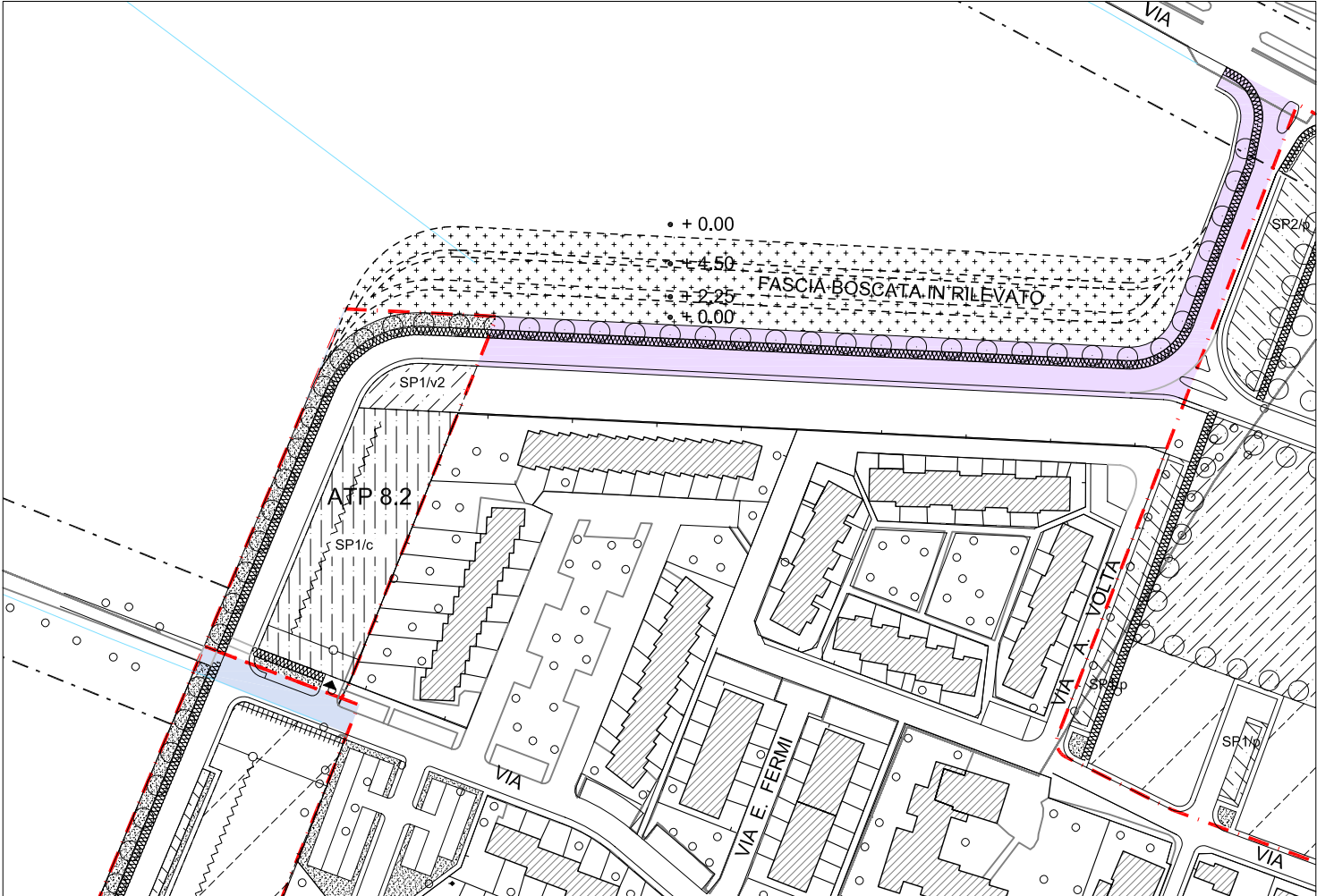
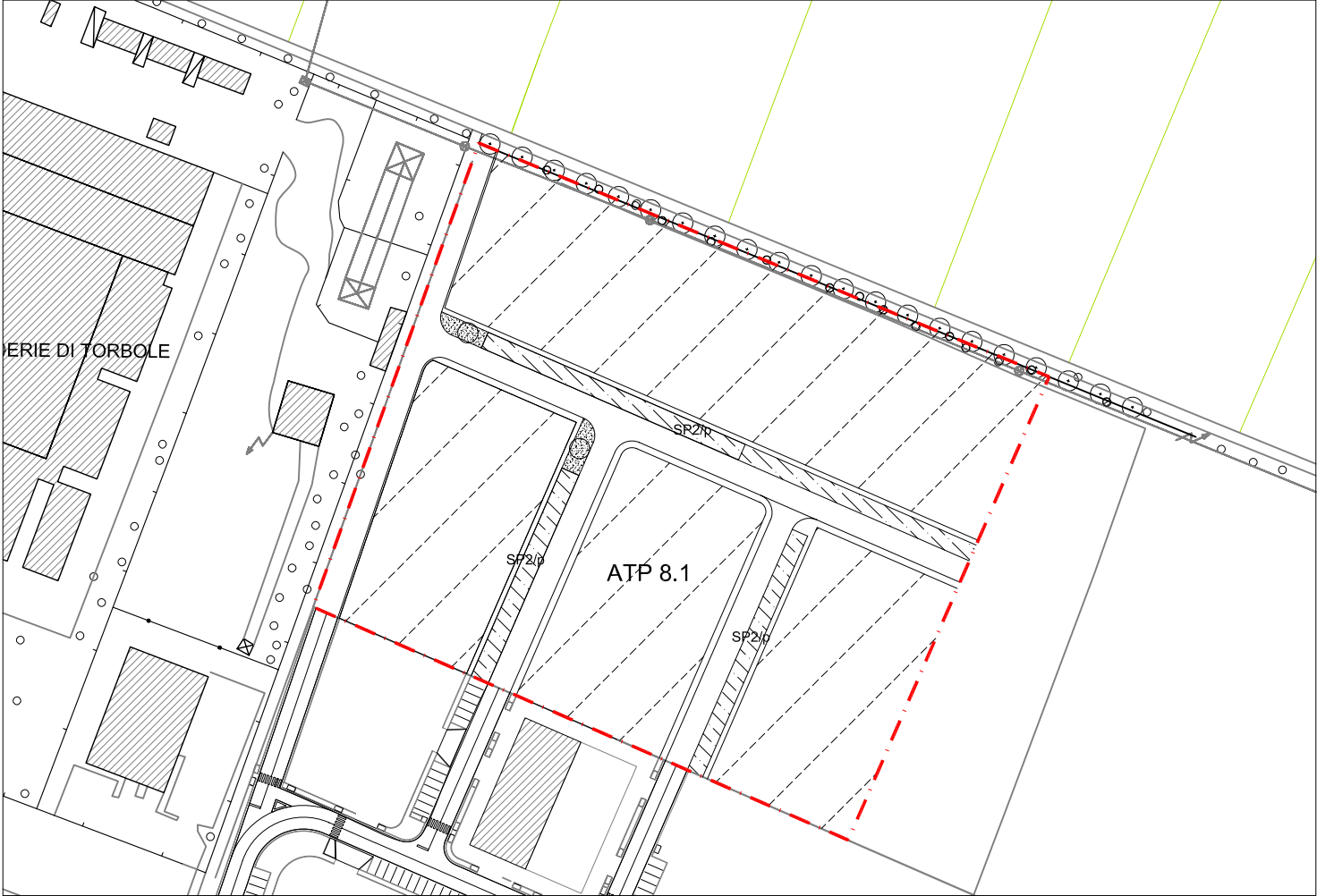


ATP 8 - via Travagliato e via Marconi
PROGETTO



Area di trasformazione ATP 8 - via Travagliato e via Marconi

SCALA 1:2.000
MARZO 2011

Localizzazione:

- il comparto in oggetto è suddiviso in due sub-ambiti
- il sub-ambito ATP 8.1, che si trova nella zona industriale a nord di Torbole in continuità al comparto recentemente realizzato lungo via Travagliato;
 - Il sub-ambito ATP 8.2, che si trova a Torbole, a nord ovest di via Marconi.

Caratteri morfologici delle aree:

le aree, che si presentano pianeggianti, non sono edificate e si trovano in continuità con le aree produttive esistenti ed in attuazione (sub-ambito ATP 8.1) e con quelle residenziali esistenti (sub-ambito ATP 8.2).

Obiettivi dell'intervento:

- consolidamento del sistema produttivo;
- riqualificazione e consolidamento dei bordi della parte ovest del territorio urbanizzato di Torbole attraverso una nuova attrezzatura comunale a bassa densità, attraverso la cessione della relativa area urbanizzata;
- completamento del sistema viabilistico della zona ovest di Torbole attraverso la realizzazione della viabilità di gronda connessa a v. Marconi;
- cessione, fuori comparto, dell'area necessaria al collegamento della viabilità di gronda del sub-ambito a v. Travagliato, nonché alla formazione di un rilevato a verde alberato di interposizione tra gli insediamenti residenziali e produttivi esistenti;
- ridefinizione del rapporto edificato-campagna attraverso la realizzazione di una quinta alberata lungo i margini urbani dei sub-comparti di intervento;
- cessione di un'area per la formazione di una fascia a verde ambientale, di rispetto del torrente Gandovere, in corrispondenza del nuovo centro sportivo comunale.

Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:

- controllo paesaggistico degli interventi e verifica del rapporto con gli ambiti rurali;
- coerenza insediativa e morfologica con il contesto edificato;
- realizzazione di opportune opere di mitigazione ai fini paesistici-ambientali verso gli azzonamenti agricoli*;
- lo sviluppo dell'area destinata ad attrezzature civiche avvenga secondo le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione
- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto*.

* Raccomandazioni Parere Compatibilità al PTCP della Provincia

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

- per il sub-ambito ATP 8.1
- 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 PR ;
 - 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..

per il sub-ambito ATP 8.2

- funzioni di interesse pubblico, I2 attrezzature di interesse comune, attrezzature civiche-amministrative - magazzino comunale;

Prescrizioni per la progettazione:

- attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica, in particolare per i fronti rivolti verso il territorio agricolo;
- per il sub-ambito ATP 8.1
- reperimento della totalità delle aree a parcheggio dovute;
 - mantenimento e sistemazione della fascia alberata a nord del sub-ambito;
- per il sub-ambito ATP 8.2
- caratterizzazione delle aree di confine con il territorio agricolo mediante la realizzazione di un filare costituito da alberi di alto fusto intervallati da arbusti con essenze autoctone;
 - realizzazione del tratto entro il sub-ambito della viabilità di connessione fra via Marconi e via Travagliato con percorso ciclopodonale a lato; i percorsi ciclabili adiacenti al territorio rurale non potranno essere asfaltati ma dovranno essere realizzati con materiali formalmente assimilabili alle viabilità vicinali.

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., si fissa come dotazione territoriale aggiuntive la cessione gratuita al Comune
- dell'area destinata all'edificazione di attrezzature comunali del sub-ambito ATP 8.2, compresa l'area a verde pubblico attrezzato posta a nord;
 - dell'area necessaria alla realizzazione della viabilità di gronda fuori comparto, prevista per il collegamento di v. Travagliato alla nuova viabilità del sub-ambito dell'ATP 8.2, della relativa fascia alberata a lato e del rilevato a verde alberato di interposizione tra gli insediamenti residenziali e produttivi, con esclusione della realizzazione delle opere previste, per una superficie complessiva indicativa di m2 10.600.
 - dell'area adiacente all'ATR 6 ad est (mapp. n. 360 foglio 12) di m2 12.220 che costituirà una fascia a verde di rispetto del torrente Gandovere, interposta tra questo e il nuovo centro sportivo comunale previsto.

Modalità attuative e parametri:

piano di lottizzazione di iniziativa privata di livello comunale

ATP 8	Sup. perimetrata mq	St* mq	PARAMETRI URBANISTICI					CESSIONI MINIME ENTRO IL COMPARTO		CESSIONI MINIME FUORI COMPARTO	
			SC mq	RC mq/mq	H. max mt	RP mq/mq	UF mq/mq	Verde pubblico attrezzato mq	Parcheggi pubblici min mq	Fascia rispetto ambientale Gandovere mq	Viabilità e rilevato** mq
Sub-ambito 8.1	26.100	26.100	—	60%	10,00	15%	0,75	—	5% St	12.200	10.600
Sub-ambito 8.2	4.960	4.960	1.000	—	8,00	—	—	370	—		

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

** Strada di collegamento dell'ATP 8.2 con v. Travagliato e rilevato a verde alberato di interposizione tra gli insediamenti residenziali produttivi

LEGENDA

	PERIMETRAZIONE COMPARTI		STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE A VERDE PUBBLICO : GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZATURE PER IL GIOCO - SP 1/n2
	LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE		STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI - SP2/p
	LIMITE DEL RISPETTO STRADALE		ATTREZZATURE CIVICHE AMMINISTRATIVE AREA DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE DEL MAGAZZINO COMUNALE
	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
	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI		VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ALBERATO
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO PAESISTICO DEI TRACCIATI VIARI LIBERA DA EDIFICAZIONE INTRUSIVA O DI DISTURBO VISIVO PER DIMENSIONI, LOCALIZZAZIONE O CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE		