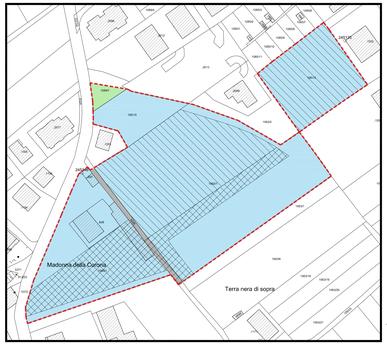
## ESTRATTO MAPPA CON ASSETTI PROPRIETARI E AMBITI DI LOTTIZZAZIONE
C.C. MORI — scala 1:1000




*LIMITI PIANO GUIDA*

*INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'*

*AREE DI PROPRIETA'*
p.ed. 497 CAINELLI MIRCO
p.ed. 848 CAINELLI MIRCO - RAFFAELLI ELIANA
p.f. 1060/1 CAINELLI MIRCO
p.f. 1062/1 CAINELLI MIRCO
p.f. 1061/3 CAINELLI MIRCO
p.f. 1081/3 CAINELLI MIRCO

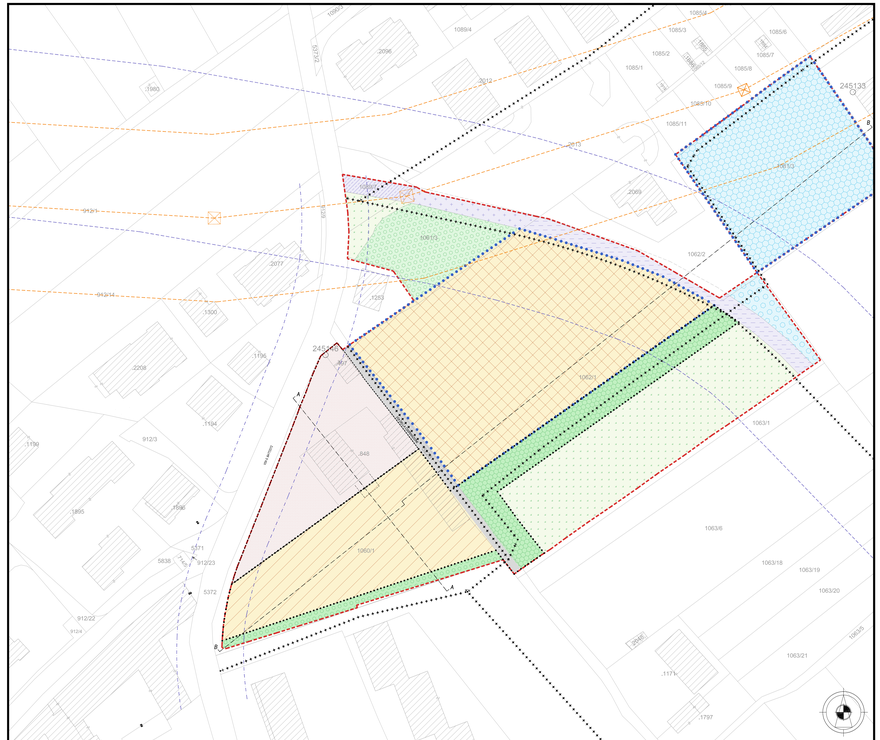
*STRADA CONSORTILE*
p.f. 5228

*PROPRIETA' PUBBLICA*
p.f. 1089/7 COMUNE DI MORI

*PL 73*

*PL 155*

## PLANIMETRIA - SOVRAPPOSIZIONE P.R.G. ADATTATO AL RILIEVO (AMBITO PIANO GUIDA)
scala 1:500



## LEGENDA

*LIMITE PIANO GUIDA*

*INSEDIAMENTI STORICI*
*capitolo I*

*P.L. 73 - VIA DELLA TERRA NERA, MORI*

| | DA P.R.G. | RILEVATA |
|---|---|---|
| *LIMITE P.L. 73* | | |
| *AREE DI ESPANSIONE - P.L. 73* | 6.000 mq | (rilevata 6.000 mq) |
| *AREA DA CEDERE AL COMUNE p.f. 1081/3 Area per servizi ed attrezzatura art. 36* | 3.229 mq | (rilevata 3.141 mq) |
| *LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE CI PROGETTO* | | |

*LIMITE P.L. 155 - VIA G. BATTISTI, TIERNO*

| | | |
|---|---|---|
| *LIMITE P.L. 155* | | |
| *P.L. 155 - VIA G. BATTISTI, TIERNO* | 2.847 mq | (rilevata 2.847 mq) |
| *Area a verde pubblico e parchi urbani - DI PROGETTO Da cedere al Comune art. 38* | 1.442 mq | (rilevata 1.442 mq) |
| *Area per servizi ed attrezzatura art. 36* | | rilevata 286 mq |
| *Infrastrutture stradali di progetto - Categoria 5 art. 49* | | rilevata 597 mq |
| *Infrastrutture stradali di progetto - Categoria 5 - su p.f. 1061/3 art. 49* | | rilevata 242 mq |
| *Infrastrutture stradali di progetto - Categoria 5 - su p.f. 1089/7 art. 49* | | rilevata 137 mq |
| *Area a verde pubblico e parchi urbani - ESISTENTE art. 38* | *parte p.f. 1060/1* | rilevata 368 mq |
| | *parte p.f. 1061/3* | rilevata 1.039 mq |
| *Verde privato art. 56* | *parte p.f. 1062/1* | rilevata 3.026 mq |
| | *parte p.f. 1061/3* | rilevata 124 mq |
| | *parte p.f. 1089/7* | rilevata 300 mq |

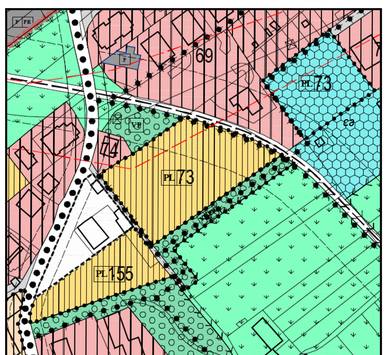
*PERCORSI CICLABILI DI PROGETTO*

*LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE ESISTENTE*

*ELETTRODOTTI*

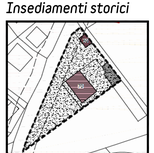
*LIMITE FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO* 25 m

## Estratto PRG
Marzo 2015 — scala 1:1000




| | |
|---|---|
| *INSEDIAMENTI STORICI* | art. 14 |
| *SPAZI PRIVATI DEGLI EDIFICI A_404_P* | art. 20 |
| *AREE DI ESPANSIONE C_101_P* | art. 26 |
| *PIANI DI LOTTIZZAZIONE Z504_P* | art. 64 |
| *AREE PER SERVIZI ED ATTR. PUBBLICHE DI LIVELLO LOCALE - CIVILE/AMMI. P201_P* | art. 36 |
| *AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ESISTENTI P301_P* | art. 38 |
| *AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI DI PROGETTO P302_P* | art. 38 |
| *VERDE PRIVATO H101_P* | art. 56 |
| *INFRASTRUTTURE STRADALI P402_P* | art. 49 |
| *AREE CONSOLIDATE B101_P* | art. 24 |

## Insediamenti storici



## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### P.L. 73 - Via della Terra Nera, Mori

| | |
|---|---|
| *Ie mc/mq* | *2,00* |
| *H max m* | *12,50* |
| *V mc* | *12.000* |

### P.L. 155 - Via G. Battisti, Tierno

| | |
|---|---|
| *Ie mc/mq* | *2,60* |
| *H max m* | *12,50* |
| *Volume mc* | *7.400* |
| *S mq* | *2.847* |

## ESTRATTO N.T.A.

ART. 14 GENERALITA' - INSEDIAMENTI STORICI
1. Le aree libere comprese nel perimetro degli insediamenti storici sono inedificabili, fatti salvi l'ampliamento degli edifici esistenti, la realizzazione di volumi interrati e di accessori alla residenza secondo le disposizioni delle presenti norme, per le aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche e quelle per servizi privati di interesse pubblico, valgono le norme generali di cui al successivo Capitolo 11.
2. Gli edifici esistenti possono essere ampliati una sola volta, entro il limite massimo del 15% del preesistente volume, anche dalla edificazione contenuta nelle "schede per il rilievo delle unità edilizie".
3. Si considerano in ogni caso da eseguire con priorità gli interventi destinati all'adeguamento igienico e tecnologico, al consolidamento statico dei manufatti e dei terreni, al risanamento e riqualificazione formale delle fronti principali e secondarie, alla eliminazione delle aree nude e senza destinazione specifica.

ART. 20 SPAZI PRIVATI DEGLI EDIFICI
1. Le aree di pertinenza degli edifici sono individuate con due differenti grafie a seconda se sono confinanti o da riqualificare.
2. In tali aree gli interventi dovranno tendere alla sistemazione architettonica e funzionale, mediante azioni quali la riqualificazione dell'arredo, la manutenzione di muri di cinta o recinzioni esistenti, la costruzione di orti e giardini, la conservazione e messa a dimora di piante, la sistemazione a verde di aree incolte, la rifrutura formale dei fronti prospicienti l'area anche previo accordo tra i proprietari finitimi.
3. La superficie di uscita di strade, corti, cortili ed androni dovrà essere trattata in conformità a materiali tradizionali o attuali di pregio in particolare per quanto riguarda gli ambiti espressamente individuati in cartografia come da riqualificare, secondo le indicazioni contenute nel Rapporto tra delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici.
4. Oltre a quanto previsto dall'art. 15 comma 5.2, è ammessa l'edificazione, secondo le disposizioni di cui all'art. 13 comma 6, di manufatti accessori alla residenza, nonché garage e simili, anche interrati, ed i relativi accessi purché compatibili con i problemi della viabilità e dei parcheggi.
Dimensioni, caratteristiche e localizzazione saranno valutate dalla Commissione edilizia comunale in sede di istruttoria.
In caso di accorpamento con ricomposizione formale di volumi accessori incongrui, gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 13 comma 7.
5. Sono considerate compatibili con tali aree le rettifiche dei tracciati e modifiche alle sezioni stradali, apertura di percorsi pedonali, creazione di parcheggi in diretta connessione con la viabilità.
6. Si applica in ogni caso l'art. 14.
7. Nel caso di interventi sugli edifici, il progetto dovrà comprendere la sistemazione delle relative aree di pertinenza.

ART. 24 AREE CONSOLIDATE
1. Nelle aree consolidate degli insediamenti prevalentemente residenziali sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 7 con esclusione della edificazione di nuove volumetrie fuori terra e staccate dai fronti esistenti che non siano già previsti da appositi PL. La modifica della destinazione esistente alla data di entrata in vigore del PRG, potrà avvenire nel rispetto dei parametri di zona.
2. Tutti gli interventi edilizi devono armonizzarsi con profili plani-altimetrici delle fronti esistenti, prospicienti vie o spazi pubblici e consentito l'accorpamento dei volumi esistenti separati dei progetti vanno redatti gli elementi o valuta incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico da riservare a pluralità per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e tutte le opere di collegamento con le reti tecnologiche e la sistemazione finale definitiva di pertinenza.
3. Per i edificio ex macera di cui al cartiglio A 77 è prevista la ripristinazione dei segni, degli elementi storici e dei materiali caratterizzanti la facciata nordovest.

ART. 26 AREE DI ESPANSIONE
1. Nelle aree degli insediamenti prevalentemente residenziali di espansione, sono previste, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, nuove edificazioni.
2. Per l'edificazione dell'area P.L. 78 la progettazione dovrà tener conto che la fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) è indersigiabile (vietno gli eventuali interventi in tale fascia sono soggetti alla L.P. 18/76.

ART. 36 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE
1. Queste aree sono riservate a servizi e alle attrezzature pubbliche diverse da quelli di cui all'articolo precedente e precisamente:
- strutture e uffici di enti pubblici e amministrazioni locali;
- scuole elementari, materne, asili nido;
- strutture socio-sanitarie di interesse locale;
- attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi di interesse locale;
- strutture culturali di interesse locale;
- analoghi.
*Con il cartiglio "p.c.f" è stata individuata l'area sulla quale insiste il municipio.*
2. Negli interventi di nuova costruzione sono ammessi i fabbricati per equipaggiamenti conformi alle funzioni consentite, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
Rapporto mc/mq vedi Tabella 2
Verde min % 20
3. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 12° - Programmazione urbanistica del settore commerciale.

ART. 38 AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI
1. Nelle aree riservate a verde pubblico e a parchi urbani è ammessa la formazione di zone attrezzate per il gioco, gli spettacoli all'aperto e i piccoli impianti sportivi con i relativi parcheggi e strutture di servizio.
2. È consentita solamente l'edificazione di fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde e delle attrezzature di corredo, e cioè di chioschi o attrezzature di servizi per il ristoro, per un volume complessivo inferiore a 200 mc e un'altezza max fuori terra di m 4.
3. Negli edifici privati esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. sono ammesse solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le opere di risanamento conservativo.
4. È comunque vietato l'abbattimento di alberi, di siepi ed elementi naturalistici di particolare valore ambientale senza una comprovata necessità connessa con la manutenzione del patrimonio arboreo.
5. *Lex. Lmar 78 sua 7, 114/17 è prevista la possibilità di realizzare una struttura per degirdi, su un unico piano, con un volume massimo di mc 400 e altezza massima di 5 m*
*Sono ammessi volumi interrati a servizio dell'attività.*
*L'intervento è subordinato all'ottenimento del diritto di accesso agli orti comunali limitrofi e alla messa a disposizione dei servizi igienici, docce e spogliatoi a servizio dell'attività.*
*L'orientaggio, per ciò alla struttura, dovranno essere realizzati all'interno dell'area di proprietà*

ART. 56 VERDE PRIVATO
1. In queste aree, destinate ad ospitare giardini, orti e piccole attrezzature e vietata ogni nuova costruzione, salvo specifiche possibilità ammesse dalla presente normativa.
2. Le aree a verde private possono essere computate ai fini del lotto minimo.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di conservazione e di ristrutturazione con limiti di cui alla tab. 9, compreso l'accorpamento di volumi separati preesistenti.
4. Nel caso in cui tali zone ricadano in aree a pericolosità moderata o elevata della carta di pericolosità del PGUAP e in ambito fluviale ecologico, non è ammesso alcun tipo di edificazione.

P.L. 73 - Via della Terra Nera, Mori
LOCALIZZAZIONE e CARATTERISTICHE URBANISTICO-AMBIENTALI
Il comparto è composto fra la strada consortile che collega via G. Battisti con la ped. 1171 C.C. Mori ed il sedime della viabilità di progetto.
OBIETTIVI, CRITERI DI INTERVENTO
Obbiettivo del piano è quello di ottenere la proprietà della p.f. 1081/3 C.C. Mori con destinazione ad area per servizi e attrezzature
Per contro sono rese edificabili mq 6000 sulla p.f. 1062/1 C.C. Mori.
Superficie da cedere al Comune: 3.229 mq Area per Servizi ed Attrezzature Pubbliche
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
Ie mc/mq 2,00
H max m 12,50
V max mc 12.000
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
La tipologia degli edifici sarà articolata nello stile e nella forma dell'architettura moderna.
MODALITA' ATTUATIVE
Il Piano Attuativo (art. 53 L.P. 4 marzo 2008 n.1) dev'essere autorizzato entro il termine di anni 7 dall'entrata in vigore della Variante al PRG; il P.A. perde efficacia per tutte le opere non realizzate entro l'ulteriore termine di anni 5; le relative aree saranno assimilate alla destinazione di area agricola.
Allegati (cf. Artt. 22 e 11 del Regolamento di Attuazione della L.P. 1/2008):
- frazionamento approvato relativo al sedime di terreno ceduto al comune;
- perizia asseverata per stabilire il valore del terreno ceduto al Comune;
- relazione illustrativa;
- allegati tecnici;
- regolamento di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere e dichiarazione di pubblica utilità da parte dell'amministrazione comunale per le opere e gli interventi previsti nel PL.
Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente alla costruzione degli edifici e delle opere previste.

P.L. 155 - Via G. Battisti, Tierno
LOCALIZZAZIONE e CARATTERISTICHE URBANISTICO-AMBIENTALI
Il comparto rivolto a sud e compreso fra via G. Battisti e la strada consortile che accede alla ped. 1171 C.C. Mori nel tratto, di forma pressochè triangolare, di presente edificio conosciuto come "casa del medico" con annesso parcogiardino ed alcune piccole costruzioni accessorie. Il comparto è individuato dalla p.f. 1089/7 in p.c. 413/204. La volumetria complessiva esistente sul sito è di circa 4000 mc. In sede di ristrutturazione dell'edificio principale esistente, finalizzata anche al cambio di destinazione in turistico e recupero con contratto rentauro la "casa del medico" e l'adiacente parcogiardino.
OBBIETTIVI, CRITERI DI INTERVENTO e SNAVAMENTI
Obbiettivo del piano è quello di incentivare la costruzione di alloggi protetti per categorie debboli (anziani, giovani coppie, giovani madri...) destinando 12.5 dei volumi delle nuove edificio a residenza tradizionale e i restanti 2/3 a residenza speciale. La "casa del medico" sarà destinata a convalescenziario e ricovero per il clero non più in attività di servizio. E' inoltre richiesta la cessione di un collegamento di larghezza 10 m sul lato sud della proprietà (mq 1442) per garantire la continuità di passo nel verde pubblico, da via della Cooperazione fino a via della Terra Nera
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
Ie mc/mq 2,60
H max m 12,50
Volume mc 7400
S mq 2847
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
La tipologia dell'edificio "casa del medico" p.ed 848 dovrà essere improntata ad un rigoroso intervento di recupero del manufatto storico attraverso una contestuale riqualificazione dell'annesso parcogiardino. La nuova volumetria dovrà essere improntata di un edificio assolutamente moderno sia nella forma che nei materiali.

MODALITA' ATTUATIVE
Il Piano Attuativo (art. 53 L.P. 4 marzo 2008 n.1) dev'essere autorizzato entro il termine di anni 7 dall'entrata in vigore della Variante al PRG; il P.A. perde efficacia per tutte le opere non realizzate entro l'ulteriore termine di anni 5; le relative aree saranno assimilate alla destinazione di area agricola.
- frazionamento approvato relativo al sedime di terreno ceduto al comune;
- perizia asseverata per stabilire il valore del terreno ceduto al Comune;
- relazione illustrativa;
- allegati tecnici;
- regolamento di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere e dichiarazione di pubblica utilità da parte dell'amministrazione comunale per le opere e gli interventi previsti nel PL.
Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente alla costruzione degli edifici e delle opere previste.


studioA22
Architettura e design


COMMITTENTE
MOSCHINELLI
Via Vecchia Ala, 8
C.F. CNL MRC 54B57 F132N
SCIANA RAFFAELLI
Via Vecchia Ala, 8
C.F. RFF LNA 78B45 H612V
LORAND GI ARDI
Via Vecchia Ala, 8
P.IVA 02146660220

PROGETTO
PIANO GUIDA
CON CONTESTUALE VALORE DI VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE
ai sensi della Legge prov. 4 marzo 2008, n. 1 e s.m.i.
p.f. 1060/1, 1061/3, p.f. 1062/1, p.f. 1089/7, C.C. MORI
(Via della Terra Nera e Via della Cooperazione)

ELABORATO
INQUADRAMENTO URBANISTICO
P.R.G. marzo 2015

PROGETTO A22-2011
DATA OTTOBRE 2024
SCALA 1:1000 - 1:500
FOGLIO 004
FORMATO A1


arch. Andrea Cipriani
Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trento
Dott. Arch. Alberto Agostini
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
Dott. Arch. MARCO GOSTNI
SEZIONE A - n. 1.423
per mod. Yuri Cassetti



© Copyright studioA22 - Tutti i diritti sono riservati