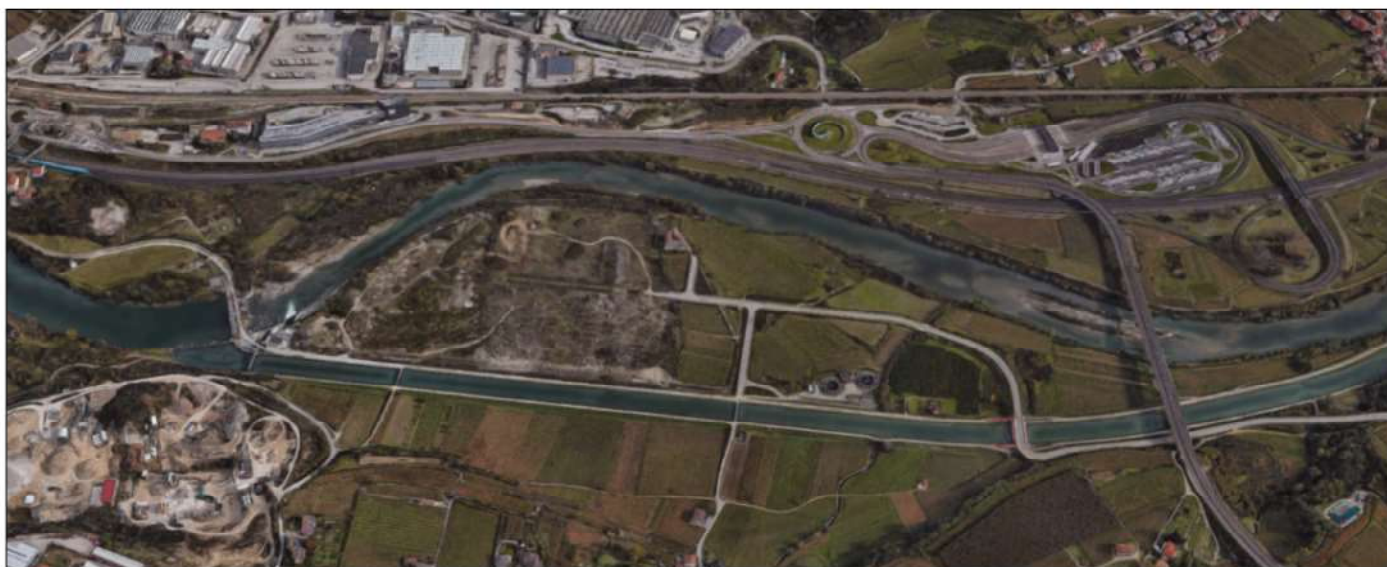




COMUNE DI MORI
PIANO ATTUATIVO DELL'AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE DI
PROGETTO IN C.C. DI MORI LOCALITA' " CASOTTE "



RELAZIONE DI VALUTAZIONE
DEGLI ASPETTI AMBIENTALI

		SCALA:	TAVOLA:
05 - 2019.02.05	Aggiornamento		20
04 - 2018.10.26	Aggiornamento		
00 - 2017.09.22	EMISSIONE		
REDATTO:	VERIFICATO:	VALIDATO:	

REDATTO DA: ing. Andrea Eccher

TRENTINO SVILUPPO S.p.A.:



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



Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. CONTESTO.....	3
3. VINCOLI ESTERNI.....	3
4. ASPETTI URBANISTICO-TERRITORIALI.....	4
5. CRITERI GENERALI ED AMBIENTALI DI PIANO.....	5
6. DICHIARAZIONE DI SINTESI.....	7

1. PREMESSA

Il piano attuativo riguarda l'area “Casotte” del Comune di Mori 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.

L'area, della superficie complessiva pari a 260.000 mq è suddivisa in due ambiti: ambito A ed ambito B.

L'ambito B, corrispondente alla porzione a nord dell'area di Piano, con estensione pari a c.a. 44.800 mq., è da sottoporre a bonifica ambientale secondo progetto operativo di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2044/27.9.2013. Il presente Piano al momento esclude tale ambito dalle ipotesi edificatorie non potendo prevedere e condizionare le modalità di recupero.

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.

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 ad est e ad aree coltivate a ovest, al di là del canale HDE. 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 attualmente in parte 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 e 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. 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.

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*”.

5. CRITERI GENERALI ED AMBIENTALI 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 limitato fortemente le possibilità edificatorie, che risultano quindi concentrate in alcune zone separate tra loro da ampie aree di fatto inedificabili e che saranno dedicate al verde con l'inserimento, dove possibile, di zone a parcheggio.

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* della strada d'accesso è stato studiato per evitare la realizzazione di viabilità secondarie, con un'unica strada con asse Nord-Sud in posizione centrale è possibile consentire l'accesso diretto a tutti i lotti produttivi;

– le quote d'imposta dei lotti edificabili sono diverse, raccordate da fasce verdi, e risultano a quota inferiore rispetto alla strada arginale del canale HDE, favorendo la schermatura dell'area industriale rispetto alla visuale da Mori;

– le altezze massime consentite ai capannoni sono differenziate prevedendo quote inferiori per i lotti prospicienti il fiume Adige, in rispetto dell'area sensibile lungo il fiume, e quote maggiori per i lotti verso il canale HDE consentendo di sfruttare la depressione di circa 2,00m della quota di zona rispetto all'argine.

- 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 al momento edificabile;
- 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; si evidenzia dunque un particolarmente basso indice del rapporto di copertura effettivo a tutto vantaggio dell'inserimento ambientale
- 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 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 e dunque una significativa limitazione di costruzione in altezza;

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.

6. DICHIARAZIONE DI SINTESI

Dalle verifiche emerge che dall'attuazione del Piano Attuativo in località Casotte, considerando l'approfondimento delle indicazioni relative alle aree di protezione fluviale (ambiti ecologici e paesaggistici) e la delimitazione delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale, **non scaturiranno effetti significativi sull'ambiente.**