della fase di pubblicazione preliminare del documento degli obiettivi. In questa fase istruttoria, il deposito degli atti presso gli uffici comunali assolve a una duplice valenza giuridica: funge da deposito della variante al P.R.G. e, parallelamente, da deposito del Piano Attuativo, al fine di garantire la trasparenza e consentire la presentazione di eventuali osservazioni da parte della cittadinanza e dei portatori di interesse.
- **2. Valutazione Provinciale:** La struttura provinciale competente in materia urbanistica sottopone a disamina la variante e, valutandone il grado di importanza o complessità tecnica, delibera se indire un'apposita Conferenza di Pianificazione ovvero se esprimersi mediante il rilascio di un proprio parere vincolante entro il termine perentorio di 45 giorni.
- **3. Approvazione e Adozione Definitiva:** Spirato il termine di deposito legale, il Comune è tenuto a valutare e controdedurre le eventuali osservazioni pervenute. La successiva deliberazione consiliare di approvazione del Piano Attuativo si configura giuridicamente come adozione in via definitiva della variante al P.R.G.
- **4. Eccezione Semplificata (Approvazione Implicita):** L'ordinamento prevede un'ulteriore e incisiva ratio di semplificazione. Qualora, durante il periodo di deposito, non siano pervenute osservazioni da parte del pubblico e il parere della struttura provinciale (o gli esiti della Conferenza di Pianificazione) non contenga prescrizioni o rilievi ostativi, si prescinde dal passaggio dell'adozione definitiva in Consiglio Comunale. In tale circostanza, il Comune si limita a pubblicare nuovamente la delibera di adozione iniziale, dandone formale notizia di approvazione implicita, la quale assume immediata validità come adozione definitiva della variante.
- **5. Approvazione Finale ed Efficacia:** Trattandosi a tutti gli effetti di una modifica allo strumento urbanistico generale (P.R.G.), l'iter si perfeziona e si conclude in capo all'ente sovraordinato. L'efficacia dell'approvazione del Piano Attuativo, e della variante a esso organicamente connessa, non è dunque immediata: essa decorre a far data dal giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale

della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (B.U.R.A.A.T.) della deliberazione della Giunta Provinciale che approva in via finale e definitiva la variante al piano.

4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

La proposta di variante traduce le istanze di riqualificazione in specifiche azioni di natura urbanistica, volumetrica e infrastrutturale. Il perno dell'intervento è la transizione da un'edilizia ricettiva obsoleta a un'edilizia commerciale ad altissima efficienza: **da Area alberghiera e campeggio ad Area Commerciale.**

Profilo Edilizio e Funzionale

Il piano prevede la completa demolizione dell'ecomostro "Ex Hotel Due Laghi" (caratterizzato da un volume di 7.500 m³ e un'altezza incongrua di 14,50 metri) e la contestuale realizzazione di un nuovo complesso di concezione contemporanea (volume di circa 9.700 m³ e altezza massima all'estradosso della copertura ridotta). Il drastico abbassamento delle quote di gronda consentirà la riapertura dei coni visivi verso il Colle di Tenna, garantendo un eccellente inserimento paesaggistico.

All'interno del nuovo compendio troveranno collocazione tre distinte funzioni strategiche per il territorio:

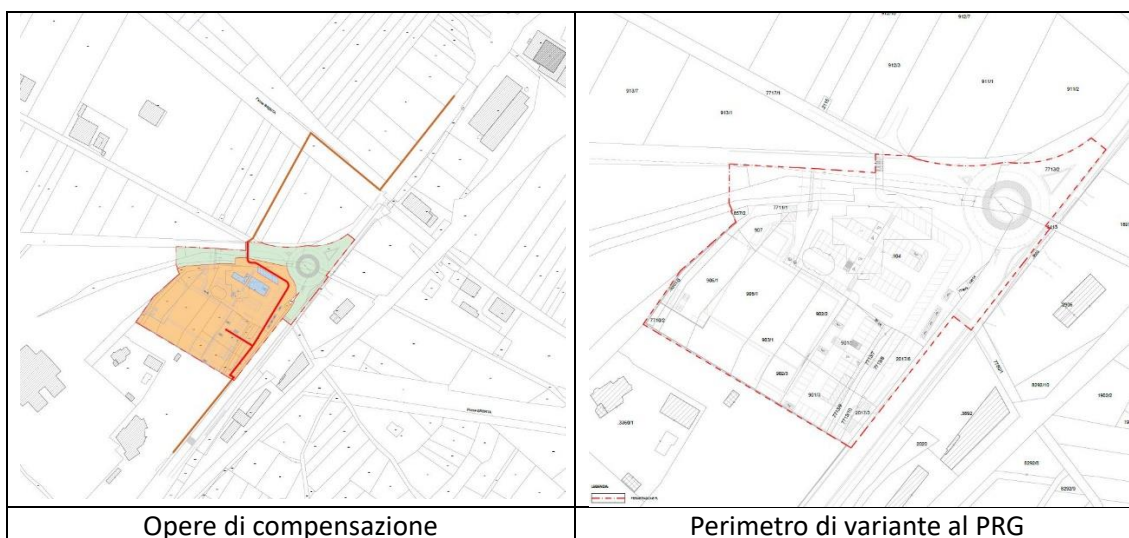
- Una Media Struttura di Vendita del settore alimentare (800 m² di superficie di vendita);
- Un'unità destinata all'artigianato di servizio (150 m²);
- Un pubblico esercizio (Bar-Caffetteria, 110 m²).

4.1 OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE TERRITORIALE DI PUBBLICO INTERESSE

L'elemento qualificante della variante, che ne attesta il preminente interesse pubblico, è costituito dal pacchetto di opere viabilistiche di urbanizzazione offerte a totale carico dei soggetti lottizzanti. Nello specifico, il progetto contempla:

- **Messa in sicurezza dell'incrocio S.P.1 / S.P.16:** L'attuale e pericolosa intersezione a raso verrà integralmente sostituita da una nuova infrastruttura a rotatoria (campitura verde), capace di fluidificare il traffico e abbattere drasticamente l'incidentalità.

- **Nodo Intermodale e Mobilità Dolce:** Verrà realizzato un raccordo per la mobilità sostenibile, comprendente una nuova **pista ciclabile** (tratto lineare rosso interno al compendio, ceduto al comune al termine dei lavori – e marrone esterno al compendio, con aree messe a disposizione dall'amministrazione comunale e finanziato dai proponenti) per la ricucitura protetta dei percorsi esistenti, sino a raggiungere una fermata in sede sicura per il Trasporto Pubblico Locale e **parcheggi** (campitura azzurra) eccedenti gli standard di zona, di proprietà privata ma messi a disposizione della collettività, tramite apposita convenzione.



Sulla base delle opere di infrastrutturazione territoriale descritte, il piano attuativo è stato perimetrato ricomprendendo le opere compensative poste a carico dei proponenti. La variante al PRG ricalca quindi tale previsione.

4.2 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

L'intervento di riqualificazione del compendio "Ex Due Laghi" si configura come un'operazione di **rigenerazione urbana sostenibile**, volta a sanare una ferita paesaggistica aperta da quasi un ventennio. Il progetto non si limita alla sostituzione edilizia, ma persegue un riequilibrio ecologico e percettivo dell'area attraverso le seguenti strategie:

4.1 Risanamento percettivo e rigenerazione del sito

Il compendio attuale, caratterizzato da un volume fatiscente definito "ecomostro", risulta del tutto avulso dal contesto collinare circostante.

- **Demolizione e arretramento:** La completa demolizione dell'edificio esistente e il posizionamento del nuovo organismo architettonico in una zona più arretrata

rispetto all'asse viario della SP1 permettono di liberare il cono visivo verso la collina di Tenna.

- **Apertura prospettica:** Tale scelta progettuale restituisce una nuova prospettiva per l'utenza stradale, trasformando un ambito attualmente percepito come periferico e degradato in un nodo di qualità urbana.

4.2 Linguaggio architettonico e integrazione materica

L'approccio paesaggistico evita operazioni di mimesi, preferendo un linguaggio contemporaneo capace di dialogare con le preesistenze e il paesaggio antropico.

- **Equilibrio dei volumi:** Il progetto prevede una conformazione compatta e lineare, con un'attenta scansione di vuoti e pieni che riduce l'impatto visivo globale.
- **Dialogo con il contesto:** L'uso di materiali quali rivestimenti metallici e superfici trasparenti interagisce con la luce naturale e le ombre, armonizzandosi con le tecnologie costruttive degli edifici di più recente realizzazione nel circondario.

4.3 Sostenibilità ambientale e mobilità green

L'intervento persegue l'obiettivo del "**consumo di suolo zero**", intervenendo esclusivamente su un sedime già antropizzato e degradato.

- **Invarianza e drenaggio:** Le aree esterne privilegiano l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e zone a verde profondo, mitigando l'effetto di impermeabilizzazione e favorendo il corretto ciclo idraulico superficiale.
- **Efficienza energetica:** L'introduzione di una "piastra" superiore assolve alla funzione bioclimatica di schermatura solare, riducendo drasticamente il fabbisogno energetico estivo per il raffrescamento.
- **Edilizia sostenibile:** l'edificio verrà realizzato in legno XLAM ed i materiali impiegati nella realizzazione dell'edificio sono in gran misura recuperabili e riconvertibili.
- **Connettività sostenibile:** Il progetto integra fisicamente l'area alla rete ciclopeditonale comunale, attuando un intervento (la rotatoria) di fluidificazione del traffico con la contestuale messa in sicurezza dei transiti ciclo pedonali.

5. IL PIANO DI COMUNITA' DI VALLE E PIANO STRALCIO DEL COMMERCIO

L'intervento di riqualificazione del compendio "ex albergo Due Laghi" si inserisce in un quadro di coerente attuazione delle strategie territoriali definite dalla **Comunità Alta Valsugana e Bersntol**. La variante al PRG non costituisce un'iniziativa isolata, ma rappresenta la declinazione locale degli indirizzi strategici contenuti nel **Piano Stralcio in adeguamento ai Criteri di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale**, elaborato propedeutico e parte integrante del **PTC**.

11

Coerenza con gli Indirizzi Strategici di Valle

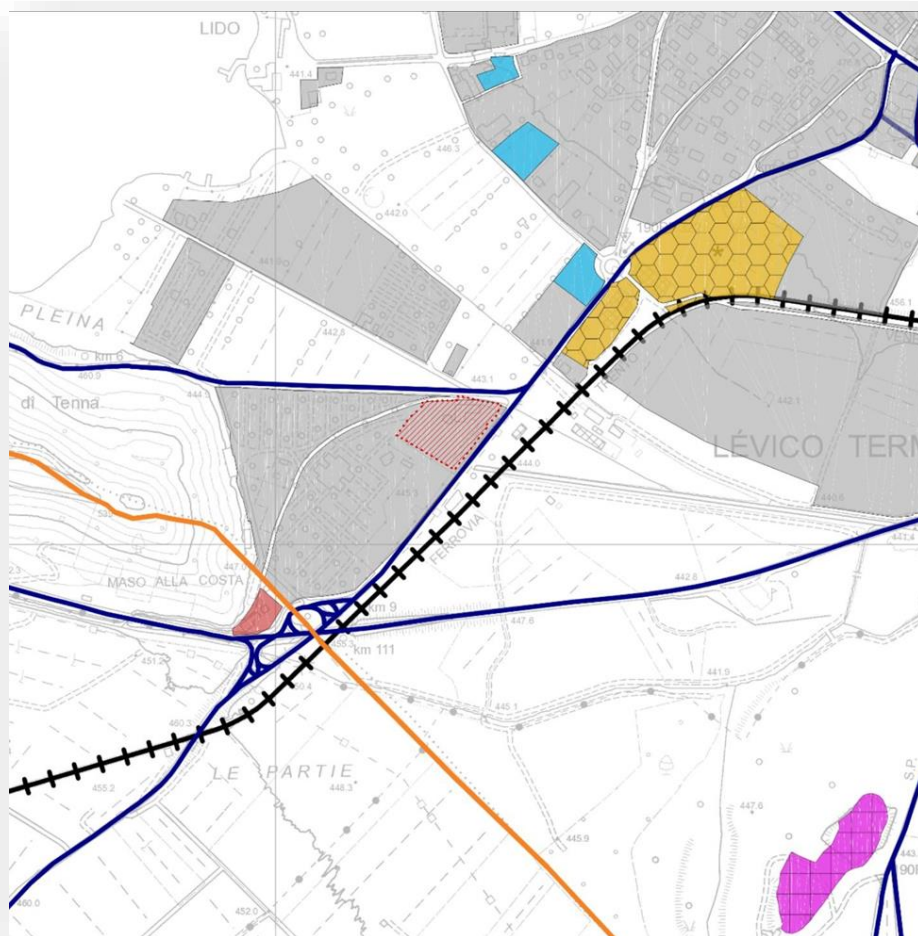
Il Piano Stralcio ha assunto una funzione dirimente nella definizione degli assetti programmatori della Comunità, individuando le reali vocazioni di sviluppo del comparto commerciale attraverso un'analisi rigorosa di indicatori qualitativi e scenari distributivi. In questa visione di sistema, la presente variante recepisce l'indirizzo di considerare la rete commerciale non come mera sommatoria di volumi, ma come **catalizzatore di rigenerazione urbana** e riqualificazione socio-economica del territorio di Levico Terme.

Inquadramento Normativo ex art. 6.1 NTA del PTC

Sotto il profilo tecnico-normativo, la localizzazione dell'intervento risulta pienamente conforme alle previsioni della Comunità di Valle:

- **Individuazione dell'Ambito:** Le Norme Tecniche di Attuazione del PTC individuano l'area del compendio come idonea all'insediamento di **"Attività commerciali in aree insediative esterne ai centri storici"**, ai sensi dell'**art. 6.1 del Piano Stralcio del Commercio**.
- **Obiettivi di Sostenibilità:** La trasformazione urbanistica proposta risponde al mandato di governare lo sviluppo della rete distributiva in modo economicamente sostenibile e coerente con la tutela del paesaggio, così come prescritto dalle direttive di valle.

L'assimilazione di tali statuizioni costituisce il fondamento legittimante della variante urbanistica. Essa garantisce che l'innovazione proposta sia intimamente connessa alla "chiave interpretativa" del PTC, assicurando il necessario coordinamento tra la pianificazione comunale e quella di scala vasta, come richiesto dalle vigenti disposizioni provinciali (L.P. 15/2015).



- Art. 6 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



ATTIVITA' COMMERCIALI IN AREE INSEDIATIVE ESTERNE AI CENTRI STORICI
- Art. 6.1 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



ZONE COMMERCIALI
- Art. 6.1 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



ATTIVITA' COMMERCIALI NELLE ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE PROVINCIALE
ESISTENTI E DI PROGETTO
- Art. 6.2 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



ATTIVITA' COMMERCIALI NELLE ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE
- Art. 6.2 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



ATTIVITA' COMMERCIALI NELLE ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE
- MULTIFUNZIONI
- Art. 6.2 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE COMPATIBILI AL TEMA DEL COMMERCIO
- Art. 3.2 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



MANUFATTI PUNTUALI CON FUNZIONI AGROINDUSTRIALI (CONSORZI)
- Art. 6.3 Comma 3 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio



INTERVENTI PUNTUALI DI RILEVANZA STRATEGICA NEL TERRITORIO
- Art. 6.4 NTA PTC Piano Stralcio del Commercio

6. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A RENDICONTAZIONE URBANISTICA

(Sintesi Ambientale – si rimanda esplicitamente alla relazione Specialistica allegata)

A supporto e integrazione della presente Relazione Illustrativa, l'operazione è stata oggetto di un rigoroso Studio Ambientale, preordinato a richiedere l'esclusione della variante dalle procedure ordinarie di assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Come ampiamente rendicontato nell'apposito documento tecnico, al quale si rimanda per la disamina analitica dei singoli indicatori, la variante garantisce la piena sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento:

- **Consumo di Suolo e Bonifica:** L'intervento si realizza a saldo zero sul consumo di suolo agricolo, intervenendo su un lotto già impermeabilizzato. La demolizione innescherà peraltro la bonifica di passività ecologiche rilevanti, quali le coperture in cemento-amianto e i serbatoi interrati in disuso.
- **Tutela delle Risorse e Sostenibilità ambientale:** Sotto il profilo energetico, pur a fronte dell'introduzione di una funzione commerciale, il ricorso a standard costruttivi d'eccellenza (Classe A+) e l'installazione di una copertura fotovoltaica di 200 m² (con una produzione stimata di oltre 38.000 kWh/anno) garantiranno la minimizzazione delle emissioni climalteranti, abbattendo oltre il 43% delle emissioni strutturali di CO₂. Non si prevedono inoltre interferenze con la falda freatica (posta a -5,00 m), stante la rinuncia a volumi interrati.
- **Rete Ecologica e Aree Protette:** È stata certificata l'assenza di interferenze, dirette o indirette, con il S.I.C. "Canneto di Levico" (distante 420 metri) e il Biotopo "Varole", tutelando integralmente il patrimonio floristico e faunistico locale.
- **Mitigazione degli Impatti Acustici:** Il fisiologico incremento del clima acustico connesso alle nuove funzioni (zonizzazione in Classe IV P.C.C.A.) sarà presidiato e neutralizzato attraverso la redazione di una vincolante Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (V.P.I.A.), che calibrerà tutte le necessarie barriere o silenziatori a tutela dei campeggi adiacenti.
- **Sostenibilità Socio-Economica:** L'analisi macroeconomica e statistica ha inequivocabilmente dimostrato l'assenza di sostenibilità per una riedificazione alberghiera (settore in contrazione). Di contro, il comparto della GDO alimentare intercetta una domanda demografica e turistica in solida crescita. Tale dinamica

assicura un formidabile ritorno occupazionale: la nuova area commerciale garantirà tra i 15 e i 19 addetti a tempo indeterminato, doppiando i livelli occupazionali stagionali generabili dal preesistente albergo.

Alla luce di tali inoppugnabili risultanze, la variante puntuale al P.R.G. si configura come un'iniziativa virtuosa, pienamente coerente con il quadro programmatico sovraordinato, in grado di coniugare le legittime aspettative di sviluppo privato con la risoluzione di annose criticità pubbliche (paesaggistiche e viabilistiche), confermandosi pienamente compatibile con gli standard di tutela ambientale e territoriale del Comune di Levico Terme.

Si rimanda esplicitamente alla relazione Specialistica allegata inerente all'intero documento di Verifica di Assoggettabilità a rendicontazione urbanistica.

7. SINTESI DEGLI ESITI DELLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (V.P.I.A.)

(Sintesi Ambientale – si rimanda esplicitamente alla relazione Specialistica)

A completamento e integrazione del quadro delle sostenibilità ambientali, l'istanza di variante è supportata da una specifica Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (redatta ai sensi della L. 447/1995 e del D.P.C.M. 14/11/1997), preordinata a stimare e governare le esternalità rumorose derivanti dall'esercizio del nuovo comparto commerciale. L'istruttoria ha condotto alle seguenti determinazioni:

- **Clima Acustico Ante Operam:** Le campagne di misurazione fonometrica hanno certificato che il clima acustico attuale del comparto risulta già marcatamente condizionato dal traffico veicolare di scorrimento insistente sulle arterie limitrofe (S.P. 1, S.P. 16 e S.S. 47).
- **Rispetto dei Limiti Assoluti e Differenziali:** La modellazione previsionale delle future sorgenti rumorose (traffico indotto, macchine tecnologiche in copertura e operazioni logistico-commerciali) ha dimostrato il pieno e rigoroso rispetto dei **limiti di emissione** (sia diurni che notturni) e la conformità al **criterio differenziale** presso tutti i ricettori sensibili indagati. La rumorosità specifica aggiunta dalla nuova attività risulta pertanto non significativa e ampiamente assorbita dal rumore di fondo preesistente.
- **Misure di Mitigazione e Prescrizioni d'Esercizio:** Al fine di garantire la massima tutela dei ricettori adiacenti (con specifico riguardo alle strutture ricettive *open air* / campeggi), il progetto prevede l'adozione di puntuali cautele gestionali e strutturali. Nello specifico: la limitazione delle operazioni di carico/scarico merci al solo periodo diurno, la compartimentazione acustica degli impianti tecnologici (UTA) posti in copertura.

Rimando alla documentazione specialistica Alla luce di tali risultanze, si evince la totale compatibilità acustica dell'intervento rispetto alla zonizzazione comunale (P.C.C.A.). Per la disamina analitica dei rilievi fonometrici, delle mappature di propagazione del suono e del calcolo dei singoli descrittori, **si rimanda integralmente al documento "Valutazione Previsionale di Impatto Acustico"**, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente proposta di variante.

8. VERIFICA USI CIVICI

(inquadramento giuridico-urbanistico delle aree gravate da diritto di uso civico e ricognizione dei vincoli applicabili alla variante al p.r.g)

1. Definizione, natura giuridica e valenza paesaggistica dei beni di uso civico

L'istituto degli usi civici e, più in generale, dei demani collettivi rappresenta un fondamentale presidio di tutela del territorio, cui l'ordinamento riconosce una valenza non solo patrimoniale ma eminentemente ambientale e paesaggistica. Ai sensi dell'art. 1 della Legge Provinciale 14 giugno 2005, n. 6, nonché in piena aderenza ai dettami della Legge 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), i beni di uso civico si configurano quali ordinamenti giuridici originari, costituiti dalle terre di originaria proprietà collettiva e da quelle gravate da vincolo di uso civico, la cui titolarità spetta alla generalità dei cittadini residenti nel territorio comunale o frazionale.

La legislazione vigente riconosce e cristallizza i diritti di godimento afferenti a tali compendi come inalienabili, imprescrittibili e inusucapibili. Essi assurgono a strumenti primari per lo sviluppo socio-economico delle comunità locali e per la salvaguardia del paesaggio agro-silvo-pastorale trentino. Tali beni, classificati in "comunali" e "frazionali" (se afferenti a una specifica Amministrazione Separata - A.S.U.C.), trovano la loro formale validazione giuridica attraverso l'iscrizione nel prescritto inventario patrimoniale e l'inserimento nel Sistema Informativo provinciale. Tale valenza ambientale trova peraltro la sua massima consacrazione nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): l'art. 142, comma 1, lett. h) del citato Codice, infatti, assoggetta di diritto le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici a vincolo paesaggistico diretto, istituendo un presidio di tutela statale inderogabile che si sovrappone alla disciplina urbanistica locale.

2. Il rapporto di sovraordinazione e le disposizioni legislative in materia di pianificazione (P.R.G.)

L'interazione tra la disciplina urbanistica e il regime dei suoli gravati da uso civico è governata da un principio di stretta complementarità e necessaria salvaguardia,

declinato in via precipua dall'art. 18 della L.P. 6/2005. La *ratio legis* impone che le scelte allocative e trasformative degli strumenti di pianificazione territoriale debbano subordinarsi al preminente interesse della conservazione della natura e delle funzioni intrinseche delle terre civiche.

Qualora in sede di stesura degli strumenti urbanistici subordinati al Piano Urbanistico Provinciale (P.U.P.) – ovvero nelle relative varianti – l'Ente pianificatore ravvisi la necessità di mutare la destinazione d'uso in atto dei citati compendi, è prescritto l'ottenimento di un parere vincolante da parte dell'amministrazione titolare del diritto (Comune o A.S.U.C.). Tale espressione di assenso deve essere necessariamente preceduta da una formale e documentata verifica tesa a dimostrare la perentoria insussistenza di soluzioni localizzative alternative. Risulta inoltre dirimente il disposto dell'art. 18, comma 2, della L.P. 6/2005: il mutamento di destinazione in atto non può in alcun caso dispiegarsi quale effetto della mera approvazione dei piani attuativi. Ne discende la necessità di attivare una variante al P.R.G. ogni qualvolta l'ambito di intervento intercetti assetti fondiari sottoposti al vincolo dell'uso civico.

In questo quadro, la disciplina di tutela civica deve essere necessariamente coordinata con la Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15. L'assenza di interferenze con i domini collettivi costituisce, infatti, il presupposto indefettibile affinché l'iter di adozione e approvazione dei piani attuativi in variante al P.R.G. possa procedere linearmente, senza dover attivare le onerose procedure sospensive e i sub-procedimenti autorizzatori previsti per le terre di pertinenza collettiva.

3. La cornice regolamentare e l'iter autorizzatorio derogatorio

A completamento del quadro normativo primario, il Capo III della L.P. 6/2005 e il pertinente Regolamento di esecuzione (D.P.P. 6 aprile 2006, n. 6-59/Leg) innestano un rigoroso regime finalizzato a vagliare qualsivoglia alterazione del godimento dei beni collettivi. Qualunque fattispecie derogatoria – sia essa qualificabile in termini di variazione temporanea d'uso, sospensione dei diritti a favore di terzi per opere di pubblica utilità, o estinzione del vincolo – è preclusa in assenza di una espressa autorizzazione del Servizio provinciale competente in materia di agricoltura e usi civici. Il procedimento esige un'istanza formale, sorretta da deliberazione dell'organo

competente e corredata da un apparato documentale idoneo a giustificare la prevalenza dell'interesse pubblico perseguito.

4. Esito delle indagini ricognitive e procedura attuata nel caso di specie

Nel caso di specie, in ottemperanza ai rigorosi obblighi ricognitivi previsti dalla legislazione vigente e al fine di garantire la massima certezza del diritto, l'istruttoria condotta sull'ambito territoriale interessato dal piano attuativo e dalla conseguente variante al P.R.G. del Comune di Levico Terme non si è limitata alla sola consultazione degli atti amministrativi, ma ha coinvolto in via primaria il sistema di pubblicità immobiliare a base reale vigente in Provincia di Trento.

Dalle visure effettuate presso il Libro Fondiario (Sistema Tavolare) – la cui efficacia costitutiva e probatoria assume valenza dirimente – e dal riscontro incrociato con l'inventario patrimoniale del Comune e le banche dati del Sistema Informativo provinciale degli usi civici, si attesta in modo inoppugnabile la totale e assoluta insussistenza di particelle gravate da diritti di uso civico all'interno delle maglie fondiarie oggetto della prefigurata trasformazione urbanistica. A fronte di tale conclamata immunità dell'ambito di intervento da vincoli di natura collettiva, decade parallelamente la presunzione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. h).

In virtù di tali inconfutabili risultanze istruttorie, si dà atto che l'attuazione della presente variante non interferisce con alcun demanio collettivo. Di conseguenza, il complesso iter derogatorio posto a presidio delle terre civiche – ivi inclusa l'acquisizione del parere obbligatorio (art. 18 della L.P. 6/2005) e le relative autorizzazioni provinciali – non trova applicazione. L'iter di adozione e approvazione della presente variante e del presupposto piano attuativo si dispiega pertanto *de plano* secondo le disposizioni ordinarie sancite dagli artt. 37 e seguenti della L.P. 15/2015.

9. CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

1. Premessa normativa e inquadramento della CSP

La presente variante al Piano Regolatore Generale (PRG) è redatta in conformità al quadro normativo provinciale vigente in materia di governo del territorio e protezione civile. In particolare, si fa riferimento a:

- **L.P. 4 agosto 2015, n. 15 (Legge per il governo del territorio):** l'art. 21, comma 4, lett. d) definisce la **Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)** quale componente fondamentale del Piano Urbanistico Provinciale (PUP).
- **L.P. 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del PUP):** artt. 3 e 14, che stabiliscono il valore sovraordinato della CSP rispetto agli strumenti di pianificazione comunale.
- **L.P. 1 luglio 2011, n. 9 (Protezione Civile):** artt. 6 e 10, relativi alla definizione delle Carte della pericolosità (settoriali) che costituiscono la base scientifica della CSP.

Ai sensi dell'art. 22 della L.P. 15/2015, la CSP individua le aree soggette a diverse classi di penalità ai fini dell'uso del suolo. Si ricorda che, con l'entrata in vigore della CSP, perdono efficacia le precedenti Carte di sintesi geologica e le disposizioni d'uso del suolo contenute nel PGUAP.

2. Quadro normativo e aggiornamenti 2025

Il progetto di variante recepisce integralmente l'assetto dei vincoli derivante dai recenti aggiornamenti cartografici e normativi provinciali:

1. **D.G.P. n. 1340 del 12 settembre 2025:** Approvazione delle nuove *"Disposizioni tecniche per la redazione della Carta di Sintesi della Pericolosità"* (Allegato A).
2. **D.G.P. nn. 1341 e 1361 del 12 settembre 2025:** Secondo aggiornamento generale della CSP e delle Carte della pericolosità, in vigore dal **19 settembre 2025**. Tale aggiornamento include la nuova perimetrazione degli ambiti fluviali (ex art. 35 PGUAP).
3. **Allegato C (aggiornato D.G.P. 1361/2025):** *"Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità"*. Questo documento costituisce il riferimento operativo per l'ammissibilità degli interventi in zona vincolata.

3. Analisi delle penalità nelle aree oggetto di variante - Verifica della compatibilità con la carta di sintesi della pericolosità (csp)

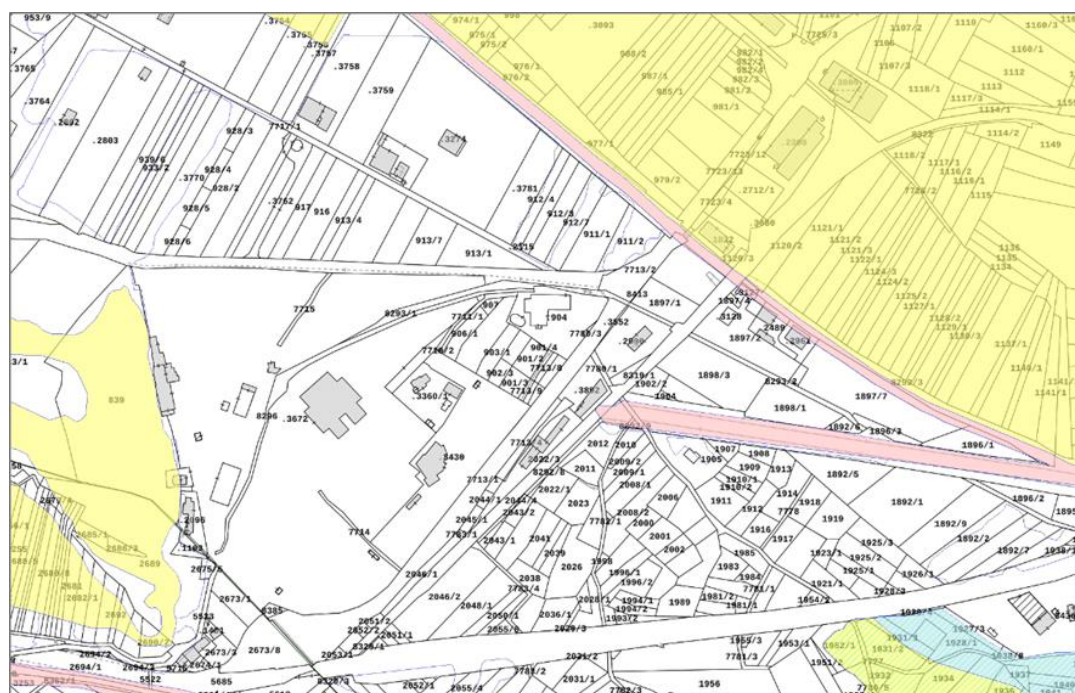
L'analisi della compatibilità idrogeologica, geotecnica e idraulica delle aree oggetto di variante è stata condotta attraverso la sovrapposizione cartografica dei perimetri di intervento con la **Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)**, aggiornata ai sensi delle **D.G.P. nn. 1341 e 1361 del 12 settembre 2025**.

Dall'analisi puntuale emerge che la totalità degli ambiti interessati dalla presente variante ricade in contesti territoriali privi di penalità significative, formalmente classificati come **"Aree Bianche" (Grado di penalità P1 – Trascurabile o Assente)**.

20

3.1 Analisi di dettaglio per singoli ambiti di intervento

In conformità alle disposizioni dell'**Allegato C della D.G.P. 1361/2025**, si riporta il quadro analitico per ciascun comparto:



Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'		
Classi di Penalità Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)		
penalità ordinarie		
	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17
altri tipi di penalità		
	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18
tutele speciali		
	AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche	art. 14
	IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo	art. 18
	RSS - area di rispetto stazione sismometrica	art. 18
	stazione sismometrica	

- **Compendio "Ex Due Laghi":** L'intero compendio ricade in area bianca (P1). Le verifiche condotte escludono la presenza di fenomeni di instabilità geomorfologica, valanghiva o sismica locale. Le previsioni insediative e le relative destinazioni d'uso risultano pertanto pienamente compatibili con l'assetto del territorio.
- **Ambito della Nuova Rotatoria:** L'infrastruttura stradale è localizzata interamente in area P1. In fase di progettazione, oltre alla stabilità del sedime (privo di penalità), è stato garantito il rispetto dei **criteri di invarianza idraulica**, assicurando che la nuova superficie impermeabilizzata non alteri il regime di deflusso delle acque meteoriche superficiali, in linea con le buone pratiche di difesa del suolo.
- **Margine della Roggia Brentella:** L'area posta a margine del corso d'acqua è classificata in area bianca (P1). Non si evidenziano criticità idrauliche o geomorfologiche tali da imporre vincoli di penalità P2, P3 o P4, garantendo la fattibilità degli interventi previsti a ridosso della fascia di rispetto.

PRG	DESTINAZIONI AMMESSE	CSP - Carta di sintesi della pericolosità
VIGENTE	AREA ALBERGHIERA	P1 - TRASCURABILE O ASSENTE
VARIANTE	AREA MISTA	P1 - TRASCURABILE O ASSENTE
destinazioni ammesse	COMMERCIO	
	TERZIARIO	
	ARTIGIANATO	

3.2 Studio di approfondimento e criteri di salvaguardia

Nonostante la classificazione ufficiale della CSP confermi per le aree sopra citate una penalità **P1 (trascurabile o assente)**, l'Amministrazione ha operato secondo un rigoroso **principio di precauzione**, specie in relazione alla vicinanza con la rete idrografica minore. A tal fine, è stato predisposto uno **Studio Idrologico ed idrogeologico** relativo alla **Roggia La Brentella** e alle aree limitrofe. Tale approfondimento, ancorché non obbligatorio per norma in presenza di classe P1, ha permesso di:

1. Confermare l'assenza di rischi idraulici anche in presenza di scenari meteorologici intensi;
2. Verificare la piena idoneità dei suoli alla trasformazione urbanistica proposta;

3. Validare le scelte progettuali relative alla gestione delle acque bianche e alla stabilità dei versanti/sponde.

3.3 Conclusioni sulla fattibilità urbanistica

In conclusione, le aree oggetto di variante presentano un assetto geologico e idrogeologico favorevole, privo di limitazioni derivanti da pericoli naturali censiti. La classificazione in "Area Bianca" garantisce la **piena ammissibilità degli interventi** ai sensi delle Norme di Attuazione del PUP e della L.P. 15/2015.

4. Rimandi

Oltre alla presente sezione, si fa esplicito rimando agli elaborati progettuali allegati nei documenti di Variante, ovvero:

- A. Prima valutazione dell'area sotto il profilo geologico (geol. Stefano Facchinelli)
- B. Studio di approfondimento Idrologico idraulico (dott. Silvio Grisotto)

9 A. INQUADRAMENTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SCELTE PROGETTUALI

ANNOTAZIONI GEOLOGICHE SULL'AREA

(vedi nota redatta dal Dott. Stefano Facchinelli e relazione geognostica)

Al fine di garantire la massima sostenibilità tecnica e ambientale dell'intervento di rigenerazione urbana previsto nell'area "Ex Albergo 2 Laghi", l'impostazione del Piano Attuativo è stata preceduta da una rigorosa campagna di indagini geognostiche, eseguita nel mese di giugno 2023. Tali accertamenti sono stati finalizzati alla definizione del modello litostratigrafico e idrogeologico del sottosuolo, elemento dirimente per orientare le scelte plano-volumetriche del progetto.

23

A. Campagna di Indagine e Modello Stratigrafico

La caratterizzazione geotecnica del sito è stata condotta attraverso l'esecuzione di due sondaggi a carotaggio continuo (denominati S1/23 e S2/23) spinti fino a una profondità di 15 metri dal piano campagna, integrati da prove penetrometriche S.P.T. in foro e da una prova dilatometrica "Marchetti" (DMT S1) per la misurazione puntuale dei parametri di deformabilità del terreno. L'elaborazione dei dati ha restituito un profilo stratigrafico caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

Orizzonte superficiale (Acquifero): I primi strati del sottosuolo, per uno spessore variabile tra i 3,70 metri (sondaggio S1) e i 4,90 metri (sondaggio S2), sono costituiti da depositi di natura prevalentemente granulare (ghiaie e sabbie), dotati di elevata permeabilità.

Falda freatica superficiale: All'interno di tale orizzonte permeabile è stata intercettata una falda acquifera estremamente superficiale, il cui livello statico è stato stabilmente rilevato a un solo metro di profondità (1,00 m) rispetto all'attuale piano campagna.

Orizzonte profondo (Substrato compressibile): Al di sotto della coltre granulare è presente un potente livello di sedimenti a granulometria fine (limi sabbiosi e argillosi con livelli torbosi), avente uno spessore compreso tra i 5 e i 7 metri. Le prove geotecniche hanno confermato che tale strato profondo è connotato da un'elevata compressibilità e da parametri di resistenza geomeccanica scadenti.

B. Vincoli Idrogeologici e Scelte Progettuali (Volumi Interrati Zero)

L'attenta lettura del quadro geologico ha evidenziato come l'ipotetica realizzazione di volumi interrati (es. parcheggi sotterranei o magazzini) risulterebbe un'operazione altamente impattante e foriera di severe criticità geotecniche.

La cantierizzazione di opere in sotterraneo richiederebbe, infatti, massicci e prolungati interventi di emungimento della falda acquifera durante l'intera fase di scavo transitoria, stante l'alta permeabilità dei terreni superficiali. Tale abbassamento forzato del livello piezometrico (stimato dal geologo in almeno 3 metri) altererebbe drasticamente le pressioni neutre nel sottosuolo. Il

conseguente sovraccarico litostatico indotto andrebbe a gravare sul delicato strato limoso-torboso profondo compressibile, innescando pericolosi fenomeni di consolidamento e cedimenti differenziali (subsidenza), con potenziale pregiudizio per la stabilità strutturale del nuovo edificio.

Sulla scorta di tali inoppugnabili evidenze tecnico-scientifiche, e in un'ottica di assoluta salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico locale, il Piano Attuativo stabilisce l'esclusione categorica di qualsiasi struttura interrata. L'intero fabbisogno di sosta del comparto commerciale, ivi comprese le aree di manovra e di servizio, verrà conseguentemente soddisfatto in superficie.

Questa precisa scelta progettuale certifica l'approccio *eco-oriented* della variante urbanistica: azzerando gli scavi profondi, si garantisce la totale invarianza idraulica del sito e la protezione integrale della vulnerabile falda freatica superficiale.

9 B. STUDIO DI APPROFONDIMENTO IDROLOGICO-IDRAULICO

(ROGGIA BRENTELLA- vedi studio redatto dal Dott. Silvio Grisotto)

In ossequio al principio di precauzione e data la vicinanza della Roggia Brentella (acqua pubblica n. 1601) alle aree di trasformazione, l'Amministrazione si è dotata di uno Studio Idrologico-Idraulico di dettaglio (ottobre 2024). Tale analisi ha verificato la compatibilità delle nuove infrastrutture previste (rotatoria, accessi e ciclabile) con il regime idraulico del collettore.

Analisi dei flussi e portate di progetto

Lo studio ha analizzato il bacino contribuyente di circa 0,18 km², caratterizzato da una risposta idrologica rapida a causa della forte componente urbanizzata (circa il 90% della portata totale al picco). Sono stati simulati i seguenti scenari di portata liquida alla sezione di chiusura (SP1):

- **TR 30 anni: 1,92 m³/s**
- **TR 100 anni: 2,7 m³/s**
- **TR 200 anni: 3,2 m³/s**
- **Scenario residuo (TR200 + sormonto Brenta): 4,05 m³/s**

L'analisi ha inoltre escluso contributi significativi dal fiume Brenta per eventi ordinari, stimando un possibile sfioro verso la roggia (**da 0,25 a 0,85 m³/s**) solo per eventi eccezionali di pericolosità residua.

Risultanze della verifica idraulica (Modello HEC-RAS)

La modellazione idraulica condotta con codice 1D HEC-RAS ha confermato che l'attuale rete di smaltimento **risulta completamente verificata**. In particolare:

Compendio e aree urbanizzate: Il tratto canalizzato attraverso il campeggio e in fregio all'area "Ex Due Laghi" è in grado di smaltire tutti gli scenari di portata, mantenendo franchi idraulici cautelativi.

Nuova Rotatoria e infrastrutture: La verifica dell'attraversamento attuale della SP1 e del futuro tratto coperto della rotatoria ha fornito esiti positivi, con franchi idraulici compresi **tra 0,52 m e 0,70 m**. Sebbene tali valori siano inferiori ai franchi teorici PGUAP/NTC per le nuove costruzioni, lo studio evidenzia come tale condizione sia strutturale al collettore e non peggiorata dal progetto.

Invarianza idraulica e misure di mitigazione

In conformità ai criteri di invarianza idraulica, il progetto recepisce le prescrizioni dello studio volte a migliorare l'efficienza complessiva del sistema:

Risagomatura sezioni: In corrispondenza della nuova rotatoria, la sezione sarà mantenuta o ampliata rispetto all'esistente per compensare il nuovo tratto coperto.

Attraversamento ciclabile: Verrà realizzata una struttura ad alta permeabilità mediante grigliati carrabili in acciaio.

Manutenzione programmata: La variante prevede interventi di svasso del fondo e controllo della vegetazione arbustiva invasiva per ridurre la scabrezza e garantire il regolare deflusso.

Le risultanze dello studio confermano pertanto **la piena compatibilità idraulica** dell'intervento di variante, garantendo un livello di sicurezza superiore all'attuale grazie alle opere di manutenzione e risagomatura previste.

10. VERIFICA DI CONFORMITÀ AI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E DISCIPLINA DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE

La transizione funzionale dell'area da destinazione "turistico-ricettiva" a comparto a vocazione distributiva e di servizio, operata mediante il presente Piano Attuativo in variante al P.R.G. (ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 4, e dell'art. 39, comma 2, lett. j della L.P. 15/2015), impone la rigorosa verifica di coerenza del nuovo assetto con la Legge Provinciale 30 luglio 2010, n. 17 e con i vigenti "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale".

Il *mix funzionale* prefigurato dal progetto si articola nell'insediamento di un'unica vera entità commerciale (Media Struttura di Vendita alimentare), integrata da due funzioni accessorie e complementari ma normativamente distinte: un'unità di artigianato di servizio/servizio alla persona (artigianato di servizio alla persona, farmacia, studi professionali, ambulatori) e un pubblico esercizio (bar-caffetteria). Di seguito si declinano le verifiche di assoggettabilità normativa per ciascuna tipologia insediativa.

1. Media Struttura di Vendita (Settore Alimentare)

L'unica attività prettamente commerciale del comparto si configura tipologicamente quale "Media Struttura di Vendita", ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c della L.P. 17/2010. Sotto il profilo procedimentale, l'attivazione dell'esercizio sarà subordinata alla presentazione della prescritta Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o specifica Autorizzazione presso il SUAP comunale. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'insediamento ottempera ai seguenti parametri cogenti:

- **Indici edilizi e permeabilità:** Il rapporto tra la Superficie di Vendita (SV) e la superficie fondiaria del lotto rispetta il limite massimo del 50%; parimenti, il Rapporto di Copertura (RC) si attesta al di sotto della soglia limite del 60%. Viene inoltre garantita la permeabilità profonda del suolo per una quota non inferiore al 20% della superficie del lotto, mediante sistemazione a verde priva di impermeabilizzazioni sottostanti.
- **Sostenibilità ed Efficienza Energetica:** Come prescritto dai criteri commerciali provinciali, il nuovo involucro edilizio garantirà elevate prestazioni energetiche, raggiungendo standard costruttivi corrispondenti almeno alla **Classe Energetica B+**
- **Dotazione di Parcheggi e Deroga Idrogeologica:** Per il settore alimentare, lo standard di sosta pertinenziale inderogabile è pari a 1,0 mq di parcheggio per ogni

1,0 mq di Superficie di Vendita (esclusi gli spazi di manovra). Sebbene i criteri provinciali suggeriscano di norma l'interramento di una quota (30%) di tali stalli per favorire la riqualificazione paesaggistica, il presente progetto deroga motivatamente a tale indicazione. Come certificato dalla verifica Geologica preventiva, la presenza di una falda freatica affiorante (a quota -1,00 m dal piano campagna) e di un substrato compressibile vieta in via assoluta la realizzazione di volumi interrati. Pertanto, l'intero fabbisogno a standard sarà reperito con sistemazione a raso, opportunamente mitigato da fasce arboree e aiuole filtranti.

2. Artigianato di servizio alla persona, farmacia, studi professionali, ambulatori

L'insediamento della farmacia si qualifica primariamente come fondamentale presidio socio-sanitario di prossimità, disciplinato in via principale dalla normativa sanitaria statale e regionale. Pur prevedendo una quota di locali destinata alla vendita di prodotti afferenti alle cd. "Tabelle speciali" (cosmesi, integratori, ecc. soggetti a SCIA), la funzione prevalente è assimilata urbanisticamente all'**Artigianato di Servizio**. Tale inquadramento è dirimente: la superficie della farmacia **non concorre** al calcolo della Superficie di Vendita (SV) complessiva del comparto. Questa netta distinzione funzionale e merceologica esclude in radice che il compendio in progetto possa configurarsi o essere interpretato quale "Centro Commerciale" (fattispecie che implicherebbe un'aggregazione complessa di pluralità di soli esercizi di vicinato o medie strutture).

Destinazioni alternative compatibili: A ulteriore riprova della vocazione "di servizio" e non puramente commerciale di tale unità, si precisa che, in luogo della farmacia, tali spazi potranno ospitare esclusivamente altre tipologie afferenti all'Artigianato di Servizio diretto alla cura della persona (a puro titolo esemplificativo: artigianato di servizio alla persona, studi professionali, ambulatori). Tali alternative scongiurano definitivamente qualsivoglia errata interpretazione sulla natura degli spazi. Sotto il profilo del carico urbanistico, trova applicazione la Tabella A del R.U.E.P., che inquadra tali servizi nella categoria "D2 - Commercio di vicinato e altre attività di servizio", prescrivendo il reperimento di uno standard minimo di 1 posto auto ogni 30 mq di Superficie Utile Netta (SUN).

3. Pubblico Esercizio (Bar-Caffetteria) – nodo pista ciclabile

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande si inserisce organicamente nel comparto, fungendo da nodo di aggregazione per gli utenti del polo e del nuovo snodo intermodale (fermata TPL e ciclabile). Anch'essa rappresenta una tipologia autonoma e

distinta dal commercio al dettaglio. La dotazione di sosta è dettata dalla Tabella A del R.U.E.P., che classifica l'attività all'interno della categoria "D2 - Pubblici esercizi", imponendo il medesimo standard di 1 posto auto ogni 30 mq di Superficie Utile Netta (SUN).

Sintesi della Gestione Unitaria del Comparto (Esclusione della fattispecie di Centro Commerciale)

Il Piano Attuativo garantisce una progettazione spaziale unitaria e un elevato livello di integrazione architettonica. Tuttavia, si ribadisce che la coesistenza di un'unica media struttura di vendita alimentare con funzioni di servizio alla persona e di somministrazione (bar) **non genera una sommatoria di superfici di vendita, precludendo la classificazione del complesso quale "Centro Commerciale al dettaglio"**. In fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, la quantificazione definitiva degli standard a parcheggio avverrà calcolando la sommatoria del fabbisogno generato da ciascuna singola unità monofunzionale secondo i rispettivi parametri di legge. Le aree di sosta e di manovra saranno gestite a livello consortile o condominiale, fermo restando l'utilizzo promiscuo degli stalli (stante la possibile diversificazione delle fasce orarie di affluenza), ottimizzando l'uso del suolo e offrendo all'utenza un compendio polifunzionale di servizi moderno e normativamente ineccepibile.

11. SERVIZIO GESTIONE STRADE

Assetto Proprietario e Modalità di Attuazione delle Opere Infrastrutturali

In merito alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione territoriale, con particolare riferimento alla nuova rotatoria all'intersezione tra la **SP.1** e la **SP.16**, si specifica quanto segue circa la disponibilità delle aree e le modalità di esecuzione:

- **Disponibilità delle Aree Demaniali:** Al fine di garantire l'operatività del cantiere ed evitare che gli enti provinciali siano configurati come co-lottizzanti, è stata formalizzata una specifica **convenzione tra la Provincia Autonoma di Trento e il Comune di Levico Terme**.
- **Gestione Temporanea:** Tale accordo prevede la cessione in gestione temporanea al Comune delle aree demaniali interessate dal sedime stradale, per il tempo strettamente necessario alla realizzazione della rotatoria e delle opere connesse.
- **Procedura di Collaudo e Restituzione:** Una volta ultimati i lavori sulla base della progettazione validata dai Servizi provinciali competenti e concluse le operazioni di collaudo, le aree e le relative infrastrutture verranno restituite in gestione alla Provincia Autonoma di Trento.

Rilevanza ai fini della Variante

Questa precisazione risponde direttamente alla necessità di definire l'**assetto proprietario** del comparto e di individuare con chiarezza la disciplina delle **opere di infrastrutturazione**. Tale assetto garantisce che le innovazioni introdotte dal Piano Attuativo siano coerenti con la cartografia di variante.

12. SERVIZIO BACINI MONTANI E SERVIZIO ACQUE PUBBLICHE

In relazione alla gestione delle aree demaniali e delle interferenze idrauliche, si definisce il seguente quadro operativo:

Differimento delle Procedure Autorizzative:

Per quanto concerne la messa a disposizione delle aree necessarie alle infrastrutture e all'accesso dalla S.P.16, d'intesa con i Servizi competenti, si precisa che tali aspetti non costituiscono vincolo per la presente fase urbanistica (Variante al PRG e Piano Attuativo).

Convenzioni in Fase Edilizia: La definizione delle convenzioni e degli impegni a carico dei lottizzanti per l'attuazione delle prescrizioni tecniche è rimandata alla fase di redazione del progetto edilizio, previo apposito iter autorizzativo.

Approfondimento Idraulico (Roggia "La Brentella"):

Su specifica richiesta del Servizio Bacini Montani e del Servizio Acque Pubbliche, è stato già condotto uno studio idraulico ed idrologico riferito alla roggia "La Brentella". Tale studio costituisce l'approfondimento necessario per valutare le tematiche idrauliche del compendio di lottizzazione già in questa fase di pianificazione.

13. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

Come ampiamente argomentato nelle sezioni precedenti, la destinazione urbanistica attuale del compendio Ex due laghi ricade in quota parte:

Zone ricettive e alberghiere, soggette al rispetto delle disposizioni normative di cui all'art.43 delle Norme di Attuazione Vigenti.

Zone a Campeggio, soggette al rispetto delle disposizioni normative di cui all'art.45 delle Norme di Attuazione Vigenti.

Il piano attuativo con potere di variante introduce il cambio della destinazione urbanistica in:

Zona per attrezzature ed impianti di livello comprensoriale e locale – **zone commerciali**, soggette al rispetto delle disposizioni normative di cui all'art.50 delle Norme di Attuazione Vigenti.

Si rende necessaria l'introduzione, nelle vigenti Norme di Attuazione, di uno specifico articolo riferito al compendio "ex due laghi" ed alla scheda del Piano di lottizzazione. Allo scopo è stato predisposto **l'art.50.1**

Art. 50.1 | Area commerciale P.A Compendio Albergo Ex due Laghi

- (1) In località "Brenta", ai sensi dell'art.50 c.1 lett.a) della l.p.15/2015 è promossa la redazione di un piano di riqualificazione urbana d'iniziativa privata – denominato compendio ex albergo due laghi. I contenuti del piano attuativo sono definiti dall'art.49 della L.p.15/2015 e gli elaborati progettuali si conformano al comma 6.
- (2) Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - commerciale con una media struttura di vendita del settore alimentare ed i relativi spazi accessori;
 - artigianato di servizio alla persona, farmacia, studi professionali, ambulatori;
 - pubblico esercizio;
- (3) L'insediamento delle attività commerciali deve avvenire nel rispetto delle disposizioni previste dalla Legge Provinciale n.17 del 30 luglio 2010 e ss.mm ed integrazioni ed in ossequio ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art.11 c.2 e dell'art.13 della medesima legge.
- (4) Con rimando agli approfondimenti della relazione geologica geotecnica, è applicabile l'istituto della deroga alla realizzazione di una quota dei parcheggi interrati in ossequio alle disposizioni di legge di cui al precedente comma 3.
- (5) Non sono consentiti in tali zone nuovi insediamenti residenziali, salvo un appartamento per l'intero compendio da destinare al custode o al titolare dell'attività prevalente, con un volume massimo di 120 mq di SUN.
- (6) I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:
 - $I_f = 0.8 \text{ mq/mq di Sun}$

- Rapporto massimo di copertura = 30%
 - H max = 8 m
- (7) Lo standard urbanistico a parcheggio, così come definito dall'art.59 della L.p.15/2015 e dal regolamento urbanistico edilizio provinciale e dalle norme del settore commerciale, è determinato ciascuno, in rapporto alle specifiche disposizioni rapportate alla destinazione d'uso.
- (8) Per gli edifici esistenti, sino all'approvazione del Piano attuativo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o interventi consentiti per la categoria della ristrutturazione.
- (9) Il Piano Attuativo subordina l'intervento alla realizzazione di strategiche opere di infrastrutturazione territoriale, consistenti in una nuova rotatoria funzionale alla fluidificazione del nodo viabilistico all'intersezione tra le Strade Provinciali 1 e 16, in un tracciato ciclabile per la messa in sicurezza della mobilità dolce, nonché nella dotazione di stalli di sosta aperti al pubblico utilizzo, da intendersi in quota aggiuntiva e non concorrente alla formazione dello standard urbanistico inderogabile richiesto dal piano stesso. Le superfici necessarie all'esecuzione di tali opere pubbliche saranno rese disponibili dai competenti Enti provinciali per il tramite del Comune di Levico Terme. Per le porzioni infrastrutturali ricadenti invece all'interno della proprietà del soggetto proponente, le aree destinate alla realizzazione della rotatoria ed alla pista ciclabile verranno cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, mentre i parcheggi di uso pubblico interni al compendio manterranno la titolarità privata, ancorché disciplinati da un'apposita convenzione gestionale da stipularsi con l'Ente locale.

Alla presente documentazione di piano è allegata copia delle Norme di Attuazione di Raffronto e di Progetto.