

Area di trasformazione ATR 2 - via Trento

Localizzazione:

il comparto in oggetto si trova a Casaglia, in via Trento, ed è compreso tra la SS n. 235 e via Gorizia.

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-ovest del territorio urbanizzato di Casaglia attraverso un sistema a destinazione residenziale a bassa densità;
riassetto del sistema viabilistico della zona ovest di Casaglia attraverso la realizzazione della connessione fra v. Gorizia, v. Liguria, v. Trento e la ex SS 235 e attraverso 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;
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. Gorizia con percorso ciclopeditonale 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 della totalità dei parcheggi dovuti, posti in modo da non interferire con la nuova viabilità di connessione;
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"), come dotazione territoriale aggiuntiva si fissa la realizzazione

- della rotonda a nord del comparto (v. Gorizia) e di quella a sud del comparto (ex S.S. 235), per quest'ultima con partecipazione solo per un mezzo delle spese;
- del nuovo tratto stradale di collegamento a v. Gorizia, con percorso ciclopeditonale a lato e relativa fascia a verde alberato;
- di una quota di edilizia convenzionata pari al 22 % della SIp massima ammessa.

Modalità attuative e parametri:

piano di lottizzazione 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
30.090	28.960	6.900	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 AREE A VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZATURE PER IL GIOCO - SP 1/2
	LIMITE 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
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO PAESISTICO DEI TRACCIATI VIARI LIBERA DA EDIFICAZIONE INTRUSIVA O DI DISTURBO VISIVO PER DIMENSIONI, LOCALIZZAZIONE O CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE		

