

Localizzazione:

il comparto in oggetto si trova a Torbole, ed è compreso tra via papa Giovanni XXIII, via Marconi e via Galilei.

Caratteri morfologici dell'area:

l'area, che si presenta pianeggiante, non è edificata ed è in continuità con il territorio urbanizzato.

Obiettivi dell'intervento:

- riqualificazione e consolidamento dei bordi della parte ovest del territorio urbanizzato di Casaglia attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità;
- completamento del sistema viabilistico della zona ovest di Torbole attraverso la realizzazione della connessione fra v. Papa Giovanni XIII, v. Galileo Galilei, v. Padre Marcolini e v. Marconi;
- ampliamento dell'area del parco pubblico "Michelangelo";
- riqualificazione dello spazio a parcheggio pubblico adiacente, a lato di v. Marconi;
- ridefinizione del rapporto edificato-campagna, attraverso la realizzazione di una quinta alberata lungo tutto il margine urbano relativo all'intervento.

Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:

controllo paesaggistico dell'intervento e verifica del rapporto con gli ambiti rurali;
coerenza insediativa e morfologica con il contesto edificato;
lo sviluppo del nucleo abitato deve avvenire secondo le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed in nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
 - eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
 - utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei;
- incremento delle misure di mitigazione verso l'ambito agricolo in lato ovest*.

* *Raccomandazioni Parere Compatibilità al PTCP della Provincia*

Destinazioni d'uso: come definite all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole

- destinazione d'uso prevalente: R1 residenziale;
- destinazioni d'uso compatibili: fino al 15 % della SIp massima ammessa, C1 esercizi di vicinato, T1, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande fino a m2 150 di Sv, T3 artigianato di servizio;
- destinazioni non ammesse: tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 delle NTA del P. R.,

Prescrizioni per la progettazione:

attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare per i fronti rivolti verso il territorio agricolo;
 caratterizzazione delle aree di confine con il territorio agricolo mediante la realizzazione di un filare costituiti da alberi di alto fusto intervallati da arbusti con essenze autoctone;
 realizzazione di una viabilità di connessione fra v. Papa Giovanni XXIII e v. Marconi con percorso ciclopedonale a lato; i percorsi ciclabili adiacenti al territorio rurale non potranno essere asfaltati ma dovranno essere realizzati con materiali formalmente assimilabili alle viabilità vicinali;
 realizzazione entro il comparto di parcheggi posti in modo da non interferire con la nuova viabilità di connessione ed secondo le quantità specificate in tabella;
 cessione di spazi a verde attrezzato in ampliamento del contiguo parco "Michelangelo";
 rispetto degli allineamenti preferenziali e del divieto di apertura di accessi carrai.

Dotazioni territoriali e compensazioni territoriali:

tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, oltre alle dotazioni territoriali minime calcolate sulle destinazioni d'uso previste come da N. T. A. del P. R. (art.10 "Urbanizzazioni e dotazioni territoriali"), si fissa come dotazione territoriale aggiuntiva:

- la riqualificazione del parcheggio esistente in v. Marconi;
- una quota di edilizia convenzionata pari al 15 % della Slp massima ammessa.

Modalità attuative e parametri:

piano di lottizzazione di iniziativa privata di livello comunale;

		PARAMETRI URBANISTICI					CESSIONI MINIME ENTRO IL COMPARTO	
Sup. perimetrate mq	St* mq	SLP max mq	H. max mt	RC mq/mq	RP mq/mq	UF max mq/mq	Verde pubblico attrezzato mq	Parcheggi pubblici min mq/ab
20.202	19.790	4.000	8,00	30%	35%	0,60	2.200	9,00

*St: Sup. perimetrata sottratta delle aree pubbliche già urbanizzate

LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE A VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZATURE PER IL GIOCO - SP 1/m
	LIMITO DEL RISPETTO STRADALE		STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI - SP 1/p
	RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE E DI AREA PUBBLICA		VERDE DI ARREDO IN FREGIO ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	ALLINEAMENTI PREFERENZIALI AMMESSI		PISTA CICLOPEDONALE
	FRONTE SU CUI NON E' CONSENTITA L'APERTURA DI ACCESSI CARRAI		FILARE DI ALBERI
	LIMITO FASCIA DI RISPETTO PAESISTICO DEI TRACCIATI VIARI LIBERA DA EDIFICAZIONE INTRUSIVA O DI DISTURBO VISIVO PER DIMENSIONI, LOCALIZZAZIONE O CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE		