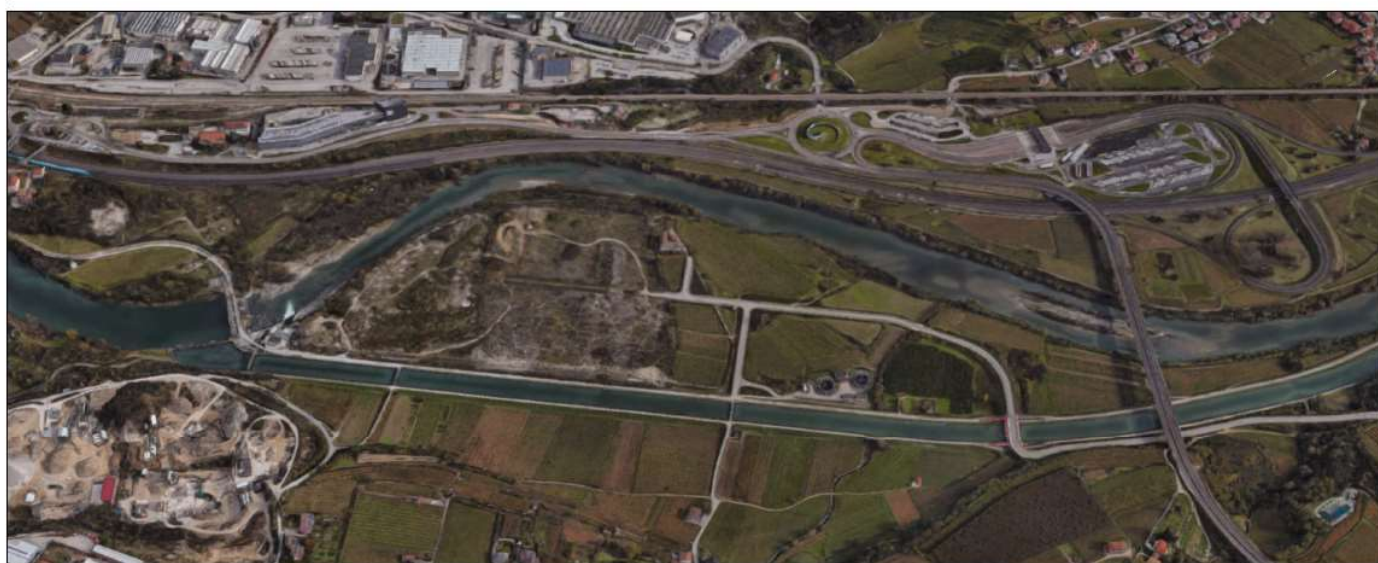




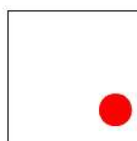
COMUNE DI MORI
PIANO ATTUATIVO DELL'AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE DI
PROGETTO IN C.C. DI MORI LOCALITA' " CASOTTE "



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

05 - 2019.01.20	Aggiornamento	SCALA:	TAVOLA:
04 - 2018.10.26	Aggiornamento		01
00 - 2017.09.22	EMISSIONE		
REDATTO:	VERIFICATO:	VALIDATO:	

REDATTO DA: ing. Andrea Eccher



ARTECNO
ARCHITETTURA INGEGNERIA

arch. Mario Bonifazi
ing. Andrea Eccher
ing. Arturo Maffei

via Pasqui, 34 - I - 38068 Rovereto (TN)
tel. 0464/490545 - info@artecno.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. ANDREA ECCHER
ISCRIZIONE ALBO N° 1246

TRENTINO SVILUPPO S.p.A.:

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. CONTESTO.....	4
3. VINCOLI ESTERNI.....	4
4. OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE.....	5
4.1. Sistema dell'accessibilità	5
4.2. Reti tecnologiche.....	6
5. ASPETTI URBANISTICO-TERRITORIALI	6
6. SUPERFICI VERDI.....	7
7. CRITERI GENERALI DI PIANO	8
8. ELABORATI DI PIANO.....	10

1. PREMESSA

Il Piano Urbanistico Provinciale, all'art. 33, comma 8, stabilisce che “l'utilizzo delle aree di livello provinciale di progetto è subordinato all'approvazione da parte dei comuni di un apposito piano attuativo, finalizzato al razionale utilizzo delle aree e alla loro qualificazione insediativa. La Provincia può provvedere alla redazione e approvazione del piano attuativo su richiesta del Comune interessato, previa intesa”.

Il Sindaco del Comune di Mori, con nota pervenuta in data 19.10.2011, ha richiesto all'Assessore provinciale all'Urbanistica, Enti Locali e Personale, l'attivazione di un “protocollo d'intesa con la P.A.T. finalizzato alla redazione, a cura della stessa, di un piano attuativo sull'area...”.

In data 24.1.2014, presso il Comune di Mori, sono stati esaminati gli elaborati preliminari del piano attuativo con acquisizione di contributi utili allo sviluppo condiviso dello stesso.

Il piano attuativo (Piano) illustrato nella presente relazione riguarda quindi l'area “Casotte” classificata area produttiva del settore secondario di livello provinciale di progetto e soggetta a piano attuativo dalla vigente Variante Generale Marzo 2015 del PRG del Comune di Mori, approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 2056 di data 20.11.2015.

La perimetrazione dell'area è pressoché coincidente con l'area produttiva del settore secondario di livello provinciale di progetto individuata dal PUP in loc. “Casotte”.

La proprietà dei terreni è in gran parte intavolata a favore della Provincia, in minor misura di Trentino Sviluppo S.p.A. e in parte assolutamente marginale del Comune di Mori. Al fine della completa disponibilità del compendio sono in corso le procedure di sdemanializzazione di un alveo dismesso in carico al Servizio Bacini Montani PAT e di un reliquato stradale rientrante tra i beni pubblici del Comune di Mori.

Si è ritenuto di escludere, pur comprese nell'area soggetta a piano attuativo secondo gli strumenti urbanistici, le particelle inerenti alla proprietà privata a carattere abitativo a sud del depuratore in analogia alle particelle private abitative poste ad est verso il fiume Adige, quest'ultime già escluse dalla perimetrazione di PUP e P.R.G. di Mori.

Si precisa che il complesso delle opere di infrastrutturazione previsto dal progetto esecutivo, approvato in ultimo dal Servizio Industria e Artigianato con determina n. 136/17.12.2012, sono quasi del tutto completate rimanendo da ultimare le sole opere di finitura del tratto di strada più a nord reso ora fattibile dalla conclusione dei lavori di interrimento dell'elettrodotto da 132 KV di proprietà RFI.

Nel medio termine non è esclusa l'ipotesi di smantellamento del depuratore da sostituire con impianto premente e trattamento dei liquami nel depuratore di Rovereto. A tale soluzione, attuabile previa variante al Piano, sono associabili recuperi sia in termini di qualificazione ambientale dell'area sia edificatori considerata l'estensione dell'attuale fascia di rispetto dell'impianto pari a c.a. 25.000 mq..

Per quanto attiene alla sistemazione del verde pubblico l'orientamento più recente, ne differisce l'attuazione con procedura dedicata.

Considerazioni a parte si formano per la porzione a nord dell'area di Piano, con estensione pari a c.a. 44.800 mq., da sottoporre a bonifica ambientale secondo progetto operativo di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2044/27.9.2013. Il presente Piano definisce per tale area un Ambito “B” al momento escluso da ipotesi edificatorie non potendo condizionarne le modalità di recupero e la cui pianificazione di dettaglio è da demandare ad una fase successiva.

Dal punto di vista viabilistico si rileva che il PUP prevede la continuazione della strada di penetrazione verso nord con attraversamento del canale HDE così da consentire un secondo accesso all'area industriale. Tale prolungamento rientra nell'Ambito “B” la cui attuazione, per le ragioni sopradette, è demandata ad una fase successiva.

In data 19 ottobre 2018 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra PAT, Comune di Mori e Trentino Sviluppo S.p.A. nel quale ciascuno, per quanto di competenza, si impegna a consentire da parte di Trentino Sviluppo l'urbanizzazione delle aree dell'Ambito “B”, una volta conclusa la bonifica, prolungando la viabilità già realizzata verso nord al fine di consentire, sussistendone le condizioni, il futuro collegamento dell'area “Casotte” con il comparto “Brianeghe”.

2. CONTESTO

L'area d'interesse ha estensione di oltre 260.000 mq., si trova immediatamente a valle dello sbarramento ENEL di Mori in loc. Tre Pini ed è delimitata a ovest dal canale idroelettrico Mori-Ala, a nord ed est dal Fiume Adige per chiudersi a sud verso la strada d'argine del canale derivatore.

L'area è stata acquisita da PAT e Trentino Sviluppo S.p.A. in più fasi a partire dall'anno 1991.

Il pregio ambientale del sito, facilmente rilevabile da tavole e documentazione fotografica è riconducibile alla prospicenza su Fiume Adige a est e aree coltivate a ovest. La morfologia del terreno, esclusa la porzione da bonificare è, pur con ovvie irregolarità, suddivisibile in due parti di proprietà prevalentemente provinciale. La parte nord, ricaricata con materiale calcareo da sottofondi e la parte sud, mantenuta in condizioni originarie, depressa di c.a. 2,50 m rispetto alla precedente.

La porzione a sud, affidata in concessione temporanea ai precedenti proprietari, è coltivata a vigneto e frutteto.

3. VINCOLI ESTERNI

La predisposizione all'utilizzo a fini produttivi dell'area “Casotte” ha richiesto consistenti interventi in ragione della natura stessa del sito e dei fattori di pressione di carattere infrastrutturale che la coinvolgono.

Dal punto di vista delle scelte pianificatorie la seguente rassegna consente di ben inquadrare il pesante condizionamento del regime vincolistico:

- Fiume Adige e canale derivatore Mori-Ala lungo i confini nord, est e ovest. Non si prevedono opere di consolidamento delle arginature poiché l'argine dell'Adige è stato rinforzato con pietrame in occasione della costruzione dell'autostrada. Recentemente peraltro, a seguito di sopralluogo con Tecnici del Servizio Bacini Montani, sono emerse debolezze in linea d'argine che suggeriscono di procedere con interventi di messa in sicurezza. In ogni caso occorre tener conto della fascia di 10 m. imposta dalla normativa a tutela dei corsi d'acqua;
- linea aerea 132 KV Riva-Bussolengo di proprietà Terna con attraversamento dell'area di Piano, in direzione est-ovest, nel punto di massima larghezza;

- *linea aerea 132 KV* di proprietà TERNA intersecante l'area di Piano a sud dell'immissione della strada di penetrazione;
- *linee aeree 132 KV* di proprietà RFI che attraversavano in senso nord-sud l'area e che ora risultano interrato per tutta la zona perimetrata dal Piano con evidenti benefici in termini di sfruttabilità insediativa;
- l'area di Piano in parte nord è denominata Ambito “B”, di proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A., interessata al momento da una procedura di recupero ambientale;
- in parte sud-ovest dell'area “Casotte”, all'esterno dell'ambito di Piano, è attivo il *depuratore biologico* a servizio dell'abitato di Mori e dintorni. Si osserva in proposito che, se da un lato è offerto un comodo recapito per i reflui originati in area, dall'altro le fasce di rispetto imposte penalizzano fortemente lo sfruttamento edificatorio dell'area produttiva. Come già anticipato, con riferimento al medio termine, non è esclusa l'ipotesi di conferimento dei liquami al depuratore di Rovereto con significativo recupero di area edificabile;
- dal *punto di vista viabilistico* la situazione ante lavori di urbanizzazione si presentava assolutamente deficitaria rispetto alle esigenze di una moderna, rilevante zona per impianti produttivi. L'accesso all'area “Casotte” infatti, presupponeva il transito su traversa fluviale di HDE con ovvie criticità in materia di sicurezza, sia viabilistica sia per gli addetti HDE, oltre a disagi connessi alle interruzioni al transito in concomitanza delle manutenzioni dello sbarramento;
- a sud del depuratore inoltre, in direzione est-ovest, è interrato un ramale di *metanodotto SNAM* che in ragione della relativa fascia di rispetto, di 11 metri per parte, preclude ampie aree all'edificazione. Si aggiunge altresì che, recentemente, Dolomiti Reti, altro gestore di reti gas, ha manifestato l'esigenza di acquisire l'area da destinare a cabina di derivazione e ulteriori spazi per eventuale raddoppio della stessa a cui conseguono altre fasce di rispetto per le condotte di collegamento;
- l'area di Piano, in prossimità dell'impianto di depurazione è attraversata, in direzione est-ovest, dalla *condotta* che convoglia i liquami della frazione Marco di Rovereto all'impianto stesso e dal Rio Cameras. Le corrispondenti fasce di rispetto sono di 3 e 10 m. in determinate situazioni derogabili a 4 m.;
- il Piano infine tiene conto dell'esigenza del Servizio Bacini Montani PAT, di realizzare due piste carrabili, non pavimentate, una a nord e una a sud del Rio Cameras, per consentire l'accesso, a fini di servizio, all'arginale del Fiume Adige.

4. OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE

4.1. Sistema dell'accessibilità

La caratterizzazione del presente Piano richiama ovviamente il progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione primaria la cui realizzazione è di fatto completata. Tale intervento ha previsto lo svincolo dalla circonvallazione di Mori in direzione Rovereto, l'attraversamento del canale derivatore a valle della circonvallazione stessa per giungere da sud in affaccio all'area produttiva “Casotte”. Ha realizzato la viabilità interna in direzione sud-nord con lunghezza pari a circa 800 metri. Le quote fisse di case coloniche e depuratore non giustificavano, esclusi improponibili avvallamenti, la continuazione verso sud del rilevato realizzato da PAT nella parte nord. La livelletta stradale assume quindi leggera pendenza positiva verso nord oltre al raccordo di transizione fra i due diversi piani.

I lavori realizzati comprendono il tronco principale e due bretelle ortogonali al primo per garantire adeguato accesso a case coloniche e collegamento, in caso di necessità, con la strada arginale di proprietà HDE e il ponte strallato sul canale in prossimità del depuratore.

La sezione della strada principale ha larghezza complessiva di metri 13,00 costituiti da carreggiata centrale di 7,00 m e, su entrambi i lati, fascia verde di 1,50 m con altrettanto marciapiede. In parte nord, a ridosso dell'area di bonifica, è programmata una rotatoria per l'inversione del senso di marcia.

E' stato realizzato un ponticello in c.a. sul Rio Cameras caratterizzato da campata semplice con luce netta di circa 10 m.

4.2. Reti tecnologiche

Contestualmente alla realizzazione del rilevato stradale sono stati allocati i seguenti sottoservizi:

- rete smaltimento acque nere con tubazioni in ghisa sferoidale Ø 250 mm, recapito in stazione premente e conferimento al depuratore mediante tubazione in PEAD Ø 110 mm;
- rete smaltimento acque bianche con tubazioni in c.l.s. rotocompresso, diametri da 200 mm e 600 mm con consegna in Rio Cameras e quindi recapito in Adige;
- reti acquedotto PEAD Ø 160 e gas metano;
- cavodotti MT, BT, telefonico;
- predisposizione banda larga;
- impianto di illuminazione pubblica con montanti tronco conici in acciaio zincato, altezza fuori terra pari a 9 m. e lampade a LED con potenza pari a 100 W;
- completano il quadro degli interventi di progetto: protezione del metanodotto, segnaletica stradale, sistemazione accessi, ripristino di recinzioni e muri, formazione viabilità provvisoria a servizio delle abitazioni, smontaggio e smaltimento traversine ferroviarie.

Gli interventi riguardanti elettrodotti, realizzazione cabine di trasformazione, sistemazioni a verde e condotte di irrigazione, con prelievo, per quanto possibile, dai pozzi agricoli esistenti in area, sono rinviati ad autonomi provvedimenti di approvazione e finanziamento.

5. ASPETTI URBANISTICO-TERRITORIALI

L'area interessata dal Piano, in base ai vigenti strumenti urbanistici comunali, ricade in *zona produttiva del settore* secondario di interesse provinciale di progetto.

In tali aree, ai sensi dell'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG, sono ammesse le strutture necessarie alle attività di cui ai commi 1 e 6 dell'art. 33 delle Norme di Attuazione del PUP.

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono altresì consentite attività di commercializzazione dei relativi prodotti. Va comunque assicurata la prevalenza dell'attività produttiva rispetto a eventuali attività di commercializzazione dei relativi prodotti o di affini, nonché la gestione unitaria.

In linea di principio non sono consentite attività di tipo chimico e/o pericolose.

Tali tipologie di attività possono essere esaminate ed autorizzate a seguito della presentazione di un accurato studio di dettaglio sul processo produttivo condiviso dall'Amministrazione comunale.

L'area di Piano, con riferimento alla cartografia del PUP: Carta del Paesaggio, delle Tutele Paesistiche e delle Reti Ecologico-Ambientali, è rispettivamente classificata: area di interesse fluviale, area di tutela ambientale e area di protezione fluviale, in prossimità del Fiume Adige;

– la Carta di Sintesi Geologica riguardante l'area “Casotte” evidenzia, in ambito geologico, penalità leggere a parte una striscia prospiciente il Fiume Adige che presenta penalità gravi/medie. In ambito fluviale torrentizio in corrispondenza della striscia di cui sopra è indicata elevata pericolosità;

– il PGUAP prescrive una fascia di ambito ecologico di valenza mediocre in prossimità del Fiume Adige definita con larghezza 30 m. a partire da riferimenti di cui si dirà in seguito.

Non è previsto ambito fluviale idraulico;

– si ricorda la fascia di 10 m, derogabili a 4 m, imposti dal Servizio Bacini Montani circa il divieto di edificabilità rispetto ai corsi d'acqua;

Si rinvia in ogni caso agli elaborati di Piano e in particolare alla Normativa di Attuazione per il quadro completo di vincoli generali, specifici e prescrizioni.

Il PTC della Vallagarina evidenzia l'area come area produttiva del settore secondario di livello provinciale di progetto e, come unico vincolo di natura ambientale, classifica il corso del Rio Cameras in “ambito fluviale di interesse ecologico di *valenza bassa*”.

6. SUPERFICI VERDI

Il verde assume valenza di supporto non marginale all'interno dell'area di Piano ricoprendo sia il ruolo di mitigatore degli impatti visivi delle masse dei capannoni sia di qualificazione dell'insediamento nelle relazioni con il contesto.

Per quanto attiene alla mitigazione di impatto ambientale la coltivazione di specie arboree e arbustive consente, in generale, di conseguire: riduzione di CO₂ atmosferica per fissaggio sotto forma di biomassa legnosa, intercettazione da parte delle piante di contaminanti gassosi presenti nell'aria, riduzione inquinamento acustico e inquinanti disciolti nelle acque, miglioramento del paesaggio e della biodiversità, creazione di nuovi habitat e azione frangivento.

Tenuto conto di quanto precede, nell'ambito della ricerca di ottimizzazione del verde di Piano, si è giunti, con l'ausilio dei Tecnici del Servizio Protezione della Natura e Valorizzazione Ambientale PAT, a isolare 4 sub-aree denominate A, B, C, D, che per diversi motivi presentano esigenze di messa a dimora di piante con caratteristiche peculiari. Sono stati quindi individuati 4 gruppi di alberi e arbusti sia compatibili con l'area “Casotte” in generale sia funzionali rispetto alle corrispondenti 4 sub-aree.

L'area A si sviluppa principalmente lungo il fiume Adige e verso l'abitato di Mori ed è caratterizzata dalla piantumazione obbligatoria di essenze ad alto fusto. Nella prima allocazione, oltre a officiare da schermatura rispetto alle visuali panoramiche dell'autostrada, è destinata a verde pubblico e privato per concretare, unitamente al verde naturale, la fascia di ambito ecologico prevista dal PGUAP e definita in posto, come anticipato, con i Tecnici del Servizio Utilizzazione Acque Pubbliche. Nella seconda l'intendimento è di realizzare una zona filtro con cortina alberata per schermare e qualificare il fronte verso le propaggini ultime

dell'abitato di Mori così da “attenuare” l'eventuale altezza superiore ai 15 metri dei fabbricati dell'area produttiva 01.

L'area B corrisponde alla superficie a verde sovrastante la particella asservita dall'elettrodotto interrato e la quale è prevista la piantumazione di essenze arbustive con sviluppo radicale orizzontale, fatte salve eventuali prescrizioni del gestore della linea titolare dell'asservimento.

L'area C è l'area in accompagnamento al viale di penetrazione, dove il verde deve rapportarsi alla valorizzazione dei fronti stradali degli insediamenti con presenza degli ingressi e delle probabili palazzine uffici;

L'area D, coincidente con l' "Ambito B" rappresenta la perimetrazione da sottoporre a bonifica ambientale secondo autonomo iter non condizionabile dalle previsioni di Piano. Il corrispondente elenco di piante deve pertanto intendersi indicativo a fini di omogeneità ovviamente se e in quanto compatibile con le tecniche di bonifica adottate.

Il Piano, con relativa novità formale, prevede anche l'obbligo di realizzare parziali “tetti verdi” in copertura dei fabbricati allineati ad ovest lungo il canale HDE, allo scopo di graduare ed attenuare l'eventuale maggiore altezza dei fabbricati previsti nella zona produttiva 01 e migliorare la vista dal ponte sull'Adige della strada per il Garda per quanto riguarda la zona produttiva 04, con benefici attesi in termini di parziale mascheratura degli edifici alti, miglioramento del microclima, intercettazione polveri fini, diminuzione dell'inquinamento acustico, aumento di biodiversità e stoccaggio di CO₂.

Aliquote di area di copertura possono essere impegnate da pannelli di materiale trasparente e fotovoltaici mentre l'installazione di collettori solari assume carattere prescrittivo come precisato dalla Normativa di Piano.

7. CRITERI GENERALI DI PIANO

L'esigenza di curare con “attenzione ambientale” anche lo sviluppo dei luoghi destinati alla produzione è senz'altro percepita da tempo.

Nel caso specifico vincoli, particolarmente gravosi, soprattutto esterni, hanno compresso l'ambito delle scelte caratterizzanti. In ogni caso, la logica di Piano tende al superamento della connotazione tradizionalmente funzionalista delle aree produttive nella direzione della qualità ambientale.

A seguire, con riferimento a sistema socio-economico e insediativo, trasporti e mobilità, acqua, suolo e sottosuolo, habitat e paesaggio, aria, elettromagnetismo, energia, materiali e rifiuti, rumore si riassumono obiettivi e valenze del Piano:

- *il disegno viario* presenta accesso razionale, buona manovrabilità e minima interferenza con le preesistenze;
- la posizione della strada, all'interno dell'area, è leggermente traslata verso il Fiume Adige sia per la presenza di depuratore e case coloniche sia per limitare al minimo la carrabilità interna. Si consente così la formazione di lotti con ampiezza significativa ma, all'occorrenza e a determinate condizioni, frazionabili e/o accorpabili a beneficio della massima flessibilità dell'offerta e quindi della commerciabilità;

- l'accesso ai singoli lotti previsti dalle ipotesi di Piano, è diretto dalla viabilità principale e *l'allacciamento ai sottoservizi* è, in generale, agevole;
- sono previste *aree dedicate* di stoccaggio e raccolta dei rifiuti assimilati agli urbani;
- *le reti di distribuzione* compatibili seguono un tracciato unico;
- le quote d'imposta dei lotti edificabili sono diverse, raccordate da fasce verdi, per aderenza al profilo stradale in consonanza anche con l'andamento dell'arginatura del Fiume Adige;
- l'unità minima d'intervento è fissata in 3.000 mq. di superficie fondiaria;
- le altezze massime consentite ai capannoni sono differenziate sia per favorire il raccordo tra aree a diversa destinazione sia, ancora, per ampliare l'offerta al mercato. E' possibile però realizzare altezze superiori a quelle previste in cartiglio limitatamente all'area Produttiva 01 con il limite massimo di 20m e per una superficie non superiore al 50% della superficie edificata secondo i vincoli prescrittivi indicati nelle Norme di Attuazione;
- l'area destinata a *centro servizi*, è posta in prossimità dell'area a parcheggio per i mezzi pesanti e all'incrocio della viabilità interna;
- sono previsti piazzole per l'inversione di marcia e rete di *marciapiedi* pressoché continua;
- gli *stalli di sosta* liberamente fruibili, rispettivamente da 180 autovetture e 27 veicoli industriali, sono distribuiti su due piazzole provviste di ingressi e uscite concentrati per ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare;
- l'area complessivamente destinata a *verde, parcheggi pubblici ed infrastrutture*, anche perché comprensiva delle aree di bonifica (ambito B) e di rispetto del depuratore, corrisponde *al 47%* della superficie territoriale complessiva del piano (ambiti A e B) e del 36% della superficie territoriale rapportata al solo ambito A;
- la *superficie massima edificabile*, nell'ipotesi di massimo sfruttamento degli indici urbanistici, è nell'ordine del 36% della superficie territoriale complessiva del piano (ambiti A e B) e pari al 44% della superficie territoriale rapportata al solo ambito A; a fronte degli indici di edificabilità del 70% per le aree produttive 1, 2, 3 e del 60% per l'area produttiva 4;
- per ogni singolo lotto è richiesta l'adozione di opportuno sistema di intercettazione, deviazione, continua o a rilancio in fognatura nera, delle *acque di prima pioggia*;
- sono previsti *sistemi di dispersione* nel sottosuolo e riutilizzo delle acque di seconda pioggia per ricarica della falda, riduzione delle portate da immettere in fognatura, irrigazione e lavaggi;
- è obbligatoria, all'interno dei lotti, la predisposizione di spazi attrezzati per lavaggio veicoli e macchinari industriali;
- è migliorato, con adeguata piantumazione integrativa, *l'habitat* naturale lungo l'Adige;
- sono previsti significativi filtri verdi, anche con la realizzazione di rilevati in terra ad andamento ondulato, sia per schermatura tra lotti a diversa funzione sia per mascheramento degli edifici rispetto all'autostrada e alle residenze di Mori est;
- a garanzia della coerenza formale e strutturale degli edifici produttivi, sono individuati: allineamenti, direzioni di giacitura dei fabbricati e range di altezze. E' inoltre richiesta l'uniformità tipologica delle recinzioni

dei lotti sul fronte strada mentre per la scelta delle cromie degli edifici si rinvia alle indicazioni degli Uffici di Tutela del Paesaggio PAT;

- la presenza dell'elettrodotto con sviluppo ovest-est interferente con le aree Produttive 01 e 02 comporta che le concrete possibilità di sfruttamento dei lotti, con implicazioni anche sulle tipologie di attività insediabili, presuppongono necessariamente la certificazione delle distanze di sicurezza nei confronti del rischio elettromagnetico;
- le linee di distribuzione in MT prevedono conduttori interrati;
- è annotata, in ottica prospettica, l'ipotesi, eventualmente attuabile con variante al Piano, di *recupero edificatorio con riqualificazione ambientale* dell'area attualmente in fascia di rispetto del depuratore;
- il verde pubblico, laddove possibile, si pone in *sinergia* con le fasce di rispetto degli elettrodotti AT;
- è individuata un'area *impianti* per ospitare primariamente manufatti e impianti di servizio reti gas metano;
- sono inoltre previste 2 *piste carrabili* non pavimentate, a nord e sud del Rio Cameras per consentire l'accesso a fini di servizio, all'arginale del Fiume Adige;
- è prescritta, su copertura, l'installazione di *collettori solari* e ammessa l'installazione di *impianti fotovoltaici*;
- è prescritta l'adozione di *serramenti* a bassa trasmittanza, impianti termici ad alto rendimento, sistemi di controllo dei consumi di energia elettrica.

8. ELABORATI DI PIANO

- 1 Relazione illustrativa
- 2 Norme tecniche di attuazione e allegati a carattere prescrittivo e indicativo
- 3 Relazione geologico-geotecnica
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Estratti PUP
- 6 Estratti PGUAP
- 7 Estratto carta di sintesi geologica
- 8 Estratto PRG Comune di Mori – Variante Generale 2015
- 9 Estratto anagrafica siti oggetto di bonifica (settembre 2017)
- 10 Estratto mappa catastale C.C. Mori con assetto delle proprietà
- 11 Planimetria con vincoli e fasce di rispetto
- 12 Planimetria di progetto con destinazione d'utilizzo aree e sovrapposizione rilievo dell'area
- 13 Planimetria di progetto con destinazione d'utilizzo aree e sovrapposizione mappa catastale
- 14 Ipotesi edificatoria intensiva con destinazione utilizzo aree e sovrapposizione rilievo dell'area - planimetria;
- 15 Ipotesi edificatoria intensiva con destinazione utilizzo aree e sovrapposizione mappa catastale - planimetria;
- 16 Ipotesi edificatoria intensiva e fabbricati fino a 20m d'altezza – viste d'inserimento 1;
- 17 Ipotesi edificatoria intensiva e fabbricati fino a 20m d'altezza – viste d'inserimento 2;
- 18 Ipotesi edificatoria – Interventi lungo il Fiume Adige – tomo piantumato – facciate verdi;

19 Ipotesi edificatoria – Sezione trasversale A-A ovest-est

20 Relazione di valutazione degli aspetti ambientali