



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**

# 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA:

**APRILE 2016**

SCALA:

-

ELENCO ELABORATI:

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

TECNICO INCARICATO

# **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.**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

L'amministrazione comunale di Cavedine nel valutare i contenuti e l'iter della variante generale in corso, ha constatato l'urgenza di alcune modifiche al piano che rivestono un interesse generale e che non riuscirebbero ad essere adottate in tempo utile se inserite nel quadro della variante generale data la sua complessità. Ciò infatti vanificherebbe l'interesse di due variazioni che riguardano la collocazione di:

1. un impianto produttivo in località "Fassa", entro un'area produttiva di interesse locale, che viene ridotta e rimodellata;
2. un'area per realizzare una struttura ricettiva in località "Campian", collegata con la contemporanea eliminazione di un'area alberghiera esistente.

L'urgenza di questa variante è leggibile nelle sue **motivazioni socio-economiche**, e la prospettiva che abbia effetti ambientali positivi è descritta nelle **motivazioni urbanistico – territoriali**.

### **MOTIVAZIONI SOCIO – ECONOMICHE**

- **Valenza economica ed opportunità territoriale** : Dell'area che da tempo è destinata all'utilizzo produttivo, va modificato lo schema di sfruttamento sulla base delle proposte di un'azienda interessata ad insediare una struttura di cui è già stato studiato dettagliatamente il processo produttivo. Il risultato economico, a cui si aggiungono gli effetti indotti, è leggibile nel progetto industriale e comporta circa 35 nuovi posti di lavoro.

La nuova area alberghiera ne sostituirebbe una esistente che non è appetibile attivare, per la contrarietà dei proprietari che hanno chiesto la sua eliminazione. Sarebbe di minore dimensione e verrebbe collocata entro un perimetro già insediato, con l'intenzione di sviluppare un'iniziativa ricettiva di buon livello qualitativo, come richiede la particolarità dei luoghi e che determinerebbe 5/6 nuovi posti di lavoro.

- **Ruolo anticiclico rispetto alla crisi economica:** Le due iniziative, valorizzerebbero le risorse locali ed agirebbero in controtendenza rispetto all'attuale fase economica che tende ad allungare le problematiche economiche della crisi strutturale iniziata circa otto anni fa.
- **Cantierabilità a breve termine ed impegno finanziario dei privati:** Esistono le condizioni per cui entrambe le iniziative siano cantierabili a breve; per l'attività produttiva la rapidità con cui è necessario rispondere a questa esigenza, deriva dalla consapevolezza di essere entro una logica di marketing territoriale dove la proprietà comunque, per accelerare i tempi di inizio produzione ha già contrattato la disponibilità eventuale dei terreni necessari, con oneri che non potrebbero prolungarsi a lungo.

La progettazione dell'impianto è in fase avanzata (filiera industriale in linea continua con logiche di elevata automazione); il progetto si collocherebbe in modo ottimale a Cavedine in relazione alla reperibilità della manod'opera necessaria.

Per il progetto della struttura ricettiva alberghiero sono state studiate già soluzioni in grado di garantirne la coerenza con l'assetto panoramico e contemporaneamente con una tipologia che, a parità di cubatura rispetto agli standard, dato l'inserimento nei profili del terreno, riduce al minimo l'impatto ambientale.

## **MOTIVAZIONI URBANISTICO – TERRITORIALI**

- **Rilevanza strategica dei settori interessati:** Nei limiti dimensionali in cui si collocano, queste due iniziative corrispondono chiaramente alle strategie dei piani e dei programmi di area vasta come sono quelle del PUP e del PTC perchè affiancano sinergicamente l'assetto preesistente, nel settore produttivo, in quello alberghiero (ma anche in quelli complementari nell'insediamento).
- **Riduzione complessiva dell'impatto territoriale:** In termini di consumo delle risorse queste due iniziative costituiscono una riduzione del carico territoriale rispetto a quanto indicato e consentito nel PRG in vigore, sia per l'occupazione di suolo che per impatto sugli elementi naturali ed antropici del territorio.

## MODIFICA DELL' AREA PRODUTTIVA DI INTERESSE LOCALE in località "FASSA"

stato di fatto



La modifica comporta una variazione della sagoma dell'area artigianale, che viene rimodellata nel PRG facendo decadere l'attuale PA1 fissando anche diversi parametri per l'occupazione dell'area per ridefinire le condizioni di fabbricabilità tenendo conto di inserire in modo congruente:

- **quota del suolo urbanizzato**
- **altezza massima**
- **rapporto max. di copertura**
- **caratteri dell'ingombro panoramico e tipologia di minimo impatto**
- **soluzione degli accessi stradali**
- **riorganizzazione dei percorsi al limite fra l'area produttiva e l'ambiente aperto**
- **trattamento delle superfici accessorie**

Per rispondere in modo appropriato alla richiesta 64 che recentemente è stata formalizzata nella procedura della variante generale e che viene di seguito sintetizzata, l'amministrazione, "motu proprio" propone una nuova soluzione cartografica e normativa:

### Sintesi della richiesta:

Il richiedente, titolare di un'azienda alimentare specializzata nella produzione di surgelati, chiede la possibilità di realizzare un manufatto di caratteristiche e dimensioni idonee alle odierne e future tecniche di produzione, inserendo in loco il nuovo stabilimento senza de localizzare, creando quindi opportunità lavorative nel contesto socio-economico di Cavedine, con investimenti importanti e con un programma di messa in esercizio entro la fine dell'anno 2018. In questo quadro la proprietà ha già provveduto a stipulare preliminari di acquisto dei terreni necessari. Al fine di definire i parametri utili alla realizzazione dell'impianto è stato redatto un progetto preliminare/studio di fattibilità da cui emergono:

- 1) l'indice di copertura, studiato per ridurre al minimo l'occupazione di suolo;
- 2) le due diverse altezze massime ammissibili (la prima relativa alla struttura del capannone, la seconda, specifica per lo stoccaggio dei prodotti - magazzino robotizzato);
- 3) la tipologia costruttiva;
- 4) l'alimentazione energetica;
- 5) modifica dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con eliminazione del cartiglio relativo al piano attuativo PA1;
- 6) la viabilità di accesso.

## **STRUTTURA DELLA VARIANTE PROPOSTA**

### **Modifica cartografica con cui si prevede di:**

- Ridurre sostanzialmente l'area artigianale in località "Fassa" verso est indicandola come area produttiva mista di completamento di interesse comunale (Art. 51) La sua attuazione avverrà con intervento diretto, obbligo di lottizzazione convenzionata ed apposizione di apposito cartiglio 3L che ridefinisce i parametri di edificabilità.
- Sostituire la porzione di area produttiva tolta, inserendo area agricola di pregio ed area agricola primaria; l'area che viene restituita ad area agricola di pregio (secondo il corrente disegno del PUP), è affiancata da tre porzioni di area agricola primaria: queste due aree saranno prese in esame per eventuale aggiustamento dei perimetri con la Variante Generale in corso.
- Ampliare l'area artigianale verso nord ed anche sul sedime della strada attualmente presente nel PRG fra l'area produttiva di interesse provinciale e quella artigianale in oggetto. Viene sostituita da una strada ciclopedonale ed agricola lungo il margine orientale dell'area artigianale, essendone decaduta la funzione infrastrutturale per l'area produttiva.
- Definire un accesso stradale per insediare un impianto produttivo a linea continua nel lotto unico;

### **Modifica alle norme con cui si prevede di:**

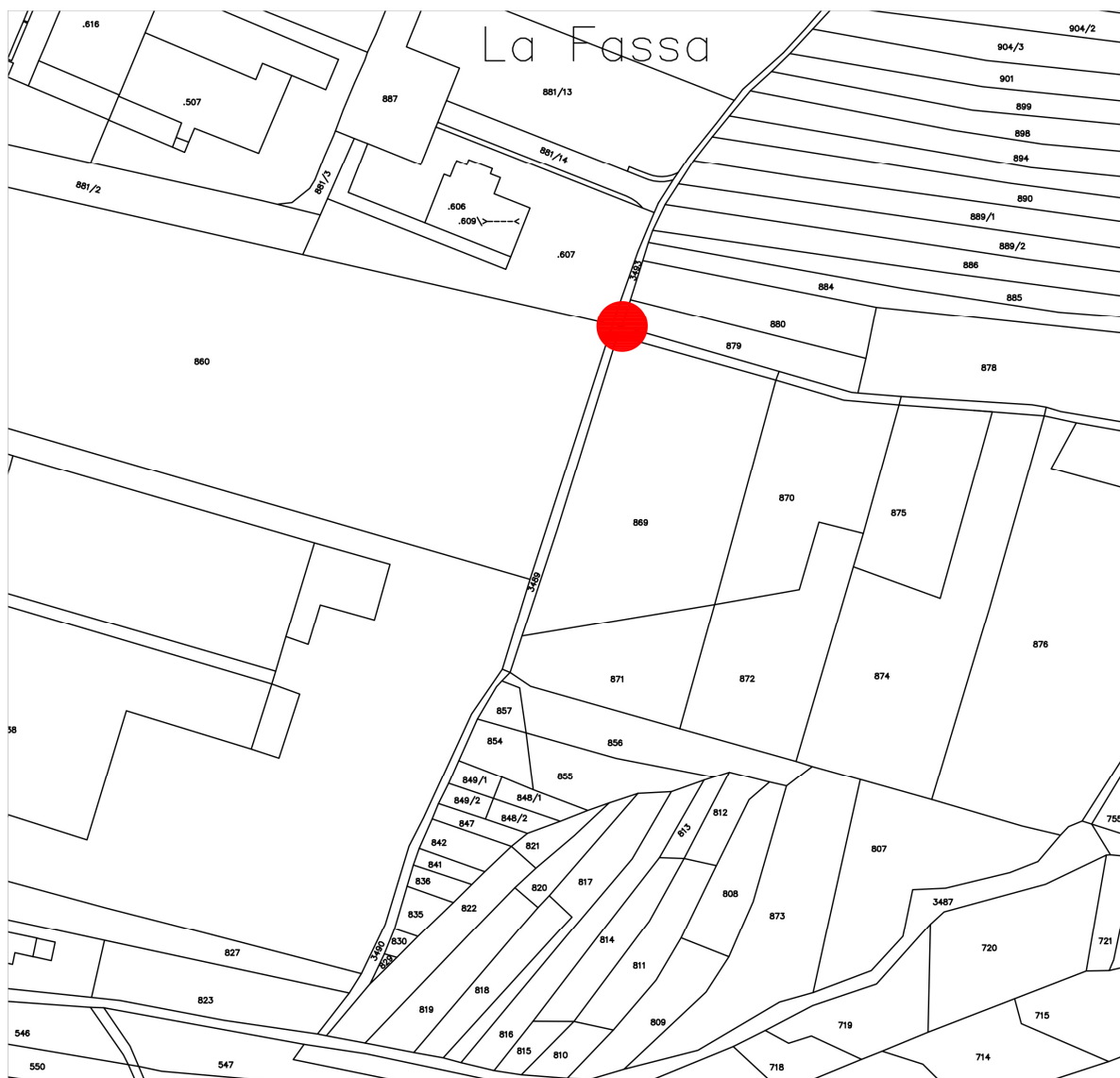
- Eliminare l'ultimo capoverso del paragrafo Art. 51. 04 relativo all'obbligo di attuazione del PA1:  
*" A Cavedine, sul retro della "ex Telsar", è prevista un'area artigianale, con obbligo di Piano Attuativo a Fini Speciali (PA1) di iniziativa pubblica ed indici previsti dal cartiglio in cartografia. cit."*
- Aggiungere l'articolo 51.06 con cui si indicano i contenuti della lottizzazione convenzionata corrispondente al cartiglio 3L che ridefinisce i parametri di edificabilità lotto minimo 1500 mq indice di copertura 50% .  
 Per l'altezza massima, data la particolarità del manufatto, si prevede 9 ml sull'80% del sedime utilizzato e 15 ml sul rimanente 20% riservato a magazzinaggio.

L'impianto previsto non ha vincoli di carattere tipologico – figurativo, legati all'edilizia tradizionale, ma quelli più generali relativi alla corretta progettazione.

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 ed è indicato nella mappa qui sotto riportata (IMG 1) con cerchio rosso. Inoltre, 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 coni di visibilità panoramica..

Il percorso ad uso agricolo e ciclopeditonale, dovrà essere realizzato in base alle indicazioni dell'amministrazione comunale.

- Aggiungere il cartiglio apposito 3 L (con i parametri citati sopra)

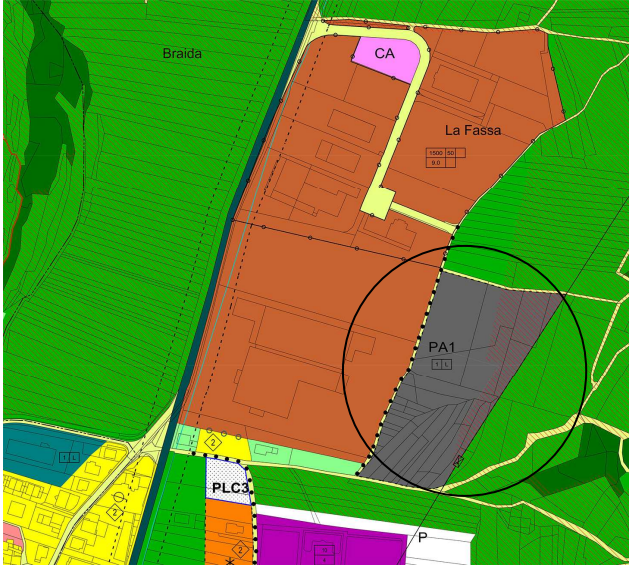
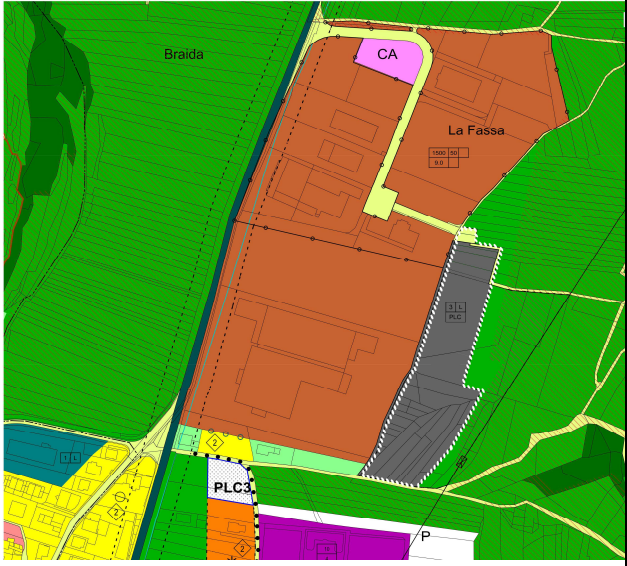
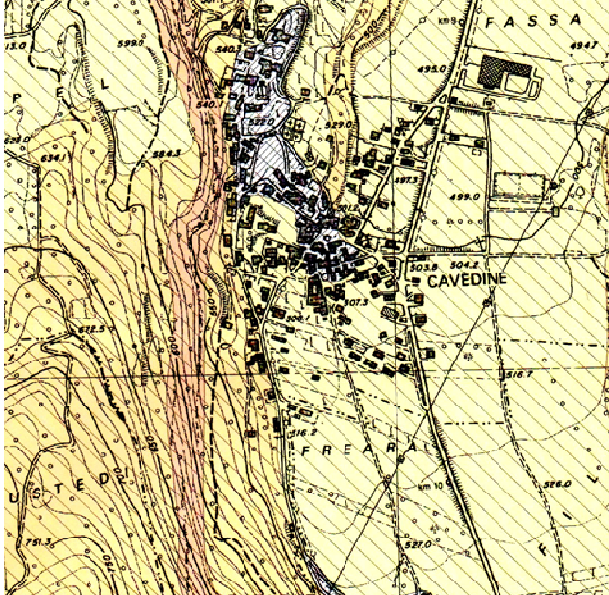


IMG 1 - Area artigianale posta in località La Fassa

 Quota 0.00

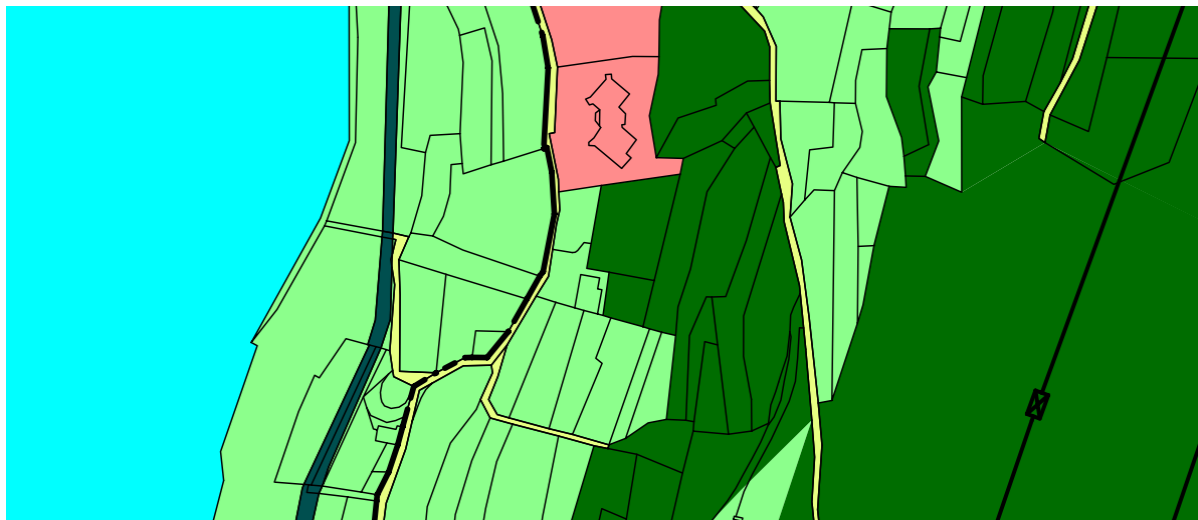


## Illustrazione grafica

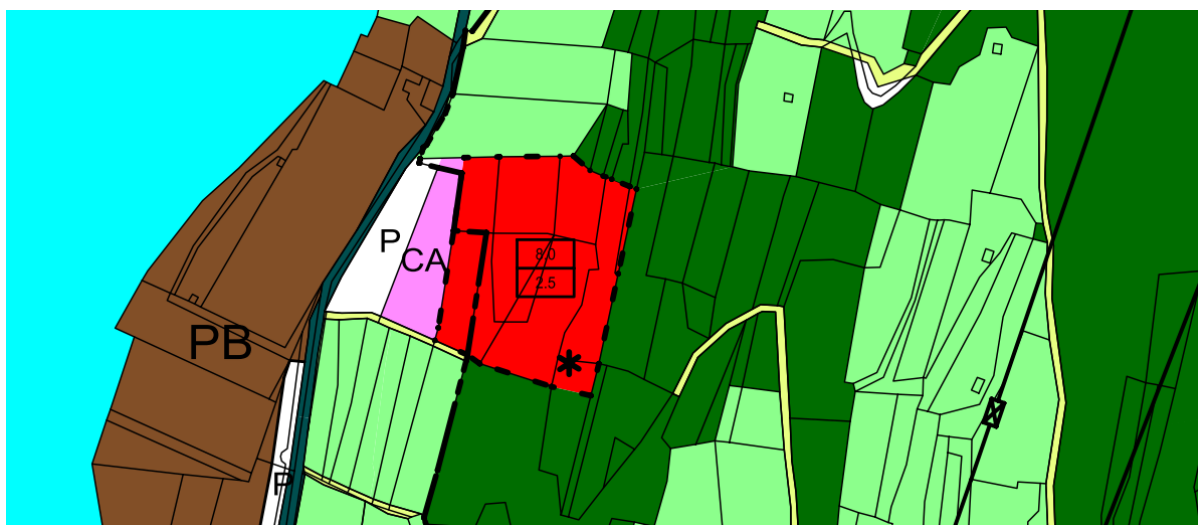
<b>PRG CAVEDINE</b>	<b>C. C Laguna Mustè</b>	P ff. 3489, 3490, 3493, 869, 870, 875, 879, 886, 889, 879, 880, 884, 885.	<b>VARIANTE 1</b>
Attuale destinazione		Destinazione variante	
<b>area produttiva di interesse locale</b> <b>viabilità locale da potenziare</b> <b>area agricola</b>		<b>area produttiva mista di completamento di interesse comunale (Art. 51)</b> <b>area agricola primaria e di pregio</b> <b>viabilità locale di progetto</b>	
			
<b>Estratto carta di sintesi geologica</b>		<b>Commento</b>	
		In area con penalità leggere	

## SOSTITUZIONE DELL' AREA ALBERGHIERA in località "CAMPIAN"

### stato di fatto area "Campian" Nord



### stato di fatto area "Campian" Sud



La modifica comporta :

- a "Campian" Sud la eliminazione dell'area alberghiera dell'area per servizi e dell'area a parcheggio a questi relativa
- a "Campian" Nord, la trasformazione di un'area boscata (di fatto coltivata) in area alberghiera.

Vengono proposti i parametri di edificabilità della nuova area alberghiera inferiori a quelli dell'area che viene tolta, con una significativa riduzione della volumetria realizzabile data la superficie dell'area alberghiera molto minore: da 2,5 mc/mq a 1,80 mc/mq. Si passa dunque, per quanto riguarda le volumetrie alberghiere massime realizzabili, da 6836 mq



(17090mc) a 3850 mq (6930 mc). In aggiunta viene tolta un'area per servizi ed un'area per parcheggi ad essa complementare per complessivi 2735 mq.

Per rispondere in modo appropriato alla richiesta 63 che recentemente è stata formalizzata nella procedura della variante generale e che viene di seguito sintetizzata, l'amministrazione, "motu proprio" propone una nuova soluzione cartografica e normativa:

### **Sintesi della richiesta:**

Il richiedente, chiede la possibilità di realizzare un manufatto di caratteristiche e dimensioni idonee alle odierne tendenze di organizzazione del sistema turistico, con una tipologia che permetta di raggiungere la massa critica necessaria, evitando eccessivi impatti nell'ambiente locale, ha presentato un modello tipologico in cui la struttura è prevista lineare ed inserita sul terreno secondo gradonature ad imitazione dei sistemi murari a sostegno del suolo. Ha presentato anche un programma di temporizzazione dell'intervento che prevede di terminare i lavori nel lotto nella primavera del 2017.

## **STRUTTURA DELLA VARIANTE PROPOSTA**

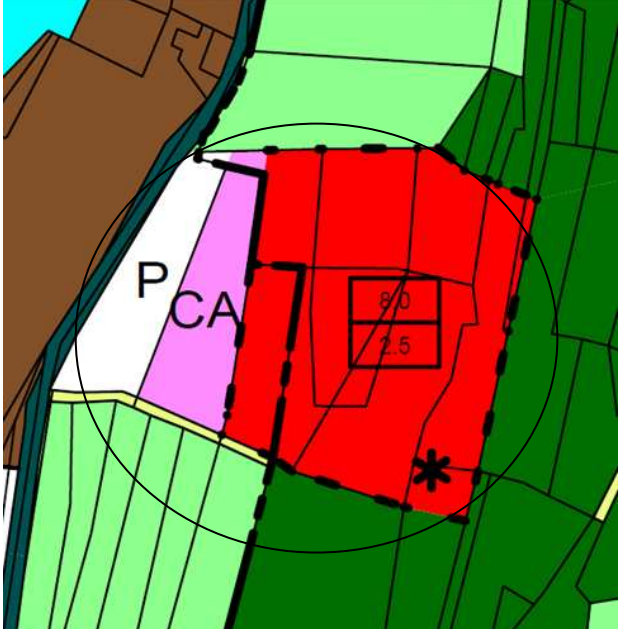


### **Modifica cartografica con cui si prevede di:**

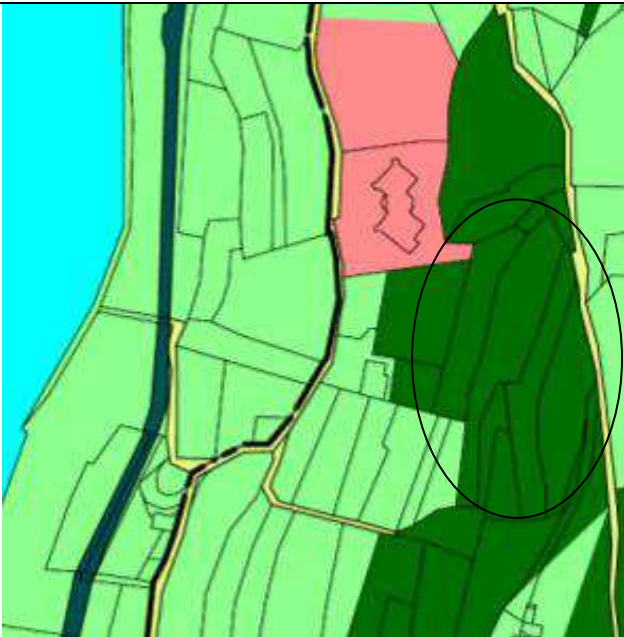
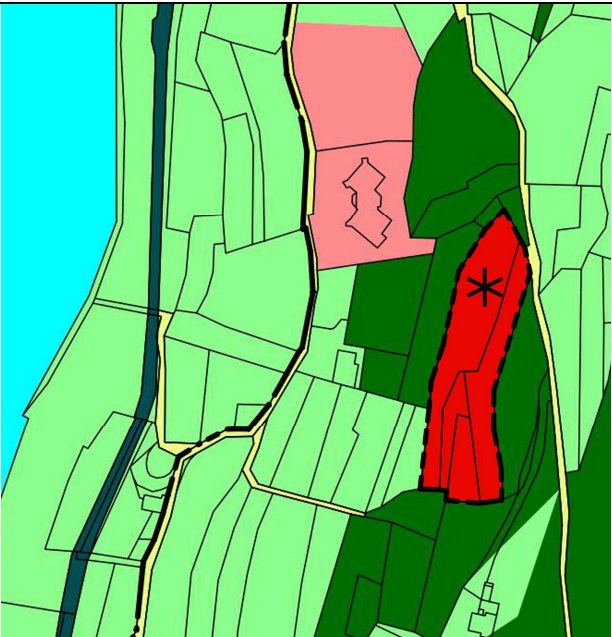
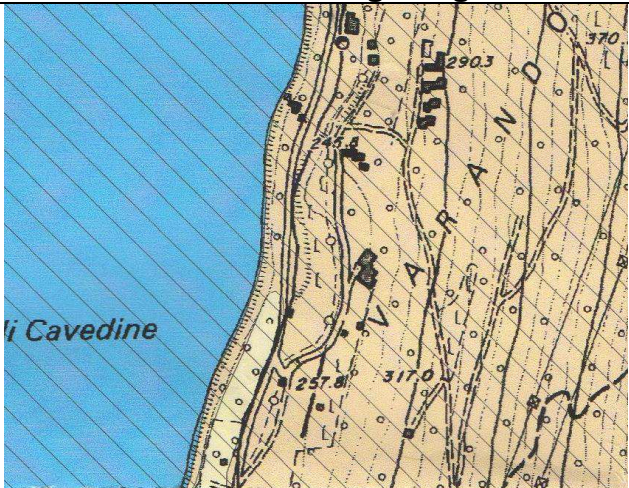
- Togliere l'area alberghiera, l'area per servizi ed il relativo parcheggio, in località "Campian" subito a monte della Strada Provinciale lungo il lago di Cavedine.
- Sostituire l'area alberghiera tolta, inserendo area agricola normale prendendo atto che si tratta di suoli coltivati ora (la maggior parte) o coltivati fino a pochi anni fa.
- Inserire una nuova area alberghiera in località "Campian" più a Nord ed in prossimità di costruzioni esistenti a monte della Strada Provinciale lungo il lago di Cavedine. Questa sostituisce un'area a Bosco nel PRG ma deve essere evidenziato che si tratta di un'area agricola di fatto, come evidenziato nell'ortofoto.



 terreni interessati dalla variante.

## Illustrazione grafica

<b>PRG CAVEDINE</b>	<b>C. C Laguna Mustè</b>	Pff 2488/1 – 2488/2 – 2498 – 2486 -2487/1- 2479 - 2502	<b>VARIANTE 2 a</b> “Campian” (sud)
Attuale destinazione		Destinazione di variante	
<b>Area alberghiera – Parcheggio – area per attrezzature e servizi pubblici</b>		<b>Area agricola</b>	
			
<b>Estratto carta di sintesi geologica</b>		<b>Commento</b>	
		<p>In area con penalità leggere e medie o gravi</p> <p>Con riduzione della pericolosità</p>	

<b>PRG CAVEDINE</b>	<b>C. C Laguna Mustè</b>	Pff 2449-2450 -2451-2452-	<b>VARIANTE 2b</b>
<b>Area boschiva</b>		<b>Area alberghiera</b>	
			
<b>Estratto carta di sintesi geologica</b>		<b>Commento</b>	
		In area con penalità leggere e medie -gravi	



## NOTE PAESAGGISTICHE RELATIVE ALLE DUE PROPOSTE DI VARIANTE

### Annotazioni sulla problematica di inserimento paesaggistico del capannone artigianale nell'area produttiva in località "La Fassa"

La localizzazione della struttura produttiva, in seconda linea, dietro l'IP di interesse provinciale, riduce considerevolmente l'impatto che potenzialmente avrebbe potuto provocare un fabbricato di queste dimensioni. L'intera area produttiva di interesse provinciale si interpone infatti nelle visuali che si godono dal tracciato della strada provinciale.



La vista frontale rimane possibile dalla strada che porta sul rilievo orografico su cui è collocata una parte del CS di Laguna Mustè (A) con una distanza di circa **530 ml** e sotto un angolo di meno di 20 °



La vista da sud sul fabbricato, è libera da ostacoli visivi a circa 700 ml (B) dal fronte esposto che risulta fortemente incassato nel terreno e che va trattato per ridurre l'impatto visivo con opportuno studio delle superfici esposte, frazionandolo architettonicamente, arretrandone la parte alta, e mascherando il complesso con adeguata vegetazione.



È consigliata la redazione di appropriati "rendering" illustrativi in fase di lottizzazione convenzionata, anche dai punti panoramici più critici (A, B, della ortofoto), per controllare e rendere possibile la mitigazione dell'impatto visivo e per favorire soluzioni architettoniche con materiali e colori di facciata atti ad armonizzare l'inserimento figurativo.

A latere va ricordato che la proposta conseguente al piano di attuazione in vigore, sarebbe visivamente più pesante perché i capannoni e la strada di accesso verrebbero costruiti in base a terrazzamenti, che si appoggiano su diversi livelli seguendo l'andamento naturale del terreno agricolo e sarebbero quindi più esposti specie verso Sud.

In questa proposta invece la strada è sostituita da un accesso in quota bassa e circolazione di servizio interna al lotto, con notevole risparmio di suolo, riducendo l'altezza delle sagome in vista e rendendo possibile la schermatura arborea verso Sud.



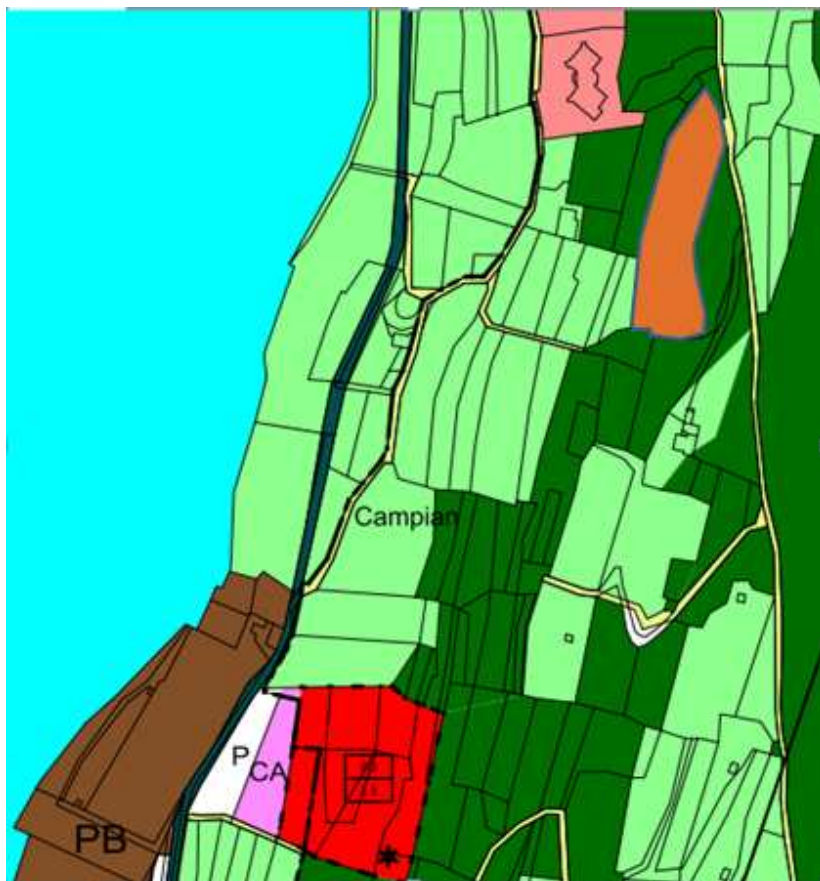
## **Annotazioni sulla problematica di inserimento paesaggistico dell'area alberghiera in località "Campian" presso il lago di Cavedine**

La localizzazione della nuova area alberghiera è conseguente a due diverse richieste che sono state proposte all'amministrazione comunale nell'iter della variante generale in corso di redazione:

- Tutti i proprietari dei terreni che riguardano l'attuale area alberghiera in località "Campian" individuata dal PRG in vigore, hanno chiesto il suo stralcio, perché non più interessati alla sua attuazione (nulla vi è stato realizzato e non ci sono progetti autorizzati).
- Un altro privato, sempre in località "Campian", ha richiesto la individuazione di un'area alberghiera nuova con dimensioni che sono di poco superiori alla metà di quella di cui è stato chiesto lo stralcio.

Formalmente non esiste alcuno scambio ma, sotto il profilo dei contenuti, di fatto si tratterebbe di una forma di compensazione settoriale che riduce l'occupazione del suolo. E tende a realizzare circa la metà delle volumetrie oggi previste, tenendo anche conto che con la variante puntuale viene eliminata anche l'area per servizi .

Per fare un bilancio paesaggistico – ambientale sul punto relativo all'area alberghiera nella variante, è quindi ragionevole fare un esame comparato delle due opzioni, tenendo conto che il giudizio sarà dato sulla compatibilità territoriale di quella nuova, (segnata in arancio nella planimetria), ma che comunque l'utilità di un'area alberghiera nella località è stato già assentito ampiamente con un'area di maggiori dimensioni (contrassegnata in rosso).





La posizione delle due aree è analoga ma, dalla viabilità principale la più visibile è quella presente nel Piano, perché si sviluppa sulla pendenza orografica direttamente davanti alla strada provinciale dalla quale si dovrebbe accedere per raggiungerla.

La nuova area proposta non sarà visibile dalla strada comunale di accesso perché la quota della sua copertura sarà a livello inferiore e sfuggirà alla vista, anche per il minimo ingombro della copertura piana, adottata per accompagnare la tipologia a gradoni appoggiati posteriormente al suolo.

Dalla strada provinciale, che ha maggiore traffico, e dalla sponda orientale del lago che è quella più frequentata, l'area alberghiera attualmente nel piano è vista da vicino e per un lungo tratto, mentre quella nuova si scorge in lontananza per un tratto molto più breve.

La volumetria realizzabile sulla seconda è circa la metà, e ciò non può che confermare e il suo minore impatto visuale.

Passando ad un criterio qualitativo di valutazione, va osservato che la opzione contenuta nel piano attuale pone l'area al centro di una parte di territorio sgombra di edificazioni, mentre quella nuova risulta inserita entro un ambito già insediato, in varia misura su tutti e quattro i lati. La conseguenza è che la seconda tende molto meno della prima a frazionare il paesaggio locale, presentando quindi un impatto inferiore.





Nella vista a volo d'uccello è segnato In rosso il tratto della strada provinciale dal quale si ha maggiore visibilità sui luoghi interessati ed in questo il minore impatto lo presenta la proposta in variante; nel tratto ulteriore verso Nord la vista è impossibilitata dalla struttura orografica. Nel tratto che precede verso sud la vista di dettaglio è possibile solo sul luogo dell'area alberghiera di piano mentre è marginale e saltuario l'effetto visuale di quella proposta in variante.

In conclusione si può affermare che la proposta di variante risulterebbe panoramicamente meno invasiva del paesaggio sia per ragioni dimensionali sia per le ragioni panoramiche, sopra espresse.

## allegati

- Cartografia del PRG relativa alle varianti illustrate
- Valutazione di coerenza e rendicontazione con valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche nella variante puntuale del PRG
- Norme di attuazione