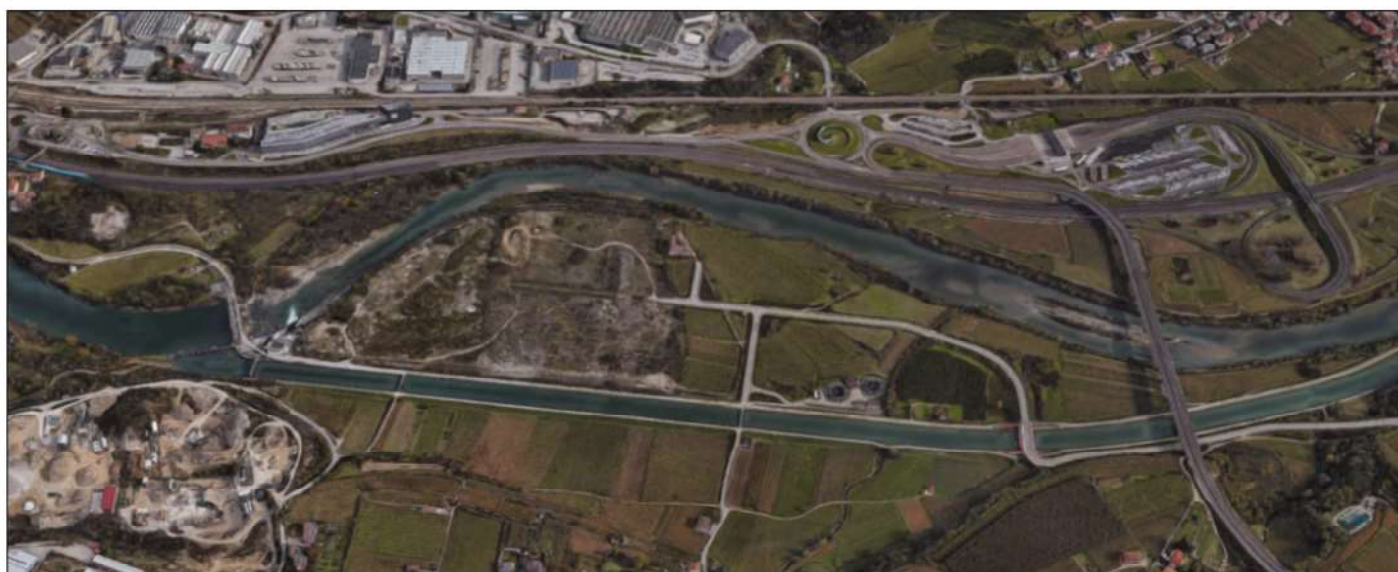




COMUNE DI MORI

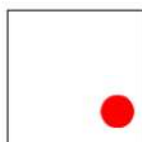
PIANO ATTUATIVO DELL'AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE DI PROGETTO IN C.C. DI MORI LOCALITA' " CASOTTE "



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATI A CARATTERE PRESCRITTIVO E INDICATIVO

05 - 2019.01.20	Aggiornamento	SCALA:	TAVOLA:
04 - 2018.10.26	Aggiornamento		02
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

Art.1. OGGETTO DEL PIANO DI ATTUAZIONE	3
Art.2. DEFINIZIONI PRELIMINARI.....	3
Art.3. ELABORATI DI PIANO	3
Art.4. AMBITO DI PIANO.....	4
Art.5. INTERVENTI AMMESSI	4
Art.6. PRESCRIZIONI GENERALI	6
Art.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	10
Art.8. SUPERFICI VERDI	11
Art.9. NORME DI COLLEGAMENTO E SALVAGUARDIA	12
Art.10. OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI DEGLI ORGANI CONSULTIVI	13
Allegato 1 – Parametri edificatori.....	15
Allegato 2 – Accessi carrabili.....	16
Allegato 3 – Protocollo d'intesa "Collegamento dell'area produttiva Casotte di Mori con l'area Brianeghe" ..	17

Art.1. OGGETTO DEL PIANO DI ATTUAZIONE

Le presenti norme di attuazione disciplinano la pianificazione urbanistica in area produttiva “Casotte” e devono intendersi disposizioni particolari e prescrizioni a integrazione e specificazione delle Norme di Attuazione del vigente PRG del Comune di Mori.

Art.2. DEFINIZIONI PRELIMINARI

Per i fini delle presenti norme con la dicitura “Piano” si intende il piano di attuazione, “progetto” è l’elaborato da presentare in comune per l’ottenimento del permesso di costruire, lotto l’unità edificabile elementare tenuto anche conto delle specifiche dell’art. 6.

La notazione (n) richiama l’elaborato di piano numero n. Per altre definizioni utilizzate in seguito si rinvia agli strumenti urbanistici comunali.

Art.3. ELABORATI DI PIANO

Il Piano per insediamenti produttivi in località “Casotte” nel comune di Mori si compone dei seguenti elaborati:

- 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

Art.4. AMBITO DI PIANO

La perimetrazione dell’area di Piano è pressoché coincidente con l’area produttiva del settore secondario di livello provinciale di progetto individuata dal PUP in loc. “Casotte” e riproposta nel PRG del Comune di Mori.

La Relazione illustrativa (1) riassume le proprietà fondiarie coinvolte. In (10) è riportato l’assetto delle proprietà.

Si è ritenuto di escludere dalla perimetrazione del piano attuativo le particelle inerenti alla proprietà privata a sud del depuratore, in analogia alle già escluse particelle residenziali private sul lato est verso il fiume Adige.

Art.5. INTERVENTI AMMESSI

L’area di Piano ricade, in base ai vigenti strumenti urbanistici comunali, 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.*

In particolare il PUP dunque prevede:

“art. 33 comma 1: Sono aree produttive di livello provinciale quelle riservate allo svolgimento delle seguenti attività:

- a) produzione industriale e artigianale di beni;*
- b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;*
- c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;*
- d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico*
- e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;*
- f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;*
- g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;*
- h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva”*

“art. 33 comma 6: La disciplina urbanistica delle aree è definita dai piani regolatori generali, in coerenza con i PTC, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica devono essere funzionali allo svolgimento delle attività indicate nel comma 1;*

b) nell'ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie e altri servizi strettamente connessi alla gestione aziendale, nel rispetto dei criteri generali eventualmente stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale;

c) nell'ambito delle aree produttive possono essere individuate apposite zone per servizi e impianti d'interesse collettivo e servizi alle attività produttive, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi, per la vendita di autoveicoli, purché essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di questo ultima attività;

d) particolari cautele sono da osservare in occasione degli interventi insediativi per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale e idrogeologica del suolo e del sottosuolo;

e) all'interno dell'edificio utilizzato dall'impresa può essere ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale non eccedente i 400 metri cubi, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato a residenza; la realizzazione di alloggi nei limiti predetti, in edifici in cui siano insediate più aziende produttive, può essere ammessa nel rispetto degli indirizzi e delle condizioni stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale.”

Sono esclusi tutti gli insediamenti non direttamente complementari alle attività specificate al comma precedente.

Inoltre, in base anche all'art. 118 comma 1 della L.P. 04/08/2015 per il governo del territorio, nelle aree produttive del settore secondario sono ammessi, anche senza specifica previsione urbanistica, zone per la logistica, servizi e impianti di interesse collettivo, parcheggi pertinenziali, mense aziendali, strutture per attività di formazione professionale.

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono altresì ammesse *attività di commercializzazione* dei relativi prodotti e la destinazione residenziale nel rispetto di quanto previsto dalla L.P. 15/2015 e del relativo regolamento per le aree di tipo produttivo del settore secondario di livello provinciale. Va comunque assicurata la prevalenza dell'attività produttiva rispetto a eventuali attività di commercializzazione dei relativi prodotti o di affini, nonché la gestione unitaria.

Il Piano contempla anche un'area *destinata a servizi* da intendere, in linea con l'art. 33 delle Norme d'Attuazione del PUP, come necessaria per lo svolgimento di servizi pubblici e riguardante esemplificativamente:

- locali di rappresentanza, sale congressi, riunioni e incontri di lavoro;
- locali per vigilanza e primo soccorso, presidio farmaceutico e simili;
- servizi vari per imprese (centro posta, formazione professionale, punto ristoro, foresteria, accesso a media e informazioni).

Nell'area produttiva 04, posta a sud e limitrofa alla strada per il casello autostradale è consentita la realizzazione di edifici a solo utilizzo direzionale purché al servizio di una attività produttiva o logistica.

In linea di principio non sono consentite attività di tipo chimico e/o pericolose quali ad esempio: produzione di prodotti chimici pericolosi, pesticidi, fungicidi, biocidi e farmaceutici, produzione e stoccaggio di esplosivi, stoccaggio di combustibili, fonderie e fusioni.

Tali tipologie di attività possono essere esaminate ed autorizzate a seguito della presentazione di un accurato studio di dettaglio sul processo produttivo e sugli interventi da adottare per la sicurezza umana e la salvaguardia dell’ambiente condiviso dall’Amministrazione comunale.

Art.6. PRESCRIZIONI GENERALI

Il presente articolo compendia vincoli e prescrizioni di carattere generale che coinvolgono l’intero ambito di Piano o l’interezza dei lotti produttivi così come segue:

- L’intera area di piano della superficie complessiva di **260.125,00 mq**, al netto della superficie della proprietà privata a sud del depuratore per circa 2.063 mq, è suddivisa in due ambiti:

Ambito A: per una superficie di **215.253,00 mq** effettivamente destinata ai nuovi insediamenti produttivi ed oggetto di infrastrutturazione;

Ambito B: per una superficie di **44.872,00 mq** posta a nord costituita da un’area “soggetta a bonifica” per la quale non è possibile prevedere un immediato utilizzo a fini edificatori. Con Delibera della Giunta Provinciale n. 583 d.d. 9 aprile 2018 è stato approvato il documento di Analisi di rischio per il sito in oggetto elaborato da Trentino Sviluppo S.p.A. che consente di avviare l’iter della bonifica definitiva dell’area.

Dal punto di vista viabilistico si rileva che il PUP prevede la continuazione della strada di penetrazione verso nord con attraversamento del canale così da consentire un secondo accesso all’area industriale. Tale prolungamento, classificato come strada di progetto di III categoria con fasce rispetto pari a 35,00m dall’asse stradale, rientra nell’Ambito “B” la cui attuazione, per le ragioni sopradette, è demandata ad una fase successiva.

- Il piano, vista l’esclusione temporanea dell’Ambito B, individua nel solo ambito A le aree complessivamente destinate a *verde e parcheggi collettivi*, in aggiunta a quelli di pertinenza, e queste superfici superano il 10% della superficie territoriale;
- la *Carta di Sintesi Geologica* (7) indica, con riferimento all’*ambito geologico*, penalità leggere esclusa una striscia prospiciente il Fiume Adige che presenta penalità gravi-medie;
- In *ambito fluviale-torrentizio* la medesima striscia è soggetta a pericolosità elevata;
- il PGUAP (6) prescrive, in prossimità del Fiume Adige, una fascia di *ambito ecologico* di valenza mediocre con larghezza di 30 m;
- non è previsto *ambito fluviale idraulico*;
- il Servizio Bacini Montani prescrive il divieto di edificabilità a distanze dai *corsi d’acqua* inferiori a 10 m con possibilità di deroga a 4 m;

- al *collettore fognario* conferente all’impianto di depurazione è associata fascia di rispetto di 3 m;
- l’intera area di Piano è soggetta alle *Norme di Tutela Ambientale*;
- per quanto riguarda la viabilità essa è già stata realizzata per l’ambito A secondo una dimensione della carreggiata stradale, per la dorsale sud-nord, pari a 7,00m e dunque compatibile con una strada di III categoria, le relative fasce di rispetto stradale pari a 7,50m dal ciglio strada sono indicate in (11). Le strade secondarie di accesso alle abitazioni ad est e al depuratore ad ovest hanno carreggiata stradale di larghezza 6,00m, compatibile con una strada di IV categoria e fasce di rispetto dal ciglio strada pari a 5,00m, anch’esse indicate in (11). Il lotto produttivo 04 posto a sud è confinante con la bretella di collegamento tra il casello autostradale e la strada statale per il Garda, sempre in (11) è indicata la fascia di rispetto di tale strada pari a 15,00m dal ciglio strada.
- I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Lotto minimo	= 3.000,00 mq
Area Produttiva 01	rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70$ – altezza massima 15,00m
Area Produttiva 02	rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70$ – altezza massima 12,50m
Area Produttiva 03	rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70$ – altezza massima 12,50m
Area Produttiva 04	rapporto massimo di copertura $R_c = 0,60$ – altezza massima 15,00m
Area Servizi 01	rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70$ – altezza massima 10,00m
Area Servizi 02	rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70$ – altezza massima 10,00m

Le altezze dei fabbricati vengono computate dalle quote assolute s.l.m. del piano campagna a cielo libero di progetto indicate sugli elaborati grafici di piano.

Distanza minima dai confini = 3 m
- Zone a verde: obbligo di realizzare, sulle proprietà private e quindi a carico dei proprietari, una fascia a verde piantumata con essenze ad alto fusto per una profondità minima di 4,0 metri lungo tutte le linee di confine lato Fiume Adige (est) e lato canale HDE (ovest) con la principale funzione di mascherare la zona produttiva rispetto alle vedute dall’esterno, tale fascia potrà essere interrotta in corrispondenza della proiezione verticale dell’elettrodotto aereo Terna in funzione delle prescrizioni impartite dal gestore della linea elettrica sul suolo ad essa asservito ed in corrispondenza del confine con le abitazioni esistenti sul lato est in funzione degli accordi eventualmente presi tra confinanti;
- lungo il lato est (Fiume Adige) si prevede la realizzazione sempre a carico dei privati, nella fascia di 4,00m sopraddetta, di un rilevato in terra di altezza minima pari a 1,50m con andamento irregolare ed ondulato per favorire la naturalizzazione dell’intervento, sopra al quale andare a piantumare le essenze ad alto fusto in abbinamento ad essenze ad arbusto e cespuglio così la riprodurre la naturalità degli argini del fiume ed incrementare l’altezza dell’elemento schermante dell’area industriale rispetto alle

vedute esterne, per la zona asservita all'elettrodotto e a confine con le abitazioni esistenti vale quanto affermato al punto precedente;

- spazi a parcheggio, per almeno 1/3 di quelli in tabella 2 delle N.d.A. del PRG del Comune di Mori devono essere ricavati all'interno dei singoli lotti e risultare disponibili per gli utenti esterni ed ubicati in posizione facilmente accessibile dalla strada;
- si prescrive la *saturazione* dell'area di Piano con sequenza nord-sud per quanto riguarda le aree produttive 01 e 02;
- la configurazione dei lotti rappresentati in (14) e (15) è ipotetica e non vincolante a beneficio della qualità della risposta alle esigenze insediative in questa sede non prevedibili. Sono quindi consentiti frazionamenti e/o accorpamenti compatibilmente con l'intero sistema vincolistico e funzionale in area di Piano e dietro presentazione di una progettazione preliminare unitaria complessiva da realizzare eventualmente mediante progetti definitivi e permessi di costruzione frazionati. La configurazione rappresentata in (14) e (15) ha lo scopo di individuare la giacitura dei fabbricati prevista con andamento est-ovest ortogonalmente alla strada di penetrazione e la realizzazione di corpi di fabbrica a pianta prevalentemente rettangolare allungata con lo sfasamento planimetrico e altimetrico dei corpi di fabbrica contigui allo scopo di creare una movimentazione planivolumetrica del tipo indicato negli inserimenti ambientali in (16) e (17);
- in corrispondenza degli accessi carrabili agli insediamenti il cancello deve essere arretrato di minimo 18,00m dal ciglio strada così da consentire la fermata di qualsiasi mezzo al di fuori della sede stradale per non interferire con il traffico stradale stesso (vedi schema esplicativo nell'Allegato 2);
- si prevede l'allineamento obbligatorio parallelo alla strada di penetrazione dei fronti dei fabbricati secondo le linee indicate negli elaborati grafici del piano (12) e (13), le linee indicate rappresentano la distanza minima di allineamento dalla strada, tale distanza può essere superiore, in tal caso andrà valutato mediante uno studio d'inserimento plani volumetrico specifico la costruzione di edifici non allineati;
- per l'area produttiva 2, lungo il confine verso le abitazioni esistenti, si impone la distanza minima dei nuovi fabbricati dal confine pari a 8,00 m con la realizzazione della fascia di profondità minima di 4,00m a verde;
- il *frazionamento di lotti* è previsto al verificarsi delle condizioni per assegnare un lotto a più imprese. Tale soluzione presuppone la saturazione dell'intero lotto da parte degli assegnatari sulla base di un progetto unitario conforme alle prescrizioni di Piano. Al fine di contenere disomogeneità l'*unità derivata post frazionamento* è stabilita non inferiore a 3.000 mq di superficie fondiaria;
- l'*accorpamento di lotti* è previsto al verificarsi delle condizioni per assegnare più lotti a un'impresa. Tale soluzione è consentita con realizzazione di uno o più edifici, senza

tener conto di aree di pertinenza tra lotti rappresentati in (14) e (15) fatta però salva la logica generale di Piano;

- l'utilizzazione edificatoria del lotto, una volta definito, deve conformarsi all'intero assetto normativo;
- è obbligatoria l'installazione di collettori solari, in grado di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria, ed è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici;
- le *superfici vetrate* devono garantire un adeguato guadagno termico nel periodo invernale ed essere opportunamente schermate nel periodo estivo;
- la *trasmissione media dei serramenti* (telaio+vetro) è prescritta non superiore a 1,9 W/mqK°;
- è prescritta l'installazione di *impianti termici* ad alto rendimento, l'adozione di *dispositivi di controllo* del rendimento di impianti di climatizzazione, termici e dei consumi di energia elettrica per illuminazione quali sensori di presenza, interruttori a tempo sensori di illuminazione naturale;
- le strutture edilizie adibite a usi civili dovranno garantire valori elevati di *potere fono isolante, riduzione ponti acustici, tecnologie a involucro opaco*;
- i progetti esecutivi dovranno allegare certificazioni circa la scelta dei materiali da costruzione in termini di *sostenibilità ambientale* con riferimento esemplificativo a disponibilità in loco, elevata protezione antincendio, assenza di rilascio vapori, odori, polveri, particelle e microfibre, alle caratteristiche di pitture, adesivi, materiali riciclati, sistemi di produzione;
- *passi pedonali, carrabili* e qualsiasi altra apertura immettente su area pubblica devono essere corredati di griglie/sistemi di intercettazione e raccolta acque meteoriche;
- sul fronte principale verso strada non è consentita la realizzazione di *tettoie* salvo quelle strettamente necessarie alla protezione di cicli e motocicli e purché non in contrasto con la composizione estetica di facciata;
- sul medesimo fronte è obbligatoria la realizzazione di *recinzioni* di caratteristiche uniformi con altezza, da quota marciapiede, pari a 2,00 m. di cui 0,50 m. in muratura di c.l.s. e 1,50m in pannelli metallici zincati del tipo a maglia;
- l'aliquota di *superficie drenante del lotto*, da mantenere permeabile, è prescritta pari almeno al 30% della superficie scoperta. Non si considerano drenanti marciapiedi e superfici su costruzioni totalmente interrate, ancorché ricoperte con manto vegetale. Le aree pavimentate con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo, posati unicamente su letto di sabbia, si considerano drenanti al 50% della loro estensione e al 100% quelle pavimentate con il cosiddetto "prato armato";
- è prescritta l'installazione di *vasche di pioggia* progettate, seguendo gli orientamenti più recenti, per l'intercettazione dei primi 5 mm di precipitazione in 15 min. da inviare

quindi, in continuo o a rilancio, previa grigliatura e disoleatura, alla rete pubblica di fognatura nera;

- è prescritta altresì la *dispersione delle acque di seconda pioggia* all'interno dei singoli lotti tramite manufatto di sedimentazione/riutilizzo in serie con dispersori di documentata efficienza. L'output del troppopieno della vasca potrà confluire nella rete pubblica acque bianche;
- la *tinteggiatura delle facciate*, in relazione a estensione e articolazione dell'area di Piano, è rimessa alle indicazioni degli Uffici di Tutela del paesaggio;
- non è consentita, sui tetti dei fabbricati e sporgenti in altezza e su ciglio stradale, l'installazione di *insegne pubblicitarie* e altre *indicazioni* con riferimento a singole aziende. La segnaletica dovrà essere risolta con pannelli unici, per gruppi di aziende, su disegno e ubicazione da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale ed, eventualmente, con la denominazione dell'azienda da collocare in facciata dei fabbricati o a piano campagna e di altezza non superiore a 2,5m ed arretrata di 5,0m rispetto alla linea di confine;
- la scelta dei *materiali di facciata* è libera nel rispetto però dei caratteri di uniformità geometrica e tipologica tra facciate contigue;
- le facciate degli edifici prospicienti il Fiume Adige dovranno essere del tipo “facciate verdi” da realizzare mediante una semplice struttura metallica portante una rete a rivestimento delle facciate e la piantumazione, alla base di queste, di piante rampicanti;
- non sono fissati ulteriori vincoli di Piano, quali ad esempio definizione forometrica degli edifici e tipologie produttive, sia per favorire la sperimentazione progettuale sia in quanto assolutamente non prevedibili, in questa sede, le esigenze dei futuri fruitori in generale spiccatamente diversificate.

Quanto riportato negli elaborati (14), (15), (16), (17), (18), (19) rappresenta un'ipotesi edificatoria con sfruttamento intensivo delle aree, si tratta di una elaborazione plani volumetrica del tutto indicativa e non vincolante.

Art.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

il presente articolo elenca vincoli e prescrizioni che interessano pluralità di lotti, area servizi, area impianti, parcheggi così come segue:

- Area produttiva 01: per tale zona è possibile realizzare altezze dei fabbricati superiori ai 15,00m prescritti dal piano fino ad una altezza massima di 20,00m limitatamente ad una superficie in pianta pari al 50% della superficie edificata; l'inserimento di edifici con altezza superiore a 15,00m dovrà essere progettato con la previsione di volumi rettangolari allungati in direzione est-ovest ed ortogonali alla strada di penetrazione, preferibilmente separati da corpi con altezza inferiore se contigui e schermati, verso il

canale HDE (ovest), dalla preventiva realizzazione di edifici di altezza inferiore a 15,00m, preferibilmente non superiore a 12,50m, dotati di coperture “tetto verde”, in similitudine agli schemi di inserimento planivolumetrico riportati in (16) e (17). La concessione di altezza fino a 20,00m degli edifici industriali è prevista solo per motivate e dichiarate esigenze legate all’attività produttiva o di magazzinaggio dei prodotti con l’esclusione delle palazzine uffici;

- Area produttiva 04: per tale zona, vista la vicinanza della bretella di collegamento tra A22 e SS240 per il Garda, sopraelevata rispetto all’area industriale, è fatto obbligo di adottare sulla copertura dei capannoni industriali la tipologia “tetto verde” con la sola esclusione eventuale dei tetti delle palazzine uffici, se di altezza inferiore ai capannoni; inoltre per tale area è consentita la realizzazione di edifici a solo utilizzo direzionale purchè al servizio di una attività produttiva o logistica;
- è obbligatoria la progettazione coordinata da intendersi non in termini di contemporaneità ma di omogeneità circa aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata; l’approvazione del primo progetto stabilirà, di fatto, le caratteristiche qualitative dell’intero ambito;
- lo *sviluppo verticale degli edifici* all’interno della stessa area è limitato a tre piani fuori terra con altezze nel range 12,50-15,00 m. E’ consentito superare il precedente limite per l’inserimento di elementi di protezione e di sicurezza quali parapetti ringhiere e simili oltre a quanto già affermato per l’area produttiva 01;

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le norme degli altri articoli, se e in quanto compatibili oltre alla *normativa di PRG*.

Art.8. SUPERFICI VERDI

Il Piano individua con apposita simbologia le aree da investire obbligatoriamente a verde. La Relazione (1) da conto della suddivisione del verde, pubblico e privato obbligatorio, in 4 sub-aree con funzioni ed esigenze diverse. La scelta delle piante, il sesto d’impianto, la prefigurazione delle quinte visive e il ritmo cromatico sono peraltro demandati ai progetti esecutivi di verde pubblico e privato. Sono stati quindi associati alle sub-aree denominate A, B, C, D, altrettanti gruppi di alberi e arbusti entro i quali, in fase di progettazione esecutiva, deve essere obbligatoriamente effettuata la scelta. Per l’area da sottoporre a bonifica, non condizionabile dal presente Piano, il verde di cui sopra deve ovviamente intendersi solo consigliato per motivi di uniformità:

- sub area A, fascia lungo il Fiume Adige e lungo il canale HDE, caratterizzata dalla piantumazione di essenze d’alto fusto: *Acer campestre*, *Alnus cordata*, *Malus sylvestris*, *Morus alba* o *nigra*, *Populus alba* “nivea”, *Prunus padus*, *Quercus robur*, *Robinia*

pseudoacacia, Salix alba, Tilia cordata, Ulmus minor, Amelanchier “ballerina”, Cornus mas, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus L, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Viburno opulus, Viburnum lantana;

- sub area B, fascia della particella asservita all’elettrodotto interrato, caratterizzata dalla piantumazione di arbusti: Acer campestre, Malus sylvestris, Populus alba “nivea”, Populus simonii, Prunus padus, Pterocarya fraxinifolia, Quercus rubra, Salix alba, Cornus mas, Cornus sanguinea, Eleagnus angustifolia. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni del gestore della linea titolare dell’asservimento;
- sub area C, vegetazione di abbellimento ai margini del viale di penetrazione: Paulownia tomentosa, Pinus sylvestris, Pterocarya fraxinifolia, Quercus rubra, Tamarix, Taxus baccata, Tilia cordata, Cornus alba, Eleagnus angustifolia, Forsythia x intermedia “Week end”, Hamamelis japonica, Philadelphus coronarius, Rosa pimpinellifolia, Rosa rugosa, Rosa x rugotida, Weigela;
- sub area D, concidente con l’ambito B a nord soggetto a recupero ambientale: Acer campestre, Aesculus x carnea, Alnus cordata, Malus sylvestris, Pinus sylvestris, platanus x acerifolia, Prunus padus, Quercus robur, Quercus rubra, Tamarix, Berberis thunbergii, Cornus mas, Cornus sanguinea, Rosa pimpinellifolia, Rosa x rugotida, Viburnum lantana.

Sono a carico dell’Amministrazione pubblica, proprietaria pro tempore, *messa a dimora* del verde pubblico, *manutenzione* relativa oltre al collegamento funzionale tra dispositivi di irrigazione e pozzi agricoli esistenti.

Gli *oneri di manutenzione* del verde privato competono ai rispettivi proprietari. I *permessi di costruire* dovranno contenere *prescrizioni minime* a garanzia di ordinario sviluppo delle piante.

All’interno dell’area di verde pubblico limitrofa al depuratore è prevista un’area per impianti destinata all’installazione della *cabina di derivazione gas* SNAM-Dolomiti Reti con relative apparecchiature, condotte e fasce di rispetto. Al presente tuttavia manca, da parte dei Gestori coinvolti, la definizione puntuale di aree e manufatti necessari e, conseguentemente, l’allocazione definitiva rispetto alle previsioni di Piano, è suscettibile di variazioni fin d’ora consentite.

Inoltre, all’interno dell’area a verde pubblico a confine nord con il corso del Rio Cameras è altresì ammessa la realizzazione della *pista di collegamento strada-argine* a uso istituzionale del Servizio Bacini Montani.

Art.9. NORME DI COLLEGAMENTO E SALVAGUARDIA

Per quanto non espressamente disciplinato dai presenti articoli si rinvia alla N.d.A. del PRG, ai vigenti regolamenti edilizio e di fognatura nonché a *tutte le norme pertinenti in essere nel territorio comunale*.

In caso di discordanza tra elaborati grafici, Normativa di Attuazione, Relazione illustrativa prevalgono gli elaborati descrittivi sugli elaborati grafici e gli elaborati grafici in scala maggiore prevalgono su quelli in scala inferiore.

A parità di scala di rappresentazione, in caso di discordanze tra due o più elaborati del presente Piano, prevale quanto rappresentato nell’elaborato specifico. Dalla data di adozione del presente Piano alla data di entrata in vigore, ovvero alla data di scadenza del periodo massimo delle misure di salvaguardia, a norma delle vigenti disposizioni di legge, le trasformazioni fisiche e funzionali nell’ambito del Piano sono ammesse solamente ove compatibili con le prescrizioni del presente strumento di pianificazione.

Oltre alle fattispecie già precisate non richiedono varianti al Piano la soppressione, in caso di accorpamenti, dei separatori verdi tra lotti (14), la realizzazione, in caso di frazionamento di lotti, di nuovi segmenti stradali di servizio, le opere prescelte per la mitigazione dell’*impatto elettromagnetico degli elettrodotti*, l’installazione di cabine elettriche, variazioni dimensionali e di posizionamento della cabina derivazione gas e dell’area parcheggi, predisposizioni, anche strutturali, per l’area di stoccaggio rifiuti, manufatti complementari interrati. Va da se infine che scostamenti ragionevolmente modesti tra opere realizzate, da realizzare e previsioni di Piano sono fin d’ora considerate ammissibili senza necessità di varianti.

Art.10. OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI DEGLI ORGANI CONSULTIVI

Si riportano nel seguito, a completezza delle indicazioni e norme per gli interventi edilizi previsti nell’area di piano, le osservazioni e prescrizioni espresse dalla:

- Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Vallagarina (Delib. N. 184/2018 d.d. 08/11/2018)
*“La Commissione viste le grandi dimensioni dell’area prescrive di porre **particolare attenzione alle soluzioni di copertura che dovranno proporre preferibilmente tetti piani “verdi” oppure tetti a bassa pendenza con manto in lamiera color verde.***
*Particolare cura dovrà essere posta nella sistemazione delle aree a verde con la **messa a dimora di piante di dimensioni sufficienti a garantire un “pronto effetto”** al fine di mitigare gli impatti paesaggistici delle costruzioni”*
- Commissione Edilizia del Comune di Mori (Prot. 8534/2018 d.d. 03/12/2018)
“Esaminato il Piano attuativo la CEC prende atto delle prescrizioni della CPC verbale di deliberazione n. 184/2018 dd. 08/11/2018;
Evidenziato che il Piano ricade in un’area normata dall’art. 27: “Aree produttive del settore Secondario di interesse provinciale” del vigente P.R.G., e prevede la modifica dei parametri

urbanistici-edilizi: rapporto di copertura massimo pari al 70% anziché il 60% previsto, e altezza massima di 20,00m anziché i 15 m previsti, si evidenzia la non conformità con le vigenti norme del Piano Regolatore Generale: tutto ciò premesso, si da atto che lo stesso rientra tra le varianti al Piano regolatore, ai sensi dell’art. 39 comma 2 lett j) della L.P. n. 15/2016;

Si evidenzia inoltre la necessità di integrare le tavole e doc. tecnica presentata con la viabilità prevista dal protocollo di intesa tra il sindaco di Mori, l’assessore provinciale allo Sviluppo Economico e Lavoro e il presidente della Trentino Sviluppo S.p.A., firmato in data 19.10.2018, avente ad oggetto “collegamento dell’area produttiva Casotte di Mori con l’area Brianeghe”.

La CEC rileva altresì la necessità che in occasione del rilascio del primo permesso di costruire, dovranno essere individuate le modalità costruttive/ambientali/materiali al fine di essere di esempio e guida per i successivi interventi edilizi. Verifica delle distanze dal centro storico.”

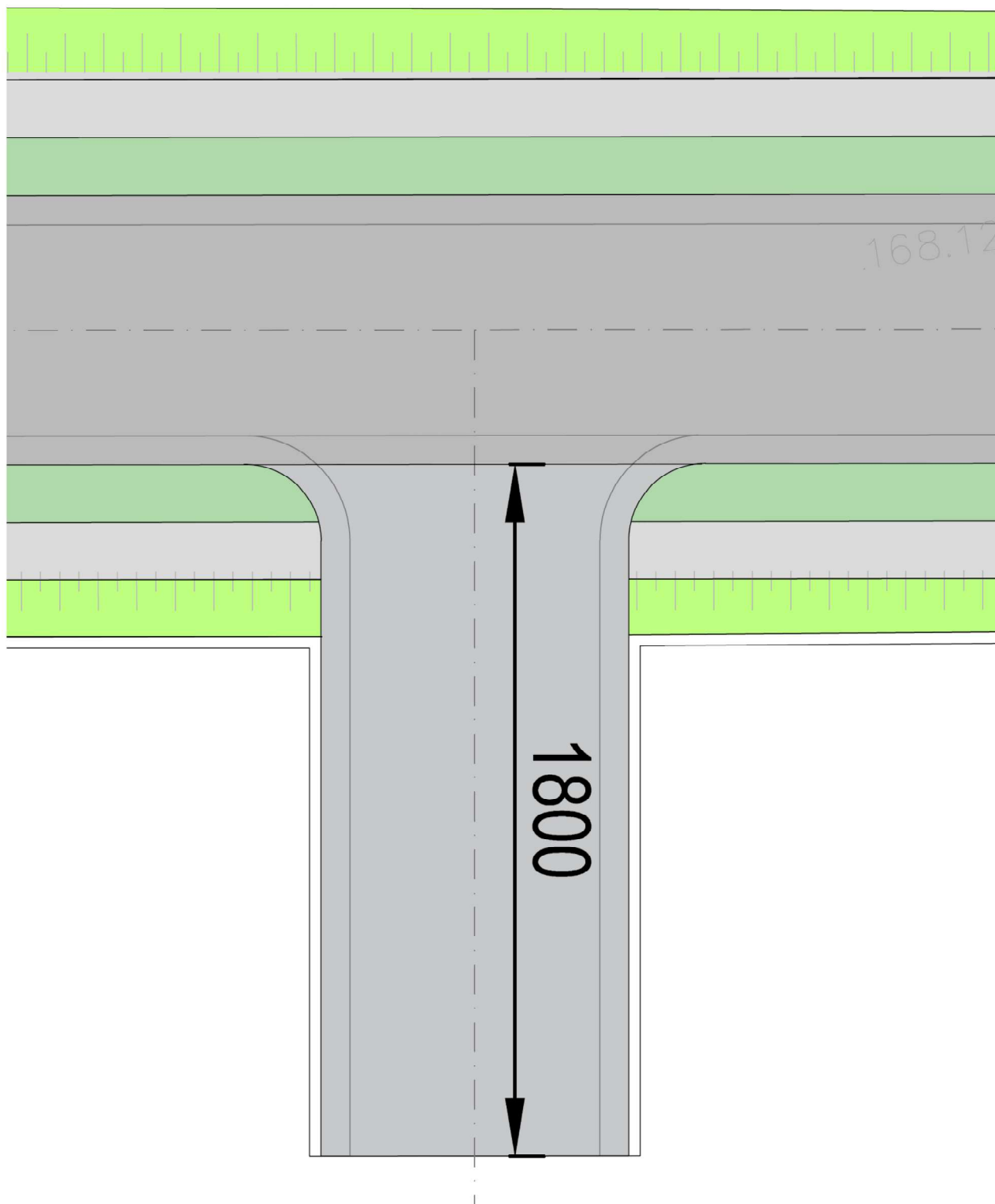
Allegato 1 – Parametri edificatori

SUPERFICIE COMPLESSIVA		SUPER. FOND.	%
Superficie territoriale all'interno del perimetro industriale	mq	260.125,00	100,00%
AMBITO "A"	mq	215.253,00	82,75%
AMBITO "B"	mq	44.872,00	17,25%

AMBITO "A"		superficie fondiaria	massima edificabilità	incidenza % sulla sup. fond. dell'ambito "A"
LOTTE EDIFICABILI				
Produttivo 01 - Rc 70% - Hmax=15,00m	mq	51.926,00	36.348,20	
Produttivo 02 - Rc 70% - Hmax=12,50m	mq	35.982,00	25.187,40	
Produttivo 03 - Rc 70% - Hmax=12,50m	mq	21.412,00	14.988,40	
Produttivo 04 - Rc 60% - Hmax=15,00m	mq	22.272,00	13.363,20	
Area Servizi 01 - Rc 70% - Hmax=10,00m	mq	1.217,00	851,90	
Area Servizi 02 - Rc 70% - Hmax=10,00m	mq	4.911,00	3.437,70	
TOTALE LOTTE EDIFICABILI	mq	137.720,00	94.176,80	43,75%
PARCHEGGI PUBBLICI				
Parcheggio 01 a sud del Cameras	mq	10.084,00		
Parcheggio 02 a nord del Cameras	mq	9.456,00		
TOTALE AREE A PARCHEGGIO	mq	19.540,00		9,08%
INFRASTRUTTURE				
Area Impianti (Zona A - Depuratore)	mq	1.730,00		
Isola ecologica (Zona A - Depuratore)	mq	461,00		
Strada di lottizzazione, accessi, Rio Cameras	mq	25.438,00		
TOTALE AREE PER INFRASTRUTTURE	mq	27.629,00		12,84%
VERDE PUBBLICO				
Verde 01 (zona con servitù elettrodotto interrato)	mq	4.052,00		
Verde 02 (zona con servitù di elettrodotto aereo ed interrato)	mq	4.169,00		
Verde 03 (zona depuratore)	mq	11.778,00		
Verde 04 (zona Rio Cameras)	mq	1.882,00		
TOTALE VERDE PUBBLICO	mq	21.881,00		10,17%
Superficie inutilizzabili: aree in cessione ai Bacini Montani, fascia a verde in zona fluviale,...	mq	8.483,00		3,94%
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO "A"	mq	215.253,00		

Allegato 2 – Accessi carrabili

Schema dell'arretramento di 18,00m dal ciglio strada del cancello carrabile di accesso ai lotti

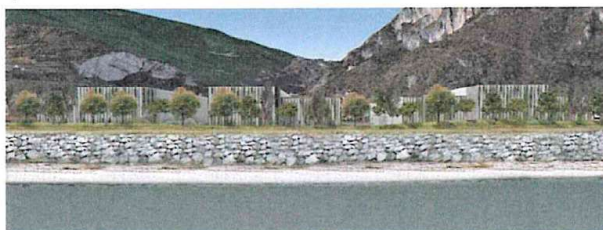


Allegato 3 – Protocollo d'intesa “Collegamento dell'area produttiva Casotte di Mori con l'area Brianeghe”



Protocollo di Intesa

Collegamento dell'area produttiva “Casotte” di Mori con l'area Brianeghe



In data 19 ottobre 2018 presso la sede di Trentino Sviluppo S.p.A. in Rovereto (TN) sono presenti:

- la **Provincia autonoma di Trento**, con sede in Trento, piazza Dante n. 15, rappresentata dal Vicepresidente e Assessore allo Sviluppo Economico e Lavoro, Avv. Alessandro Olivi (di seguito denominata «*Provincia*»);
- il **Comune di Mori**, con sede in Mori (TN), via Scuole 2, Codice Fiscale 00124030222, Partita IVA 00148560220, rappresentata dal Sindaco, Stefano Barozzi (di seguito denominato «*Comune*»);
- **Trentino Sviluppo S.p.A.** con sede in Rovereto, CAP 38068, via F. Zeni, n. 8, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio di Trento 00123240228, Capitale Sociale 200 milioni Euro interamente versati, rappresentata dal Presidente, Sergio Anzelini (di seguito denominata «*Trentino Sviluppo*»);

In tale sede si è attivato un confronto a seguito del quale le Parti hanno convenuto quanto segue:

PREMESSO CHE:

- a) Trentino Sviluppo intende promuovere l'utilizzo dell'area produttiva in località Casotte di Mori, che risulta ad oggi potenzialmente disponibile per l'industrializzazione valutando, ai fini dell'operazione in discorso, il rapporto spesa/occupati, il coinvolgimento finanziario privato nei programmi d'investimento presentati, la durata complessiva delle iniziative richieste nonché le prospettive di redditività dell'investimento;
- b) Trentino Sviluppo ha redatto – in collaborazione con il competente servizio della Provincia autonoma di Trento – il Piano Attuativo dell'area Casotte, il cui iter di approvazione, avviato in data 2 maggio 2018, è attualmente in fase di perfezionamento da parte del Comune di Mori;
- c) Il comparto a nord, indipendente rispetto al Piano attuativo di cui al precedente punto b), sarà interessato da una bonifica ambientale: con delibera della Giunta provinciale n. 583 dd. 9 aprile 2018 è stata approvata l'analisi di rischio presentata da Trentino Sviluppo in data 27 dicembre 2017;
- d) In data 17 luglio 2018 è estato consegnato alla Provincia il progetto operativo di bonifica che è

 trspa-19/10/2018-0014433  

in attesa di definitiva approvazione;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO,
SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**Art. 1
Viabilità a nord**

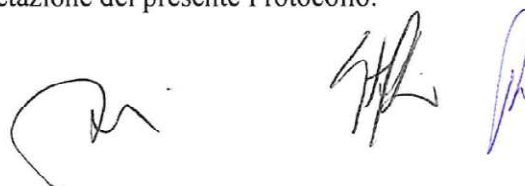
1. Le Parti, con la firma del presente Protocollo, si impegnano ad operare, ciascuno per quanto di competenza, al fine di consentire a Trentino Sviluppo l'urbanizzazione delle aree poste a nord, una volta conclusa la bonifica, prolungando la viabilità già realizzata verso nord, nei termini identificati nella planimetria che è allegata al presente Protocollo, al fine di consentire, sussistendone le condizioni, il futuro collegamento dell'area Casotte con il comparto “Brianeghe”.
2. Non è incluso in questo impegno l'onere di progettare né realizzare il “ponte” sul Canale ivi presente, bensì soltanto, per ora, la previsione di viabilità prodromica al futuro collegamento.

**Art. 2
Impegni di Trentino Sviluppo**

1. Con il presente Protocollo, qualora fossero rese disponibili le relative risorse finanziarie da parte della Provincia e vi fosse un quadro regolatorio ed autorizzativo idoneo, Trentino Sviluppo si impegna a valutare la realizzazione della viabilità integrata di cui all'art. 1 già in sede di realizzazione dei lavori di bonifica di detto comparto, ad integrazione del progetto già consegnato in data 17 luglio 2018 alla Provincia autonoma di Trento.

**Art. 3
Disposizioni finali e clausola sospensiva**

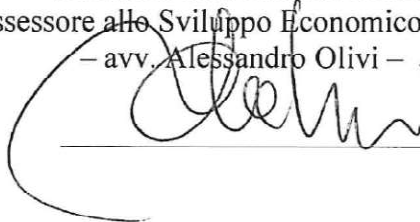
1. Le Parti convengono che nessuna altra obbligazione specifica discenda dalla stipula del presente Protocollo, diversa da quella di agire in buona fede nel compimento dell'attività ivi prevista.
2. Le Parti danno atto che il presente Protocollo è sottoscritto in buona fede secondo il quadro giuridico vigente; nessuna responsabilità potrà perciò incombere sulla Provincia o su Trentino Sviluppo per l'impossibilità sopravvenuta, in particolare a seguito dell'approvazione di norme di legge, d'interventi dell'Unione Europea o vincoli impeditivi sopraggiunti, imposti a livello nazionale sui flussi di cassa degli enti pubblici.
3. Gli impegni assunti dalle parti ai sensi del presente Protocollo, che non abbiano una scadenza antecedente rispetto al 31 marzo 2019, sono espressamente condizionati all'approvazione in via definitiva entro il 31 marzo 2019 da parte della Provincia nonché delle altre amministrazioni locali interessate – con particolare riferimento al Comune di Mori – del Piano attuativo presentato da Trentino Sviluppo al Comune di Mori in data 2 maggio 2018.
4. Per tutto quanto non espressamente contemplato nel presente atto si applicano le disposizioni del Codice Civile. Il presente Protocollo è soggetto a registrazione solo in caso d'uso ed a spese della Parte che ne faccia richiesta.
5. Le Parti eleggono il Foro di Rovereto quale esclusivamente competente per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'attuazione o all'interpretazione del presente Protocollo.



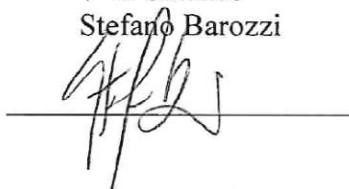
Il presente documento è redatto in 3 copie.

Rovereto, 19 ottobre 2018

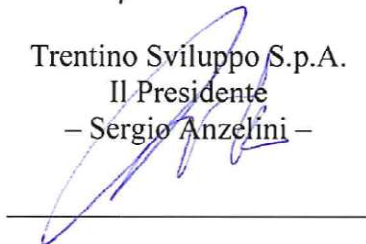
Provincia autonoma di Trento
L'Assessore allo Sviluppo Economico e Lavoro
– avv. Alessandro Olivi –



Comune di Mori
Il Sindaco
Stefano Barozzi



Trentino Sviluppo S.p.A.
Il Presidente
– Sergio Anzelini –



Allegato:
planimetria ipotesi