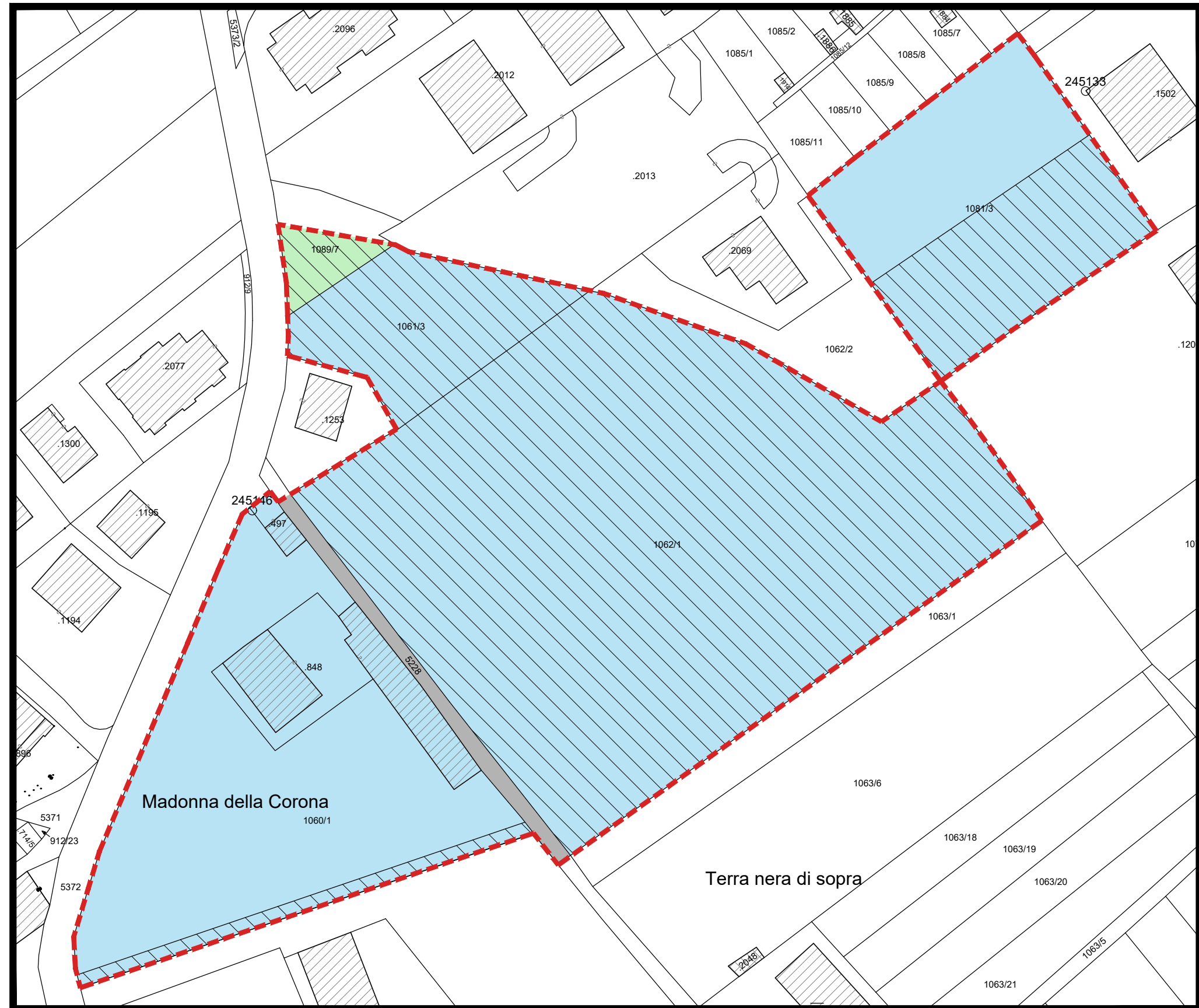
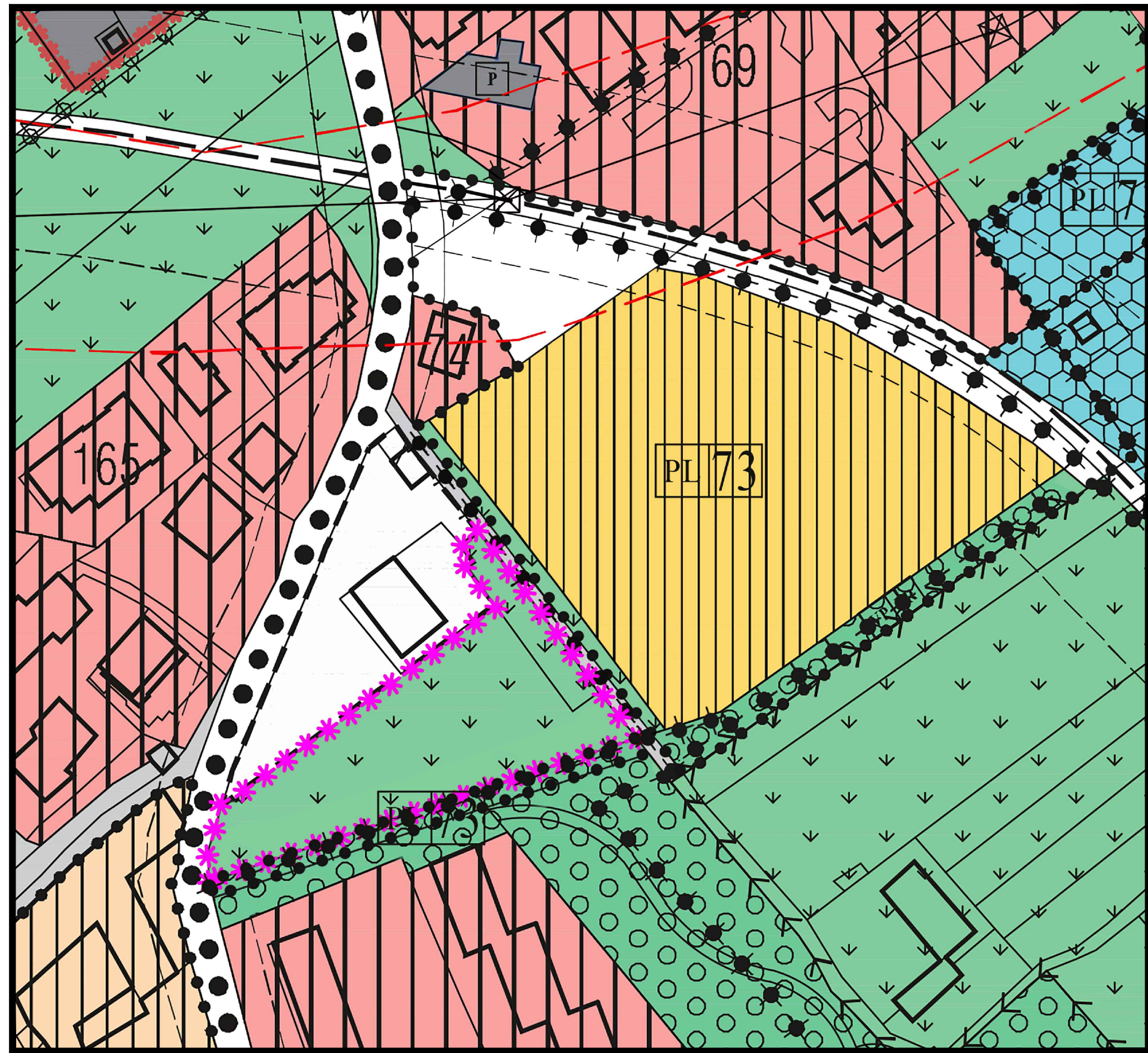


ASSETTO URBANISTICO MODIFICATO CON IL PIANO GUIDA

ESTRATTO MAPPA CON ASSETTI PROPRIETARI E AMBITO DI LOTTIZZAZIONE
C.C. MORI
scala 1:1000



ESTRATTO P.R.G. MODIFICATO CON PIANO GUIDA
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

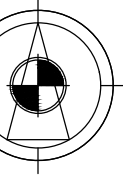
STRADA CONSORTILE

p.f. 5228

PROPRIETA' PUBBLICA

p.f. 1089/7 COMUNE DI MORI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE



INSEDIAMENTI STORICI

SPAZI PRIVATI DEGLI EDIFICI
A_404_P

AREE DI ESPANSIONE
C_101_P

PIANI DI LOTTIZZAZIONE
Z504_P

AREE PER SERVIZI ED ATTR. PUBBLICHE DI
LIVELLO LOCALE - CIVILE/AMM. F201_P

AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI
ESISTENTI F301_P

AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI
DI PROGETTO F301_P

VERDE PRIVATO
H101_P

INFRASTRUTTURE STRADALI
F602_P

SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

art. 14

art. 20

art. 26

art. 64

art. 36

art. 38

art. 38

art. 56

art. 49

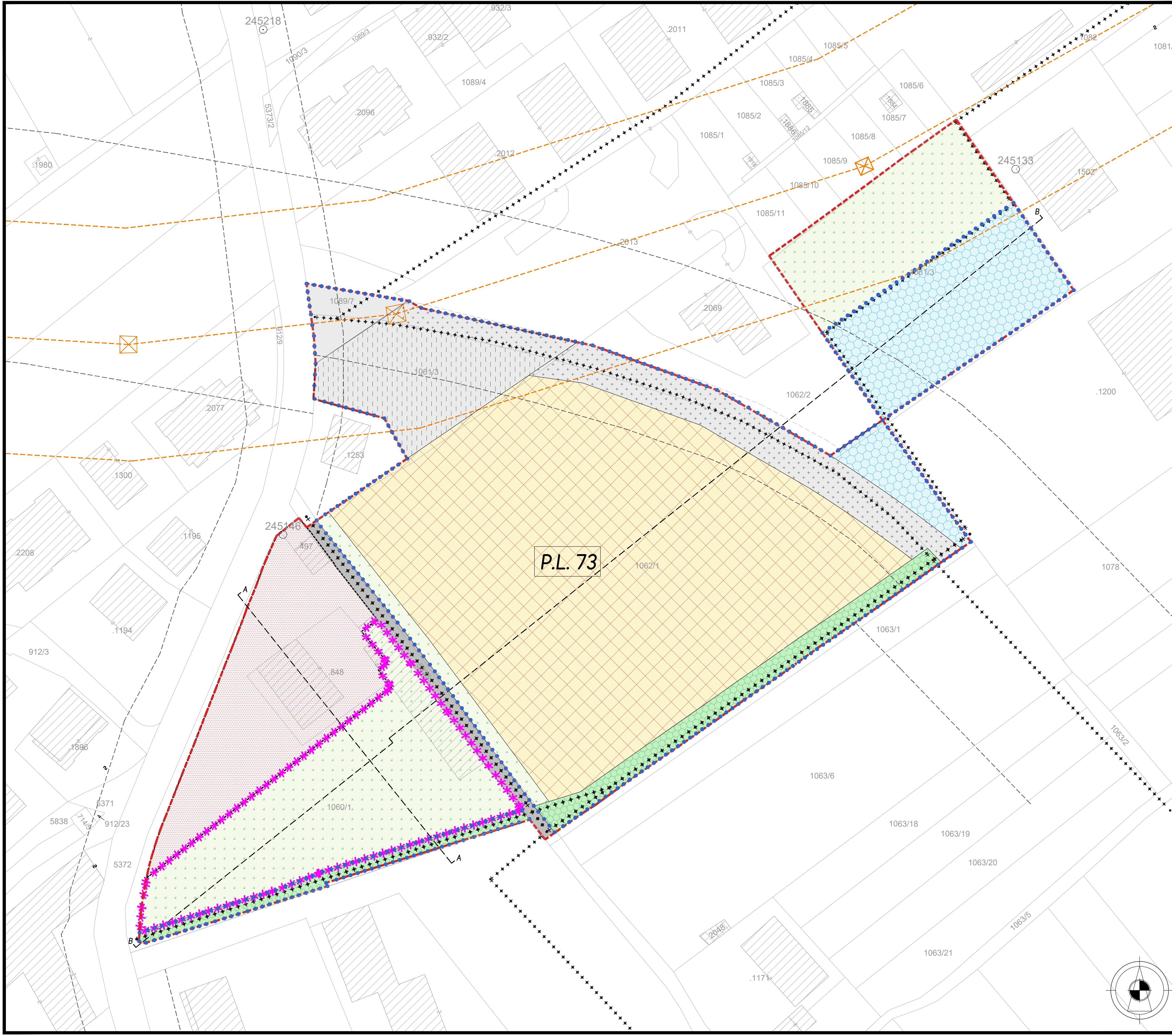
art. 5 BIS

Insedimenti storici



PLANIMETRIA - SOVRAPPOSIZIONE ASSETTO MODIFICATO, ADATTATO AL RILIEVO (AMBITO PIANO GUIDA)

scala 1:500



LEGENDA

--- LIMITE PIANO GUIDA

.... AMBITO SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

INSEDIAMENTI STORICI

AREA EDIFICABILE

VERDE PRIVATO

SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO
Verde privato

AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
DI LIVELLO LOCALE

AREA A VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI - DI PROGETTO

CESSIONE TOTALE

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DISCIPLINERÀ
L'ENTITA' DELLE CESSIONI

ELETTRODOTTI

LIMITE FASCIA DI RISPETTO ELETTRDOTTO

25 m

parte della p.f. 1081/3

parte della p.f. 1062/1

TOTALE

parte della p.f. 1081/3

parte della p.f. 1062/1

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

parte della p.f. 1061/3

TITOLI sulla p.ed. 848

Determinazione del Dirigente n. 1074 - Autorizzazione

30 marzo 2021 - Comune di Mori

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 6021/A - Risanamento Conservativo

28 giugno 2021 - Soprintendenza per i Beni Culturali - Provincia Autonoma di Trento

Determinazione del Dirigente n. 939 - Autorizzazione per modifica fori, ricomposizione facciata, ecc.

25 luglio 2022 - Soprintendenza per i Beni Culturali - Provincia Autonoma di Trento

Determinazione del Dirigente n. 7896 - Autorizzazione per demolizione con ricostruzione "dependance"

Comune di Mori - (Protocollo c_f728-17/07/2021-0017150/A)

Permesso di Costruire - Autorizzazione per modifica fori, ricomposizione facciata, ecc.

P.L. 73 - Via Battisti, Torno, Mori.

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE URBANISTICHE-AMBIENTALI

Il comparto, situato a Torno, è compreso fra Via G. Battisti e la viabilità di progetto a collegamento di Mori con l'altopiano di Brentonico.

OBIETTIVI, 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 ciclopedonale 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 (220 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 interventi 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 841 con un indice Uf 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 VIABILITA'

1) Preliminarmente al deposito del Piano di lottizzazione dovrà essere effettuato uno studio riguardo alla possibilità di realizzare un unico ingresso per il nuovo P.L. 73 e per il civo 194 (palazzina B-C-D-E-F) del carpiolo 02 tenendo conto dell'attuale ingresso da Via G. Battisti e con i fine di garantire la sicurezza della circolazione.

2) Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere un miglioramento dell'accessibilità e alla sicurezza dell'interazione dell'attuale ingresso al civo 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 boretta.

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 RUP.

I contenuti del piano attuativo devono uniformarsi alle previsioni di cui all'art. 5 del RUP.

Sono inoltre da prevedere:

- Trasformazione approvata relativa 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 differente rispetto agli edifici residenziali.

***** ART. 5 BIS PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si riporta quindi il testo di puntualizzazione da recepire ad 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 interrate, 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 soprassuolo dovrà essere opportunamente rinverdito."

studioA22

PROGETTA A. LEON 15
38068 ROVERETO (TN)
P.IVA 02000002205
www.studioa22.it
info@studioa22.it

PROGETTO ARCHITETTICO
studioA22 - arch. Andrea Cipriani
arch. Mario Agostini

RESPONSABILE PROGETTISTICO
studioA22 - arch. Andrea Cipriani

DIRETTORE DEI LAVORI

COORDINATORE DELLA SICUREZZA

CONSTATANTE
MIRCO CAINELLI
VIA SAN MARCO 10/1
38068 ROVERETO (TN)
C.F. CNL MRC 44817 HELZN

ELIANA RAFFAELLI
VIA LIPPI 1 - INDIAGI
C.F. RFF LNE 74845 HOLZX

COMAR EIA MORI
VIA LIPPI 1 - INDIAGI
P.IVA 00148560220

PROGETTO
PIANO GUIDA
CON CONTESTUALE VALORE DI VARIANTE
AL P.R.G. 2015
p.ed. 848, p.ed. 497, p.f. 1060/1, p.f. 1061/3,
p.f. 1061/3, 1081/3, p.f. 5228, p.f. 1089/7 C.C. MORI
in via S. Battisti e via della Cooperazione

INQUADRAMENTO URBANISTICO PIANO GUIDA
con contestuale valore di variante PRG

PROGETTO
A22-20011
DATA
11/03/2024
SCALA
1:1000 - 1:500
REV 03

TAVOLA
005

arch. Andrea Cipriani

Mario Agostini

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROV. AUTONOMA DI TRENTO
Dott. Arch. MARIO AGOSTINI
ISCRIZIONE ALBO N° 628

per ing. Vani Salvetti