



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNITA' DELLA VALLE DEI LAGHI

## COMUNE DI CAVEDINE

**VARIANTE PUNTUALE RELATIVA ALL'AREA ALBERGHIERA  
POSTA IN FRAZIONE LAGO DI CAVEDINE E DELL'AREA  
ARTIGIANALE POSTA IN LOCALITÀ LA FASSA DENOMINATA PA1  
- ANNO 2015.**

**ADOZIONE DEFINITIVA - APRILE 2016**

# 3. NORME DI ATTUAZIONE

DATA:

**APRILE 2016**

ELENCO ELABORATI:

1. Relazione illustrativa
2. Cartografia
3. Norme di attuazione
4. Valutazione di coerenza e rendicontazione

TECNICO INCARICATO

SCALA:

-

# COMUNE DI CAVEDINE

Provincia di Trento

## **NORME DI ATTUAZIONE**

**CON ADEGUAMENTO ALLA**  
**DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA P.LE N° 2023 DEL**  
**3.9.2010**

**ADOZIONE DEFINITIVA 2011**  
**Testo modificato a seguito della**  
**valutazione tecnica**  
**del Servizio urbanistica di data**  
**22.11.2011**

**TESTO APPROVATO IN VIA DEFINITIVA**  
**CON DELIBERAZIONE GIUNTA P.LE N°**  
**1444 DEL 6.7.2012**

## INDICE

### **1- ART. 51. (55) AREA PRODUTTIVA MISTA DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE COMPRENSORIALE O LOCALE**

1.1	Articolo delle norme in vigore.....	4
1.2	Articolo delle norme in variante.....	6
1.3	Confronto degli articoli delle norme in vigore ed in variante.....	8

### **2- ART. 38. (44) AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA**

2.1	Articolo delle norme in vigore.....	10
2.2	Articolo delle norme in variante.....	11
2.3	Confronto degli articoli delle norme in vigore ed in variante.....	13

## 1.1 ARTICOLO DELLE NORME IN VIGORE

...omissis...

### **ART. 51. (55) AREA PRODUTTIVA MISTA DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE COMPRENSORIALE O LOCALE**

51.01. Il P.R.G. individua con un'unica simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale, non distinguendole in funzione delle loro valenza, comunale o sovracomunale; in tali aree il P.R.G. si attua normalmente attraverso Piani attuativi di grado subordinato secondo le prescrizioni specifiche di cartiglio.

51.02. Nelle aree produttive esistenti o di completamento di interesse comunale, è previsto l'intervento edilizio diretto.

51.03. Le aree produttive del settore secondario di livello locale sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 49 nonché al deposito, stoccaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti.

51.04. In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a. lotto minimo: 1500 mq.;
- b. altezza max. del fabbricato: 8.5 ml.;
- c. rapporto max. di copertura: 40%
- d. tipologia : tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
- e. attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

In località "Alle Valli" viene preclusa la possibilità di realizzare volumi interrati, in quanto zona di protezione idrogeologica.

A Cavedine, sul retro della "ex Telsar", è prevista un'area artigianale, con obbligo di Piano Attuativo a Fini Speciali (PA1) di iniziativa pubblica ed indici previsti dal cartiglio in cartografia.

51.05. **AREE ARTIGIANALI:** Le aree artigianali sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 49 nonché al deposito, stoccaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti. In tali aree è prevista la formazione di Piani attuativi nel rispetto dei seguenti indici:

- a) lotto minimo: 1000 mq.;

- b) altezza max. del fabbricato: 8.5 ml.;
- c) rapporto max. di copertura: 40%;
- d) tipologia: tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona.

...omissis...

## 1.2 ARTICOLO DELLE NORME IN VARIANTE

...omissis...

### **ART. 51. (55) AREA PRODUTTIVA MISTA DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE COMPRENSORIALE O LOCALE**

51.01. Il P.R.G. individua con un'unica simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale, non distinguendole in funzione delle loro valenza, comunale o sovracomunale; in tali aree il P.R.G. si attua normalmente attraverso Piani attuativi di grado subordinato secondo le prescrizioni specifiche di cartiglio.

51.02. Nelle aree produttive esistenti o di completamento di interesse comunale, è previsto l'intervento edilizio diretto.

51.03. Le aree produttive del settore secondario di livello locale sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 49 nonché al deposito, stoccaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti.

51.04. In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a. lotto minimo: 1500 mq.;
- b. altezza max. del fabbricato: 8.5 ml.;
- c. rapporto max. di copertura: 40%
- d. tipologia : tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
- e. attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

In località "Alle Valli" viene preclusa la possibilità di realizzare volumi interrati, in quanto zona di protezione idrogeologica.

51.05. **AREE ARTIGIANALI:** Le aree artigianali sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 49 nonché al deposito, stoccaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti. In tali aree è prevista la formazione di Piani attuativi nel rispetto dei seguenti indici:

- a) lotto minimo: 1000 mq.;
- b) altezza max. del fabbricato: 8.5 ml.;
- c) rapporto max. di copertura: 40%;
- d) tipologia: tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona.

51.06. A Cavedine, sul retro della “ex Telsar”, è prevista un’area produttiva sulla quale ricade l’obbligo di "Piano Lottizzazione Convenzionata", individuato in cartografia con la simbologia "3L - PLC", in cui l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a) lotto minimo: 1500 mq.;
- b) altezza max. del fabbricato: 9.00 ml x 80% (della superficie coperta realizzabile), 15.00 ml x 20% (della superficie coperta realizzabile);
- c) rapporto max. di copertura: 50%;
- d) tipologia: a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
- e) la quota d’imposta del nuovo capannone non dovrà superare ml 2,00 rispetto alla quota 0.00 individuata nel punto sommitale del muro di confine della p.ed. 606; il punto si trova in corrispondenza dell’angolo del muro di confine (vedi mappa inserita in "1. Relazione Illustrativa" della *Variante puntuale relativa all'area alberghiera posta in frazione Lago di Cavedine e dell'area artigianale posta in località La Fassa denominata PA1 - anno 2015*, pag. 6 IMG 1);
- f) lungo il lato est è previsto un percorso ad uso agricolo e ciclopeditone, il cui tracciato dovrà essere realizzato in base alle indicazioni dell’amministrazione comunale;
- g) vegetazione: gli spazi di pertinenza devono essere oggetto di una progettazione accurata e valorizzati da un’attenta sistemazione delle alberature, in particolare sul lato sud del lotto, è obbligatoria una schermatura vegetale costituita da essenze ad alto e medio fusto per mascherare il fronte più esposto ai più importanti con di visibilità panoramica
- h) ai sensi del comma 4 dell’art. 8 Legge Quadro 447/95 sull’inquinamento acustico, le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali e polifunzionali, devono contenere una documentazione di impatto acustico.
- i) in considerazione del passaggio di un elettrodotto di alta tensione (220kV) in prossimità dell’area artigianale, è necessario effettuare il calcolo della cosiddetta Distanza di Prima Approssimazione (DPA), così come definita nel D.Dirett. del 29/05/2008 pubblicato nella Gazz. Uff. 5/07/2008 n. 156 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione della fasce di rispetto per gli elettrodotti" .

...omissis...

### 1.3 CONFRONTO DEGLI ARTICOLI DELLE NORME IN VIGORE ED IN VARIANTE

...omissis...

#### **ART. 51. (55) AREA PRODUTTIVA MISTA DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE COMPENSATORIALE O LOCALE**

51.01. Il P.R.G. individua con un'unica simbologia le aree produttive del settore secondario di interesse locale, non distinguendole in funzione delle loro valenze, comunale o sovracomunale; in tali aree il P.R.G. si attua normalmente attraverso Piani attuativi di grado subordinato secondo le prescrizioni specifiche di cartiglio.

51.02. Nelle aree produttive esistenti o di completamento di interesse comunale, è previsto l'intervento edilizio diretto.

51.03. Le aree produttive del settore secondario di livello locale sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 49 nonché al deposito, stoccaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti.

51.04. In assenza di indicazioni specifiche in cartiglio l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a. lotto minimo: 1500 mq.;
- b. altezza max. del fabbricato: 8.5 ml.;
- c. rapporto max. di copertura: 40%
- d. tipologia : tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
- e. attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.

In località "Alle Valli" viene preclusa la possibilità di realizzare volumi interrati, in quanto zona di protezione idrogeologica.

A Cavedine, sul retro della "ex Telsar", è prevista un'area artigianale, con obbligo di Piano Attuativo a Fini Speciali (PA1) di iniziativa pubblica ed indici previsti dal cartiglio in cartografia.

51.05. **AREE ARTIGIANALI:** Le aree artigianali sono destinate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 49 nonché al deposito, stoccaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti. In tali aree è prevista la formazione di Piani attuativi nel rispetto dei seguenti indici:



- a) lotto minimo: 1000 mq.;
- b) altezza max. del fabbricato: 8.5 ml.;
- c) rapporto max. di copertura: 40%;
- d) tipologia: tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona.

51.06. A Cavedine, sul retro della "ex Telsar", è prevista un'area produttiva sulla quale ricade l'obbligo di "Piano Lottizzazione Convenzionata", individuato in cartografia con la simbologia "3L - PLC", in cui l'intervento edilizio diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a) lotto minimo: 1500 mq.;
- b) altezza max. del fabbricato: 9.00 ml x 80% (della superficie coperta realizzabile), 15.00 ml x 20% (della superficie coperta realizzabile);
- c) rapporto max. di copertura: 50%;
- d) tipologia: a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
- e) la quota d'imposta del nuovo capannone non dovrà superare ml 2,00 rispetto alla quota 0.00 individuata nel punto sommitale del muro di confine della p.ed. 606; il punto si trova in corrispondenza dell'angolo del muro di confine (vedi mappa inserita in "1. Relazione Illustrativa" della *Variante puntuale relativa all'area alberghiera posta in frazione Lago di Cavedine e dell'area artigianale posta in località La Fassa denominata PA1 - anno 2015*, pag. 6 IMG 1);
- f) lungo il lato est è previsto un percorso ad uso agricolo e ciclopeditone, il cui tracciato dovrà essere realizzato in base alle indicazioni dell'amministrazione comunale;
- g) vegetazione: gli spazi di pertinenza devono essere oggetto di una progettazione accurata e valorizzati da un'attenta sistemazione delle alberature, in particolare sul lato sud del lotto, è obbligatoria una schermatura vegetale costituita da essenze ad alto e medio fusto per mascherare il fronte più esposto ai più importanti con di visibilità panoramica.
- h) ai sensi del comma 4 dell'art. 8 Legge Quadro 447/95 sull'inquinamento acustico, le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali e polifunzionali, devono contenere una documentazione di impatto acustico.
- i) in considerazione del passaggio di un elettrodotto di alta tensione (220kV) in prossimità dell'area artigianale, è necessario effettuare il calcolo della cosiddetta Distanza di Prima Approssimazione (DPA), così come definita nel D.Dirett. del 29/05/2008 pubblicato nella Gazz. Uff. 5/07/2008 n. 156 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione della fasce di rispetto per gli elettrodotti" .

...omissis...

### Legenda

aaa : IN SOTTRAZIONE

aaa : IN AGGIUNTA

## 2.1 ARTICOLO DELLE NORME IN VIGORE

...omissis...

### **ART. 38. (44) AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA**

38.01. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere esistenti o da realizzare tramite ampliamenti o nuove costruzioni. *Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme del Titolo VI.*

38.02. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono gli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla L.P. 15 maggio 2002 n° 7 e ss.mm. ed integrazioni.

38.03. Nelle aree per attività alberghiere l'edificazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio di zona.

38.04. Nelle aree destinate ad attività alberghiere prive di cartiglio l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria : non superiore a 2,5 mc/mq;
- rapporto di copertura max : 40%
- altezza massima : 10ml
- spazi di parcheggio come disposto nell'allegato 3 dalla delibera di Giunta Provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss.mm.

38.05. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti planimetrici, le distanze dal limite delle strade, le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà.

38.06. Edifici di destinazione diversa ricadenti nelle aree alberghiere potranno essere ampliati fino ad un massimo del 10%.

38.07. Edifici con destinazione di unità centralizzata dell'attività alberghiera diffusa secondo quanto disposto dall'art. 36 della L.P. 15 maggio 2002 n° 7.

*In particolare, sia per la Casa Sociale presso il lago di Cavedine che per la Casa Sociale nella frazione di Vigo Cavedine, è permessa la destinazione d'uso alternativa compatibile con l'attività alberghiera diffusa.*

...omissis...

## 2.2 ARTICOLO DELLE NORME IN VARIANTE

...omissis...

### **ART. 38. (44) AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA**

38.01. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere esistenti o da realizzare tramite ampliamenti o nuove costruzioni. *Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme del Titolo VI.*

38.02. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono gli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla L.P. 15 maggio 2002 n° 7 e ss.mm. ed integrazioni.

38.03. Nelle aree per attività alberghiere l'edificazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio di zona.

38.04. Nelle aree destinate ad attività alberghiere prive di cartiglio l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria : non superiore a 2,5 mc/mq;
- rapporto di copertura max : 40%
- altezza massima : 10ml
- spazi di parcheggio come disposto nell'allegato 3 dalla delibera di Giunta Provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss.mm.

38.05. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti planimetrici, le distanze dal limite delle strade, le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà.

38.06. Edifici di destinazione diversa ricadenti nelle aree alberghiere potranno essere ampliati fino ad un massimo del 10%.

38.07. Edifici con destinazione di unità centralizzata dell'attività alberghiera diffusa secondo quanto disposto dall'art. 36 della L.P. 15 maggio 2002 n° 7.

*In particolare, sia per la Casa Sociale presso il lago di Cavedine che per la Casa Sociale nella frazione di Vigo Cavedine, è permessa la destinazione d'uso alternativa compatibile con l'attività alberghiera diffusa.*

38.08. In località Campian Nord è prevista una nuova area alberghiera (tipologie ammesse: Titolo II, Capo I, Art. 2 e Titolo III, Capo I della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.) soggetta a "Piano di Lottizzazione" in cui l'intervento edilizio si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1.8 mc/mq
- b) rapporto di copertura max: 40%
- c) altezza massima: 8,5 ml

- d) spazi di parcheggio come disposto nell'allegato 3 dalla delibera di Giunta Provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss.mm
- e) tipologia edilizia a gradoni seguendo l'andamento naturale del terreno
- f) la copertura sia piana e nella parte esposta a valle, sia non praticabile e trattata a verde per almeno il 50% della sua superficie.
- g) al fine di ridurre l'impatto visivo è opportuno frazionare le facciate alternando materiali, utilizzando pergolati, poggiali e terrazzini ed arretrando ed avanzando i vari corpi del fabbricato;
- h) gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della *Legge Provinciale 8 luglio 1976, n.18* e s.m. "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg).
- i) la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione dovrà essere conforme al D.P.G.P. 26 gennaio 1987 n. 1-41/Legisl e s.m.i. (TULP).

...omissis...

## 2.3 CONFRONTO DEGLI ARTICOLI DELLE NORME IN VIGORE ED IN VARIANTE

...omissis...

### **ART. 38. (44) AREA PER ATTIVITA' ALBERGHIERA**

38.01. Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere esistenti o da realizzare tramite ampliamenti o nuove costruzioni. *Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme del Titolo VI.*

38.02. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono gli insediamenti a carattere turistico come definiti dalla L.P. 15 maggio 2002 n° 7 e ss.mm. ed integrazioni.

38.03. Nelle aree per attività alberghiere l'edificazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio di zona.

38.04. Nelle aree destinate ad attività alberghiere prive di cartiglio l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria : non superiore a 2,5 mc/mq;
- rapporto di copertura max : 40%
- altezza massima : 10ml
- spazi di parcheggio come disposto nell'allegato 3 dalla delibera di Giunta Provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss.mm.

38.05. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti planimetrici, le distanze dal limite delle strade, le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime dai confini di proprietà.

38.06. Edifici di destinazione diversa ricadenti nelle aree alberghiere potranno essere ampliati fino ad un massimo del 10%.

38.07. Edifici con destinazione di unità centralizzata dell'attività alberghiera diffusa secondo quanto disposto dall'art. 36 della L.P. 15 maggio 2002 n° 7.

*In particolare, sia per la Casa Sociale presso il lago di Cavedine che per la Casa Sociale nella frazione di Vigo Cavedine, è permessa la destinazione d'uso alternativa compatibile con l'attività alberghiera diffusa.*

38.08. In località Campian Nord è prevista una nuova area alberghiera (tipologie ammesse: Titolo II, Capo I, Art. 2 e Titolo III, Capo I della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.) soggetta a "Piano di Lottizzazione" in cui l'intervento edilizio si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1.8 mc/mq
- b) rapporto di copertura max: 40%
- c) altezza massima: 8,5 ml

- d) spazi di parcheggio come disposto nell'allegato 3 dalla delibera di Giunta Provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss.mm
- e) tipologia edilizia a gradoni seguendo l'andamento naturale del terreno
- f) la copertura sia piana e nella parte esposta a valle, sia non praticabile e trattata a verde per almeno il 50% della sua superficie.
- g) al fine di ridurre l'impatto visivo è opportuno frazionare le facciate alternando materiali, utilizzando pergolati, poggiali e terrazzini ed arretrando ed avanzando i vari corpi del fabbricato;
- h) gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della *Legge Provinciale 8 luglio 1976, n.18* e s.m. "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg);
- i) la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione dovrà essere conforme al D.P.G.P. 26 gennaio 1987 n. 1-41/Legisl e s.m.i. (TULP).

...omissis...

### Legenda

aaa : IN SOTTRAZIONE

aaa : IN AGGIUNTA