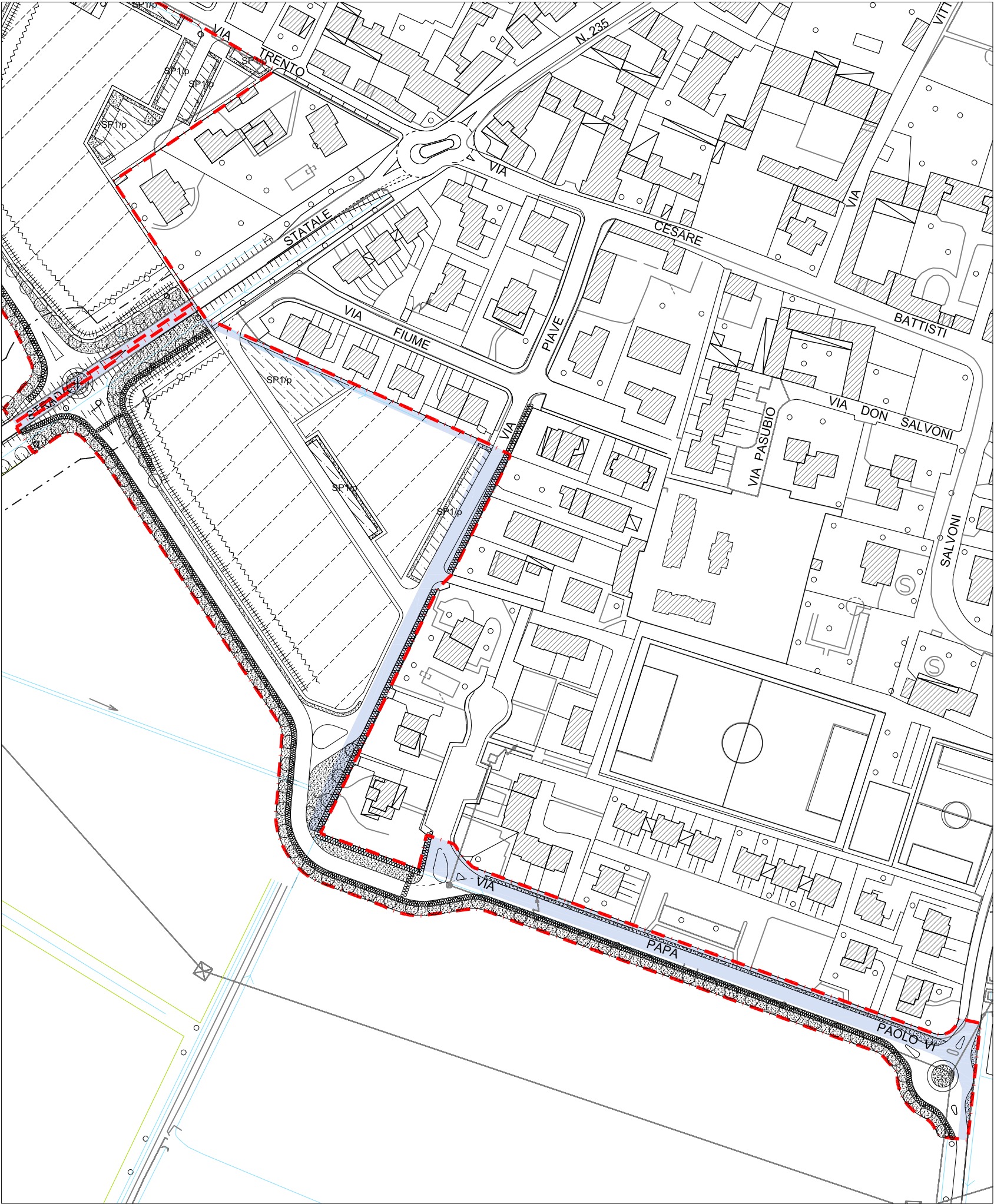




Area di trasformazione ATR 1 - via Piave

Localizzazione:
il comparto in oggetto si trova a Casaglia, in via Piave, ed è compreso tra la SS n. 235 e via Don Salvoni.

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 sud del territorio urbanizzato di Casaglia attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità.
riassetto del sistema viabilistico della zona sud di Casaglia attraverso la realizzazione della connessione fra v. Don Salvoni, v. Papa Paolo VI, v. Piave e la ex SS 235 e la riqualificazione delle relative porte di accesso;
ridefinizione del rapporto edificato-campagna attraverso la realizzazione di una quinta alberata lungo l'intero margine urbano relativo all'intervento.

Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:
controllo paesaggistico dell'intervento e verifica del rapporto con gli ambiti rurali a sud;
coerenza insediativa e morfologica con il contesto edificato;
incremento delle misure di mitigazione verso l'ambito agricolo e verso la ex SP 235 Orceana.*

** 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: 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 filari costituiti da alberi di alto fusto intervallati da arbusti con essenze autoctone;
realizzazione di una viabilità di connessione fra la SS 235 e v. Papa Paolo VI e riqualificazione di v. Papa Paolo VI;
realizzazione dei percorsi ciclopedonali entro il comparto a lato della nuova viabilità, di v. Papa Paolo VI, di v. Piave e riqualificazione del percorso esistente a sud del limite attuale dell'edificato; 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 della totalità dei parcheggi dovuti, posti in modo da non interferire con la viabilità di connessione sud;
riassetto del sistema dei canali irrigui con spostamento del canale esistente;
rispetto degli allineamenti preferenziali e del divieto di apertura di accessi carrai.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:
tenuto conto dei costi della trasformazione, comprensivi della riqualificazione di v. Papa Paolo VI, delle superfici realizzabili, e dei ricavi attesi, come dotazione territoriale aggiuntiva 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 la realizzazione
– della rotonda a est del comparto e di quella a ovest del comparto, per quest'ultima con partecipazione solo per un mezzo delle spese;
– della riqualificazione di v. Papa Paolo VI;
– di una quota di edilizia convenzionata pari al 20 % della SIp massima ammessa.

Modalità attuative e parametri:
piano attuativo di iniziativa privata di livello comunale;

		PARAMETRI URBANISTICI						CESSIONI MINIME ENTRO IL COMPARTO	
Sup. perimetrata 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
29.510	25.100	6.200	8,00	30%	35%	0,60		-	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
	LIMITE DEL RISPETTO STRADALE		AREE A VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZATURE PER IL GIOCO - SP 1/2
	RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE E DI AREA PUBBLICA		STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI
	ALLINEAMENTI PREFERENZIALI AMMESSI		AREE PER PARCHeggi PUBBLICI - SP 1/p
	FRONTE SU CUI NON E' CONSENTITA L'APERTURA DI ACCESSI CARRAI		VERDE DI ARREDO IN FREGIO ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO PAESISTICO DEI TRACCIATI VIARI LIBERA DA EDIFICAZIONE INTRUSIVA O DI DISTURBO VISIVO PER DIMENSIONI, LOCALIZZAZIONE O CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE		PISTA CICLOPEDONALE
			FILARE DI ALBERI