

COMUNE DI MORI

VIA SCUOLE 2
38065 MORI (TN)
PIVA 00148560220
C.F. 00124030222

DATA:

DICEMBRE 2024

PROGETTO:

VARIANTE AL P.R.G. 2015
p.ed. 848, p.ed. 497, p.f. 1060/1, p.f. 1062/1, p.f.
1061/3, 1081/3, p.f. 5228, p.f. 1089/7
C.C. MORI, via G. Battisti.

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

SEAT – SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE E TERRITORIO

arch. GIANFRANCO BAROZZI

PREMESSA

A seguito dell'approvazione del piano guida di iniziativa privata con valenza di variante dello strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 49, comma 4, della **L.P. 15/2015**, il Comune di Mori dà corso alla variante puntuale. L'obiettivo è legittimare le modifiche all'assetto pianificatorio delle aree afferenti al compendio immobiliare della c.d. "Casa del Medico" in C.C. Mori, individuato dalle p.ed. 497, p.ed. 848, p.f. 1060/1, nonché dei lotti posti a nord/est della stessa, identificati in C.C. Mori p.f. 1062/1, p.f. 1081/3 e p.f. 1061/3. La presente variante si pone l'obiettivo di garantire uno sviluppo delle aree in coerenza con gli indirizzi pianificatori condivisi all'interno dell'amministrazione dopo l'approvazione del PRG 2015 e che in parte erano stati espressi della IV Variante al P.R.G. del Comune di Mori, entrata in vigore il 24.12.2021 e poi annullata.

La presente variante al PRG persegue l'interesse pubblico promuovendo uno sviluppo urbanistico armonico che risponda alle esigenze della comunità locale, migliorando la qualità del territorio e assicurando una gestione razionale e sostenibile delle risorse.

In particolare, la variante pianifica la realizzazione di una serie di **opere di urbanizzazione**, tra le quali:

- **Nuova viabilità pubblica** per migliorare l'accessibilità e la sicurezza della circolazione;
- **Percorsi ciclopedonali** che colleghino in modo sostenibile le aree residenziali con il resto del tessuto urbano;
- **Parcheggi pubblici** per soddisfare le necessità degli abitanti e dei visitatori;

Inoltre il piano conferma e meglio definisce la **struttura di co-housing** prevista nel PRG vigente, rispondendo alla crescente domanda di soluzioni abitative innovative e inclusive. Detta struttura sarà riservata a categorie socialmente vulnerabili, come giovani coppie, anziani e giovani madri, promuovendo forme di abitare condivise e solidali.

La presente variante è coerente con l'impostazione generale della Variante 2021 – ciò anche a cautela dell'eventualità che l'iter giudiziale possa far venir meno l'annullamento – con l'obiettivo di armonizzare e razionalizzare le previsioni pianificatorie, ricondurre a un'unica regia i due distinti piani di lottizzazione previsti dalla Variante 2015 (rispettivamente P.L. 73 e P.L. 155) e demandare ad attuazione diretta le aree residue.

Si procede quindi a un'analisi dell'assetto della Variante 2015, di quello della Variante 2021 annullata e tuttavia ancora *sub iudice*, illustrando le logiche dell'assetto proposto.

Analisi del PRG vigente (Var. 2015) e valutazioni di criticità/inattualità delle previsioni:

PL. 155 – Via G. Battisti, Tierno.

Il comparto della Casa del Medico, compreso fra Via G. Battisti e via della Cooperazione, strada consortile che permette di accedere alla p.ed. 1171 C.C. Mori e ai fondi adiacenti, presenta la forma di un triangolo suddiviso in due porzioni di estensione pressoché equivalente. L'area su cui insistono i manufatti tutelati ex D.Lgs 42/2004, tra i quali l'edificio conosciuto come "Casa del Medico" con annesso parco/giardino, è individuata quale centro storico; l'area che comprende l'edificio a confine con via della

Cooperazione, ancorché nei fatti tutt'uno con la precedente, è invece ricompresa in un ambito soggetto al piano attuativo P.L. 155, con destinazione residenziale e uno sviluppo di 7.400 mc (le 2,60 mc/mq), dei quali 1/3 a residenza ordinaria e i restanti 2/3 a residenza speciale. Il PRG prevede inoltre la cessione di un collegamento sul lato sud della p.f. 1062/1 per 1.442 mq al fine di garantire la possibilità di realizzare una pista ciclabile.

➔ Nella scheda del P.L. 155 della Variante 2015 si assumeva che il restauro della Casa del Medico – all'epoca di proprietà della Causa Pia Battisti – sarebbe stato funzionale a un futuro convalescenziario/ricovero per il clero e la restante area edificabile avrebbe potuto assumere una destinazione prevalentemente sociale. Tali presupposti sono venuti meno con l'avvenuta compravendita dell'immobile storico e il successivo avvio della riqualificazione della "Casa del Medico" come residenza privata unifamiliare. Rimane ferma l'opportunità di un restauro filologico della villa e alla riqualificazione dell'area consolidando le volumetrie esistenti anche mediante la demo-ricostruzione di volumi incongrui, destinando a parco privato i circa 5.000 mq di terreno circostante.

P.L. 73 – Via della Terra Nera, Mori

In riferimento alla scheda P.L. 73, comparto compreso fra via della Cooperazione e la viabilità di attraversamento extraurbano prevista dal PRG in fregio alla caserma dei Vigili del fuoco, le norme vigenti indicano le cessioni a carico dei lottizzanti e fissano gli indici urbanistici: obiettivo dichiarato dall'amministrazione è ottenere la proprietà della p.f. 1081/3 C.C. Mori, contigua alla caserma dei Vigili del fuoco; per contro sono resi edificabili 6.000 mq sulla p.f. 1062/1 C.C. Mori.

Non vi sono elementi funzionali che colleghino lo sviluppo delle aree in parola a quello delle pertinenze della "Casa del Medico". Si ritiene pertanto che il P.L. 73, così come era nella Variante 2021, possa essere individuato esclusivamente nel tratto a nord di via della Cooperazione e, analogamente, le due porzioni in cui è artificiosamente suddiviso l'ambito di pertinenza della "Casa del Medico" possano trovare maggior compiutezza nell'integrazione tra loro. Gli equilibri economici derivanti dalle destinazioni di zona possano comunque essere garantiti a livello complessivo se governati, così come si propone, da una programmazione unitaria quale quella proposta con il Piano guida.

PROPOSTE

L'analisi dei comparti di lottizzazione P.L. 73 e P.L. 155 ha evidenziato una serie di aspetti perfettabili; in particolare la sopravvenuta possibilità di disporre di un interlocutore unico per quanto riguarda entrambi gli ambiti originariamente assoggettati a lottizzazione consente di dare forma a una visione complessiva e quindi anche di introdurre e disciplinare esigenze anche di dettaglio dell'Amministrazione già nella pianificazione generale.

L'area costituita dalle p.ed. 497, p.ed. 848 e p.f. 1060/1 può essere considerata come un ambito unitario che trova compimento con il risanamento conservativo della "Casa del Medico", ormai sostanzialmente concluso, il restauro della chiesetta e il prossimo intervento volto a riqualificare le aree pertinenziali anche attraverso il recupero in chiave filologica del parco e della c.d. *dependance*.

Come premesso, il piano guida proposto, in coerenza con gli indirizzi della Variante al PRG 2021 decaduta, opera un riassetto di entrambe le previgenti aree di lottizzazione n. 73 e n. 155 e definisce

ambiti omogenei di ampio respiro. L'assetto definito consente di fatto di garantire tutti gli elementi di interesse pubblico previsti dalla pianificazione 2015. Si ritiene che la cessione delle aree per attrezzature al Comune e la realizzazione di strada, parcheggio e ciclabili possa così prendere avvio in tempi rapidi e, parimenti, possa presto cominciare la costruzione del co-housing, necessità fortemente sentita dalla comunità.

Alla luce di quanto argomentato, sono stati condivisi i seguenti punti fondamentali di revisione delle previsioni contenute nell'attuale PRG:

- a) Il compendio della "Casa del Medico/*dependance*" – seppure in cartografia di PRG 2015 suddivisa in due zone distinte – è realtà la cui unitarietà va preservata in quanto elemento fondativo del principio insediativo degli edifici di pregio ivi presenti; è il presupposto di una azione di riqualificazione di valenza urbana prima ancora che edilizia. Si stralcia quindi la previsione di area di espansione ex art. 26, assegnando alla porzione c.d. *dependance* la destinazione a verde privato con uno specifico riferimento normativo che disciplini gli interventi sugli edifici dismessi in p.ed. 848 C.C. Mori (a confine con la p.f. 5228), per i quali si prevede la possibilità di ristrutturazione anche mediante demo-ricostruzione e con ampliamento massimo del 10% della SUN esistente, mantenendo la collocazione attuale e tuttavia consentendo la realizzazione di autorimesse e depositi interamente interrati secondo un rapporto di utilizzo in interrato (RUI) dell'area non superiore al 60% e previa posa di uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm. A intervento effettuato il soprassuolo dovrà essere opportunamente rinverdito.

Si prevedono inoltre:

- b) Il trasferimento della volumetria dell'area di espansione del Co-housing assegnata dal PRG 2015 al lotto della Casa del Medico (P.L. 155) presso l'area del P.L. 73, opportunamente ridefinita, dando così forma a un'area edificabile omogenea più ampia della precedente e tuttavia capace di esprimere una consistenza edilizia che non eccede la somma dei previgenti P.L. 73 e P.L. 155, individuando conseguentemente un unico ambito da assoggettare a pianificazione attuativa, ciò in coerenza con taluni indirizzi già oggetto di condivisione all'epoca della stesura della Variante 2021.
- c) La ridefinizione dell'ambito di piano guida al fine di ricomprendervi sia la p.f. 1061/3, fondo insiste lungo via Battisti che può consentire la definizione di percorsi e assetti viabilistici prima non considerati recentemente acquisito del proponente, sia parte della contigua p.f. 1089/7 di proprietà comunale.
- d) La realizzazione e cessione a titolo gratuito di un percorso ciclabile di larghezza 3 metri e superficie 320 mq lungo il confine sud della p.f. 1060/1, percorso tra il resto funzionale a creare un collegamento ciclopedonale tra via Battisti e il nuovo insediamento P.L. 73.
- e) La realizzazione e cessione a titolo gratuito di un parcheggio pubblico di superficie pari a 350 mq da individuare presso la p.f. 1061/3, demandane l'individuazione puntuale al piano attuativo che procederà inoltre all'individuazione della viabilità pubblica di accesso al medesimo da via Battisti e quindi a quella di accesso all'ambito edificabile.
- f) La realizzazione e cessione a titolo gratuito di una pista ciclabile lungo il confine a sud della p.f. 1062/1 per una larghezza di 5 metri e una superficie di 627 mq funzionale a creare un collegamento ciclopedonale tra via della Cooperazione e l'ambito della nuova viabilità di attraversamento extra urbano di progetto del PRG.

- g) La cessione a titolo gratuito della parte della p.f. 1062/1 e del tratto della 1061/3 aventi destinazione PRG "Infrastrutture stradali di progetto – Categoria V", in coerenza con le indicazioni cartografiche, per una superficie complessiva di 1372 mq.
- h) La determinazione per il tratto stradale oggetto di cessione di fasce di rispetto in riferimento alla tabella 11 allegata alle Norme tecniche di attuazione del PRG (non meno di 10 m) nella misura cautelativa di 15 m.
- i) La cessione di parte della pp.ff. 1081/3, 1062/1 C.C. Mori con destinazione ad area per servizi e attrezzature, per una superficie complessiva di 2.000 mq.
- j) Quanto alla viabilità di accesso, in ossequio alla prescrizione disposta dalla Commissione urbanistica comunale nella seduta del 19 dicembre 2023, si assume la seguente disposizione normativa: *"La viabilità di accesso al P.L. 73 dovrà essere realizzata ex novo, e la proprietà ha la facoltà di decidere se realizzare sia la strada insistente sulla p.f. 1060/1 (larghezza totale viabilità e pista ciclabile pari a 9,00 metri) sia quella sulla p.f. 1062/1 oppure optare solo per quest'ultima se direttamente connessa alla viabilità pubblica e realizzare sulla p.f. 1060/1 solo il percorso ciclo/pedonale di larghezza pari a 3,00 metri. Nel caso vengano realizzate entrambe le nuove strade, particolare attenzione dovrà essere posta nello sbocco della nuova viabilità su via Battisti con un arretramento della proprietà esistente a favore di un innesto in sicurezza della nuova strada privata sulla viabilità pubblica."*
- k) A livello infrastrutturale, nel piano attuativo saranno puntualmente definiti i tracciati della nuova viabilità pubblica e privata nonché del parcheggio pubblico. Nell'eventualità di interessamento di tratti ricadenti in aree non specificamente destinate all'insediamento, a mente dell'art. 3, comma 6, delle NTA, le destinazioni di zona di PRG potranno essere spostate nel rispetto delle quantità.

Gli indici edificatori, pur calcolati in funzione dell'applicazione dell'indice fondiario/territoriale, a maggior chiarezza sono nella norma proposta esplicitati direttamente in contingenti di Sun. Non sono operate modifiche al piano di spiccato dell'area P.L. 73 che saranno eventualmente valutate in sede di approvazione del piano di lottizzazione.

Modifiche alla pianificazione

Per dare attuazione a quanto sopra si introduce nella pianificazione generale le modifiche necessarie.

In concreto ciò trova riscontro in:

- proposta cartografica allegata;
- ridefinizione della norma P.L. 73;
- introduzione nell'articolato normativo di una fattispecie puntuale in riferimento alle zone a verde privato.

Si riporta a seguire il testo della norma P.L. 73 proposto in variante:

"P.L. 73 - Via Battisti, Tierno, Mori.

LOCALIZZAZIONE e CARATTERISTICHE URBANISTICO-AMBIENTALI

Il comparto, situato a Tierno, è compreso fra via G. Battisti e la viabilità di progetto a collegamento di Mori con l'Altopiano di Brentonico.

OBBIETTIVI, CRITERI DI INTERVENTO

Obiettivo del piano è quello di ottenere la proprietà di parte della p.f. 1081/3 e di parte della p.f. 1062/1 C.C. Mori con destinazione ad area per servizi e attrezzature, una fascia della larghezza di 10 m della p.f. 1062/1 e una fascia di 6 m della 1061/3 con destinazione infrastrutture stradali di progetto, nonché due tratti di percorso ciclopedonale per garantire la continuità di percorso nel verde pubblico, da via Battisti fino a via della Terra Nera.

A carico dei lottizzanti è prevista la realizzazione e cessione del collegamento ciclo/pedonale di larghezza 5 m sul lato est della p.f. 1062/1 (mq 627) e di quello sul lato sud/est di larghezza 3,00 metri della p.f. 1060/1 (320 mq).

Il nuovo P.L. prevede a carico del lottizzante la realizzazione e la cessione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 350 mq, la cui collocazione potrà essere stabilita in sede di progettazione definitiva presso la p.f. 1061/3, e della relativa viabilità di accesso da via Battisti, a proseguimento della quale potrà quindi essere realizzata la viabilità di accesso all'ambito edificabile, limitando pertanto gli innesti su via Battisti a uno solo. Detta viabilità potrà essere realizzata su area a infrastrutture viabilistiche. Il Piano di lottizzazione dovrà disciplinare l'entità delle cessioni presso la p.f. 1061/3 C.C. Mori alla luce degli approfondimenti progettuali.

Per contro sulla p.f. 1062/1 C.C. Mori sono resi edificabili mq 8.841 con un indice U_f pari a 0,52 mq/mq. Il 29% della SUN dovrà essere destinato ad alloggi protetti per categorie deboli (anziani, giovani coppie, giovani madri, ecc.) o per co-housing; è altresì ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

La Superficie da cedere al Comune:

2.000 mq Area per Servizi ed Attrezzature Pubbliche

947 mq di verde pubblico (comprensivi dei due tratti di ciclopedonale)

350 mq di parcheggio pubblico in superficie

1.372 mq di Infrastrutture stradali di progetto (parte della p.f. 1062/1 e della p.f. 1061/3)

ELEMENTI SPECIFICI DI VIABILITÀ

- 1) Preliminarmente al deposito del Piano di lottizzazione dovrà essere effettuato uno studio riguardo alla possibilità di realizzare un unico ingresso per il nuovo PL 73 e per i civici 19A (palazzine B-C-D-E-F) del cartiglio 69 tenendo conto dell'attuale ingresso da Via G. Battisti e con il fine di garantire la sicurezza della circolazione.
- 2) Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere un miglioramento all'accessibilità e alla sicurezza dell'intersezione dell'attuale ingresso ai civici 33-39 di Via G. Battisti, strada chiusa laterale che scende parallela alla p.f. 1060/1 C.C. Mori che presenta uno sbocco caratterizzato da visibilità ridotta, valutando la cessione o comunque l'asservimento dell'area necessaria oltre a quanto già previsto in riferimento alla p.f. 1060/1 C.C. Mori.
- 3) Il Piano di lottizzazione non dovrà pregiudicare il collegamento tra la SP 3 e relativa ciclabile e Via della Cooperazione né introdurre limiti progettuali circa la possibilità di realizzazione della nuova bretella.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Uf mq/mq 0,52
H edificio max (m) 12,50
H facciata max (m) 11,75
Numero di piani 5

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La tipologia degli edifici sarà articolata nello stile e nella forma dell'architettura moderna.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli effetti del Piano Attuativo sono soggetti alle previsioni dell'art. 54 della L.P. 15/2015 e all'art. 6 del RUEP. I contenuti del piano attuativo devono uniformarsi alle previsioni di cui all'art. 5 del RUEP.

Sono inoltre da prevedere:

- *frazionamento approvato relativo al sedime di terreno ceduto al comune;*
- *perizia asseverata per stabilire il valore del terreno ceduto al Comune;*
- *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 piano attuativo.*

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate prima dell'inizio della costruzione dei nuovi edifici; gli edifici con destinazione a co-housing non potranno trovare realizzazione differita rispetto agli edifici residenziali."

Si riporta quindi il testo di puntualizzazione previsto a integrazione dell'art. 5 bis delle N.T.A.:

"Gli edifici dismessi della p.ed. 848 C.C. Mori (a confine con la p.f. 5228), insistenti su un'area a verde privato, potranno essere recuperati ed ampliati per un massimo di un 10% della SUN esistente, mantenendo la collocazione attuale.

È ammesso l'ampliamento e la nuova costruzione di autorimesse interrato, nonché la realizzazione di depositi interrati. È previsto un rapporto di utilizzo in interrato (RUI) dell'area non superiore al 60%. Il nuovo volume interrato dovrà essere ricoperto da uno strato di terreno vegetale di almeno cm 40. Ad intervento effettuato il soprasuolo dovrà essere opportunamente rinverdito."