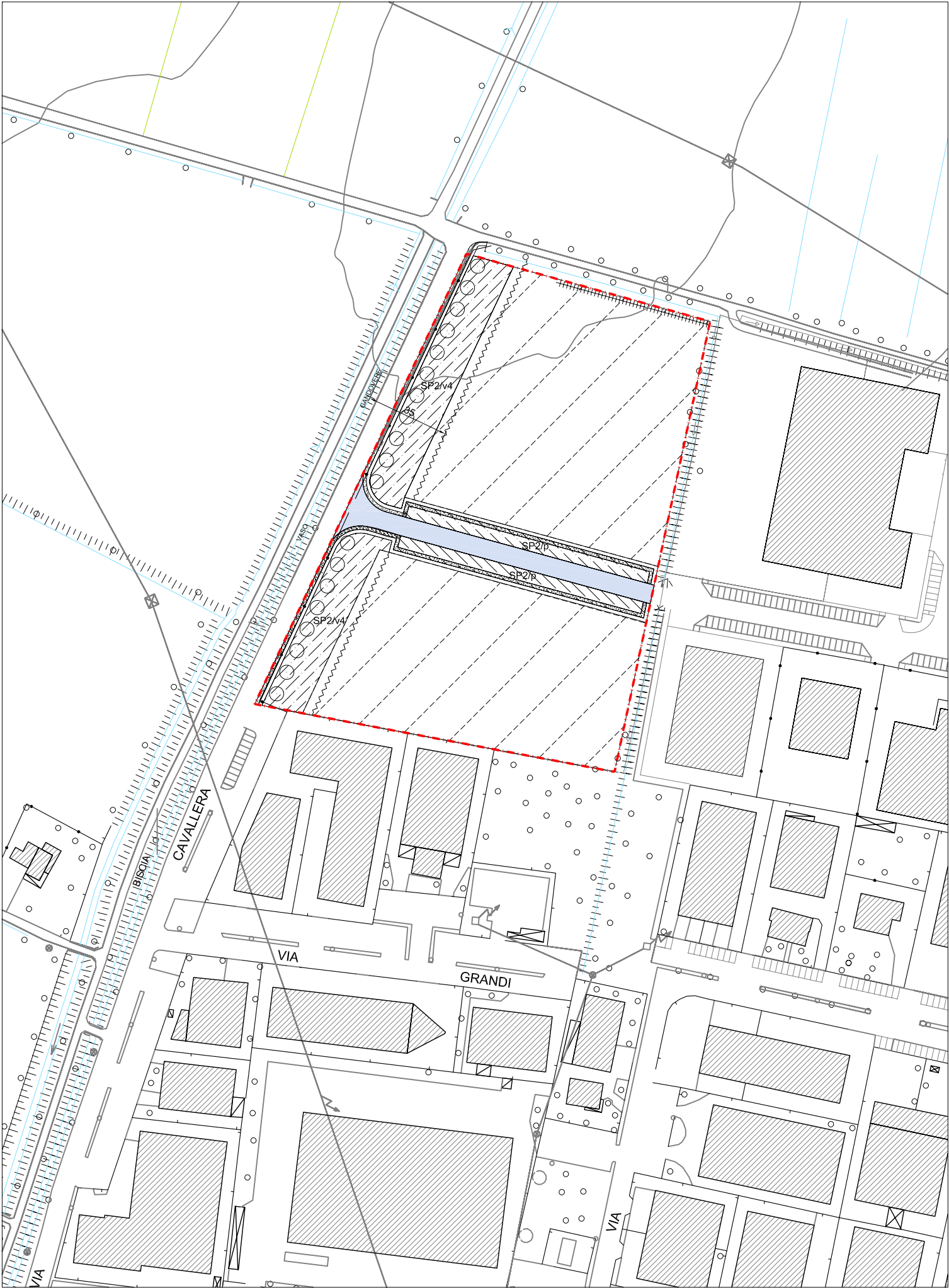




Localizzazione:
il comparto in oggetto si trova nella zona industriale a nord di Torbole; si attesta su via Cavallera ed è attraversato da via dell'Industria.

Caratteri morfologici dell'area:
l'area, che si presenta pianeggiante, non è edificata ed è adiacente su due lati a territorio urbanizzato; la viabilità di attraversamento dell'area risulta già esistente.

Obiettivi dell'intervento:
consolidamento e completamento del sistema produttivo;
realizzazione di un'attrezzatura di servizio destinata a nuovo magazzino comunale e di un intervento di sistemazione viabilistica, all'ingresso da est all'area centrale di Torbole;
formazione di un'adeguata fascia a verde e di mitigazione paesaggistico-ambientale degli impatti degli inserimenti nei confronti del corso d'acqua soggetto a vincolo del Gandovere;
ridefinizione del rapporto edificato-campagna attraverso la realizzazione di una quinta alberata lungo tutto il margine urbano.

Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:
controllo paesaggistico dell'intervento e verifica del rapporto con gli ambiti rurali;
definizione di una fascia a verde di mitigazione verso il torrente Gandovere ed arretramento dell'edificato;
coerenza insediativa e morfologica con il contesto edificato;
predisposizione di un'opportuna fascia di rispetto in lato occidentale dell'ambito e di opportune opere di mitigazione a verde al fine di ridurre l'impatto degli insediamenti produttivi previsti.*

** Raccomandazione 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: funzioni produttive e manifatturiere P1, P2, P3 e P4;
destinazioni complementari: R1 abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali, cui si applicano le limitazioni e le prescrizioni per le funzioni residenziali dell'art. 29 delle NTA del PRI;
destinazioni d'uso compatibili: C1 esercizi di vicinato, C2 medie strutture di vendita di primo livello non alimentari, C5 commercio all'ingrosso, T1 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande, T2 terziario diffuso di rilevanza locale, T3 artigianato di servizio, T4 attrezzature culturali e sedi di associazioni ed istituzioni, T5 banche e sportelli bancari, T8 centri direzionali, T9 centri servizi, istituti di formazione, servizi per l'Industria, la ricerca ed il terziario avanzato di rilevanza sovralocale, H1 alberghi e motel;
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 filari costituiti da alberi di alto fusto intervallati da arbusti, con impiego di essenze autoctone;
reperimento della totalità dei parcheggi dovuti entro il comparto;
arretramento dell'edificazione di almeno m 35 rispetto al torrente Gandovere;
rispetto degli allineamenti preferenziali.

Dotazioni territoriali e compensazioni territoriali:
tenuto conto dei costi della trasformazione (compreso il mancato onere per la realizzazione della strada di attraversamento), delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, e viste le particolari condizioni ambientali (ovvero la presenza del torrente Gandovere tutelato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004), oltre alle dotazioni territoriali minime calcolate sulle destinazioni d'uso previste come da N. T. A. del P. R., si fissa come dotazione territoriale aggiuntiva

- la realizzazione di una fascia di mitigazione piantumata, individuata come SP2/v, estesa ai lotti destinati all'edificazione, per la superficie sotto indicata;
- la realizzazione "chiavi in mano" sull'area destinata all'edificazione, individuata nel sub-ambito 8.2 dell'ATP 8 (già oggetto di cessione al comune attraverso l'attuazione dell'ATP 8), di idoneo edificio, coerente con il contesto, da destinare a magazzino comunale per una Sc di m2 1.000 da cedere gratuitamente al Comune; in caso di impossibilità di realizzazione diretta, contestuale a quella dell'ATP 7, dell'edificio da destinare a magazzino comunale, dovuta alla mancata messa a disposizione dell'area da parte del Comune, dovrà essere versato allo stesso un importo equivalente a quello di realizzazione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art. 9 delle N. T. A. del P. S.) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici;
- la realizzazione di una rotatoria prevista all'intersezione di v. Deretti e v. per Castel Mella del diametro minimo di m 22, con marciapiedi a lato della rotatoria e in lato sud di v. Deretti, della dimensione minima di m 1,50;

all'acquisizione dell'area occorrente per l'ampliamento stradale - che corrisponde a una porzione del mapp. 25 del f. 12 di superficie minima m2 310 - provvederà il Comune, prioritariamente attraverso la cessione a carico dell'intervento di recupero previsto dal P. R. per l'ambito di categoria A6 posto a nord della prevista rotatoria o, in caso di mancata attuazione dell'intervento di recupero, attraverso acquisizione con finalità pubblica mediante le procedure di legge, in questo caso andranno rimborsate al Comune le spese di acquisizione, da parte dei soggetti attuatori dell'ATP 7; questi ultimi dovranno comunque versare al Comune l'importo equivalente delle spese di acquisizione dell'area, anche nel caso in cui il Comune acquisisca la stessa tramite la cessione citata;
qualora non fosse possibile l'attuazione diretta della rotatoria, contestuale a quella dell'ATP 7, a causa della mancata messa a disposizione dell'area da parte del Comune, dovrà essere versato allo stesso Comune un importo equivalente ai costi di realizzazione della rotatoria e di acquisizione delle aree necessarie, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art. 9 delle N. T. A. del P. S.) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.

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	H. max mt	RC mq/mq	RP mq/mq	UF max mq/mq	Verde pubblico attrezzato mq	Parcheggi pubblici min mq
25.820	24.660	10,00	60%	15%	0,75	3.260	5% ST

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

LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE COMPARTI
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE
	LIMITE DEL RISPETTO STRADALE
	LIMITE AREA DA MANTENERE A VERDE PRIVATO
	RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE E DI AREA PUBBLICA
	ALLINEAMENTI PREFERENZIALI AMMESSI
	FRONTE SU CUI NON E' CONSENTITA L'APERTURA DI ACCESSI CARRAI
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
	STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE A VERDE PUBBLICO - SP2/v4
	STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI - SP2/p
	VERDE DI ARREDO IN FREGIO ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	PISTA CICLOPEDONALE
	FILARE DI ALBERI