



Comune di
CASALE SUL SILE
Provincia di Treviso

PAT

Piano di Assetto del Territorio

2005

Piano Regolatore Comunale - L.R.11/04

Elaborato N°
36

Allegato al verbale della conferenza dei servizi del 12/4/2007

Il segretario - arch. Agostino Furlanetto



28 MAG 2007
prot. 8997

--	--	--

ALLEGATO RELAZIONE ILLUSTRATIVA AMBITI DI RICONVERSIONE



DIREZIONE URBANISTICA
Servizio Pianificazione Concertata

IL DIRIGENTE
Arch. Stefano BERNARDI

Prot. N. CASA0502

Data

Redatto
Verificato

Progettisti:
Urb. Raffaele Gerometta
Arch. Sergio Vendramin
Consulenti
Agr. Fernando Polizzi
Geol. Eros Tomio



Collaboratori
Urb. Lisa De Gasper
Urb. Valeria Polizzi
Dott. Sabrina Lupato
Ing. Elettra Lowenthal
Geom. Michele Pessot



Adottato

Il Segretario

IL SINDACO
Bruna Battaglion

Approvato

Il Sindaco

VENETO PROGETTI S.C.
pianificazione
architettura
urbanistica
infrastrutture
ricerca
sede legale:
S. Vendemiano (TV)
via Treviso, 18
tel. 0438/412433
fax 0438/429000

AMBITO DI RICONVERSIONE

SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	7.662	45.971	produttiva	
edificio B	425	2.547	produttiva	
totale ambito	31.580	48.518		D1
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi			
indice minimo	0,5 mc/mq = 105 abitanti insediabili			
indice massimo	1,5 mc/mq = 316 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Raggio di Sole Mangimi S.p.A.
Produzione mangimi, nuclei ed integratori - *Attività in funzione*

Descrizione ambito










contesto
L'area D1 (area produttiva) all'interno dell'ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile e confina a ovest sia con il centro storico di Casale sul Sile che con zone residenziali di espansione (C1 e C2). Il Fiume Sile rappresenta il confine nord dell'ambito mentre a sud il PRG vigente prevede la realizzazione di un'area a servizi di tipo Fc (verde attrezzato).

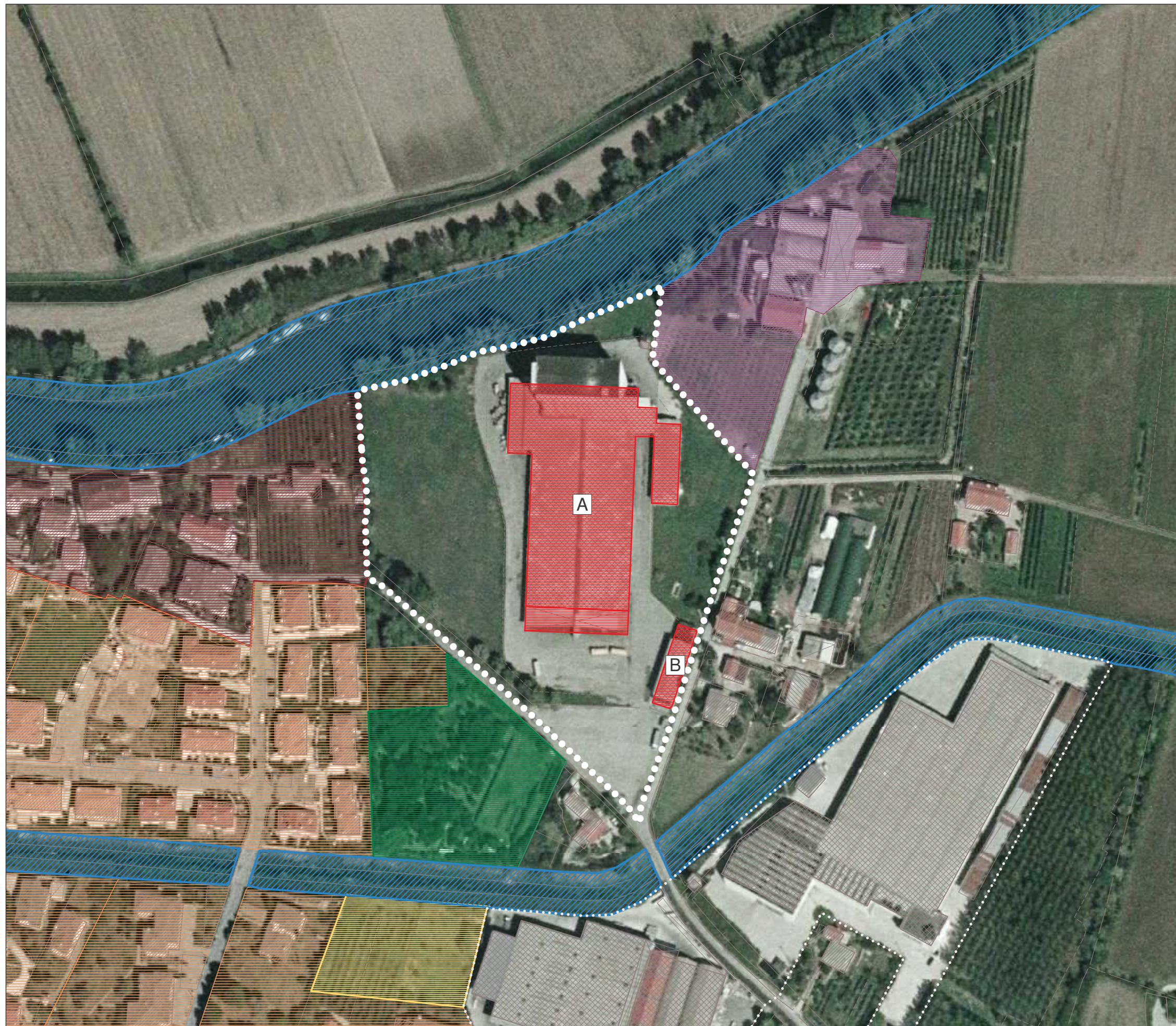
vincoli
Fascia di rispetto idraulico.

accessibilità
L'accesso all'area avviene da Via Riviera Fornaci.

potenzialità/criticità
L'area è caratterizzata da un importante valore ambientale data la vicinanza con il corso del Fiume Sile; la presenza del centro storico e dell'area di espansione residenziale le conferiscono una vocazione legata alla residenza e al commercio più che all'attuale destinazione produttiva. Inoltre è necessario evidenziare che, nonostante la viabilità di accesso debba essere adeguata, l'area è servita dalla strada provinciale Jesolana.
L'area a verde pubblico prevista dal PRG vigente è un elemento che dovrà essere tenuto in considerazione nell'identificazione della destinazione d'uso più appropriata per l'area, anche prevedendo la possibilità di creare un unico comparto che comprende l'attuale zona D1 (area produttiva) ed Fc (verde attrezzato).

Legenda

-  Ambito d'intervento
-  Altro ambito di intervento
-  Edifici compresi nell'ambito di intervento
-  Centro storico
-  Area residenziale
-  Area produttiva
-  Area a servizi - Fc (verde pubblico attrezzato)
-  Area a servizi - Fd (parcheggio)
-  Corso d'acqua



AMBITO DI RICONVERSIONE

8

SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	1.876	11.254	produttivo/residen	
edificio B	1.431	8.585	produttivo	
edificio C	183	549	residenziale	
edificio D	274	822	produttivo	
edificio E	337	1.011	produttivo	
edificio F	568	2.272	produttivo	
totale ambito	21.678	24.493		E2S2
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, turistico-ricettiva			
indice minimo	0.5 mc/mq = 72 abitanti insediabili			
indice massimo	1.5 mc/mq = 217 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Azienda Agricola "Alle Buse"
Attività in funzione

Descrizione ambito

contesto

L'area è sita all'interno del Parco Naturale del Fiume Sile verso il limite sud est del territorio di Casale sul Sile, al confine con il comune di Roncade.

Nel PRG vigente sia l'area in oggetto che gran parte del contesto in cui è inserita è a destinazione agricola di tipo E2S2 (ambiti integri del parco del Sile ad orientamento culturale).

Dal punto di vista del paesaggio agrario l'area è caratterizzata da una elevata presenza di seminativi e quasi priva di siepi.

vincoli

Fascia di rispetto stradale.

Parte dell'edificio A è identificato nel PRG vigente come edificio con grado di protezione 3.

accessibilità




L'accesso avviene da Via Gardan (strada provinciale 113)

potenzialità/criticità

L'area, immersa in territorio agricolo, all'interno del parco del Sile e prossima al corso del Fiume Sile, è caratterizzata da una potenzialità ambientale da valorizzare, in posizione piuttosto isolata nonostante sia facilmente raggiungibile.

La variante al Piano Ambientale per il settore agricoltura e zootecnia, prescrive per quest'area degli interventi di miglioramento ambientale. In considerazione di queste caratteristiche, l'area è tesa ad avere una vocazione in parte residenziale ma anche ricettiva con possibilità di svolgere iniziative ambientali e ricreative.

Legenda

-  Confine Comunale
-  Ambito d'intervento
-  Edifici compresi nell'ambito di intervento





AMBITO DI RICONVERSIONE

SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	935	4.675	produttivo	
edificio B	714	3.570	produttivo	
edificio C	226	1.017	residenziale	
edificio D	311	1.400	residenziale	
totale ambito	6.844	10.662		B, D1, D5
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi			
indice minimo	0.5 mc/mq = 23 abitanti insediabili			
indice massimo	1.5 mc/mq = 68 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Rugby colors - Produzione e ingrosso abbigliamento sportivo
Attività in funzione

Descrizione ambito

contesto
 L'ambito è sito in un'area centrale della frazione di Casale sul Sile, a nord della strada provinciale n. 64; la destinazione prevista dal PRG vigente è in parte residenziale (ZTO B) e in parte produttiva (D1 e D5). Il contesto in cui è inserito è prevalentemente residenziale (ZTO B) fatta eccezione dell'area industriale dismessa oggetto di PIRUEA (ex cristallerie Perziano) sita a sud della strada provinciale 64. A sud dell'area in oggetto sono presenti due ampie aree a destinazione Fc nelle quali sono stati realizzati alcuni impianti sportivi.

vincoli
 Nessuno

accessibilità
 L'accesso avviene da Via Belvedere (S.P. n.64).

potenzialità/criticità
 L'area è sita in posizione centrale della frazione di Casale sul Sile ed è quindi caratterizzate da una vocazione prevalentemente residenziale. E' anche da evidenziare che sono presenti nelle immediate vicinanze alcune aree a standard (parcheggio e impianti sportivi) e che la zona industriale dismessa prossima all'ambito di intervento è stata recentemente oggetto di un Piruea che andrebbe quindi a riqualificare l'intera area.
 La riconversione dell'ambito in oggetto andrebbe quindi a configurarsi come parte di un disegno più ampio di riordino urbanistico e funzionale del contesto in cui è inserita.
 L'insieme di queste caratteristiche quindi le conferisce una vocazione legata prevalentemente alla residenza, ai servizi ed eventualmente ad attività commerciali e direzionali.

Legenda

- Ambito d'intervento
- Altro ambito di intervento
- Edifici compresi nell'ambito di intervento
- Area residenziale
- Area produttiva
- Area a servizi - Fc (aree a verde pubblico attrezzato)
- Area a servizi - Fd (parcheggio)
- Corso d'acqua

SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	5.023	30.136	produttivo	
totale ambito	7.693	30.136		D1a
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi			
indice minimo	0.5 mc/mq = 26 abitanti insediabili			
indice massimo	1.5 mc/mq = 77 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Gasparello Ambienti S.r.l.
Commercio al minuto di mobili e accessori vari per arredamento e produzione di mobili in genere - *Attività in funzione*

Descrizione ambito







contesto
L'area D1 (area produttiva) è all'interno dell'ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile ed è ai margini di un contesto caratterizzato prevalentemente da edificazione residenziale consolidata (zto B) e di espansione (zto C1 ad est dell'ambito di intervento). Sul lato ovest è limitrofa a una zona industriale D1 di una certa rilevanza, dalla quale è separata da Via Nuova Trevigiana che collega Casale alla frazione di Lughignano. Il lato nord confina con una zona E2S1.

vincoli
Nessuno

accessibilità
L'accesso all'area avviene direttamente da Via Nuova Trevigiana.

potenzialità/criticità
In considerazione della posizione dell'ambito di intervento, a cavallo tra un'area ad edificazione residenziale consolidata e un'area agricola pregiata, l'ambito di intervento ha più una vocazione residenziale e commerciale rispetto all'attuale destinazione produttiva. Inoltre la presenza di alcune aree a standard nelle immediate vicinanze e l'appartenza al Parco del Fiume Sile aumentano l'incompatibilità di una attività industriale.
Va evidenziata la presenza di un'area produttiva D1 lungo il lato ovest dell'ambito di intervento; al fine di garantire una adeguata separazione della funzione produttiva rispetto alle destinazioni residenziali presenti, in concomitanza con la riconversione dell'ambito di intervento sarà opportuno realizzare adeguate opere di mitigazione e schermatura dell'area D1.

Legenda

-  Ambito d'intervento
-  Altro ambito di intervento
-  Edifici compresi nell'ambito di intervento
-  Area residenziale
-  Area produttiva
-  Area a servizi - Fc (verde pubblico attrezzato)



DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	238	2.289	residenziale	
edificio B	506	2.022	commerciale	
edificio C	413	1.859	commerciale	
totale ambito	3.683	6.170		B, Fc
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi			
indice minimo	0.5 mc/mq = 12 abitanti insediabili			
indice massimo	1.5 mc/mq = 37 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Autosalone Guzzon
Attività in funzione

Descrizione ambito

contesto

L'area è sita lungo via Nuova Trevigiana (SP 67), in prossimità della rotatoria di Casale sul Sile. E' inserita dal PRG vigente in parte in zona residenziale consolidata (ZTO B) e in parte in zona destinata a servizi di tipo Fc (verde pubblico). Il contesto è prevalentemente di tipo residenziale (ZTO B) fatta eccezione di una piccola zona a destinazione D5 (attività ed attrezzature per il traffico) a est dell'area oggetto di riconversione.

Sul lato ovest/sud-ovest l'area confina con il cimitero di Casale e ricade in parte all'interno della sua fascia di rispetto. Il confine nord è costituito da area residenziale di tipo B.

vincoli

Fascia di rispetto idraulico e fascia di rispetto cimiteriale.

accessibilità











L'accesso avviene direttamente da Via Nuova Trevigiana (Strada Provinciale n. 67).

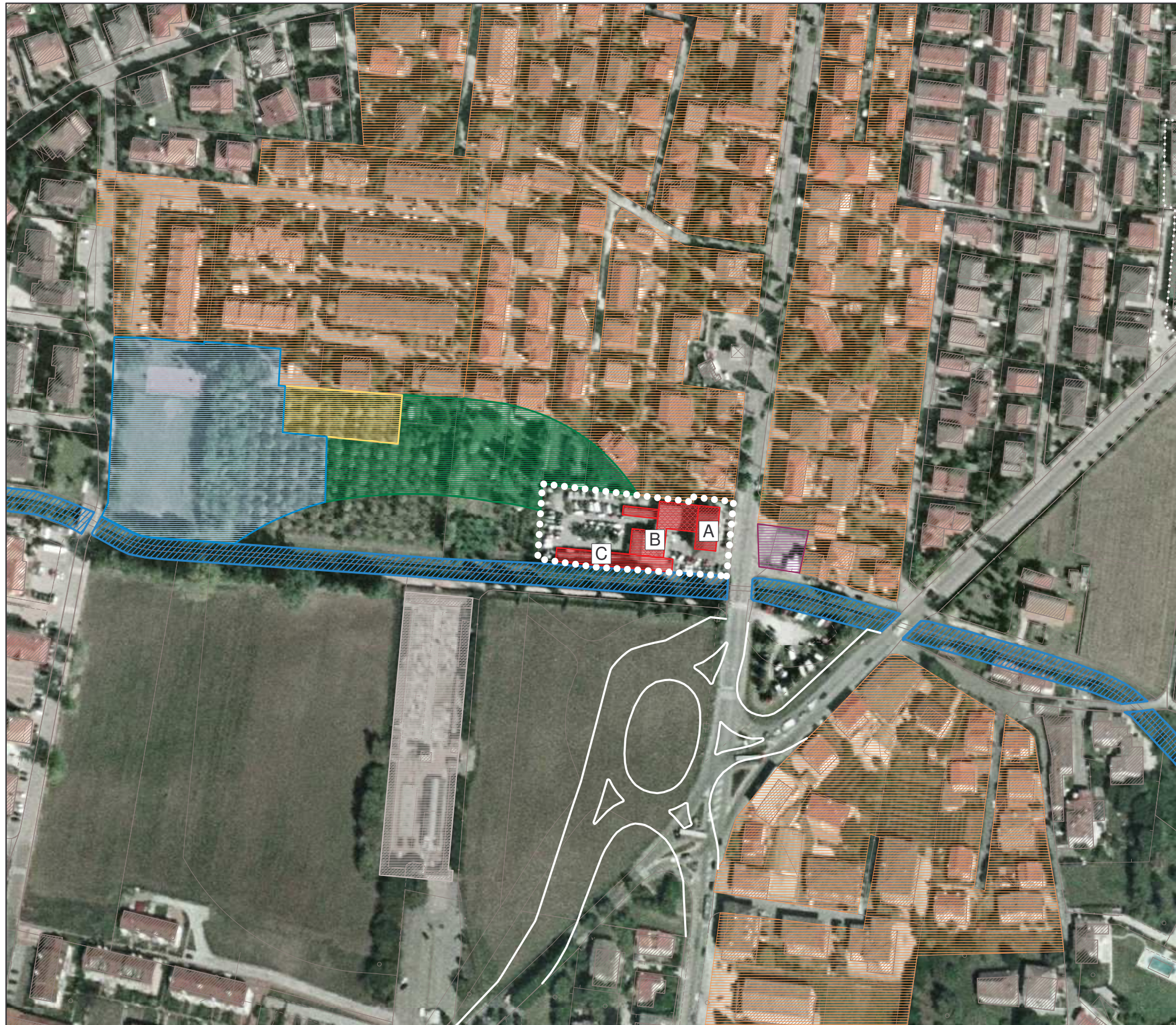
potenzialità/criticità

L'area è sita in posizione critica in quanto in prossimità della rotatoria di Casale, del cimitero e del corso d'acqua posto sotto vincolo paesaggistico "Scolo Bigonzo". L'ambito non risulta avere particolari caratteristiche di valenza ambientale o paesaggistica.

In fase di riorganizzazione e riconversione dell'area, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza della zona Fc ad essa limitrofa e la vicinanza con l'area Fa nella quale è in corso di realizzazione una scuola elementare (area Montenero).

Legenda

	Ambito d'intervento		Viabilità di nuova realizzazione
	Edifici compresi nell'ambito di intervento		Corso d'acqua
	Area residenziale		
	Cimitero		
	Area produttiva		
	Area a servizi - Fa		
	Area a servizi - Fc		
	Area a servizi - Fd (parcheggio)		





AMBITO DI RICONVERSIONE

SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	2.221	8.885	produttivo	
totale ambito	7.566	8.885		D1
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi			
indice minimo	0.5 mc/mq = 25 abitanti insediabili			
indice massimo	1.5 mc/mq = 76 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Tessilmaglia - Produzione e commercio di abbigliamento
Attività in funzione

Descrizione ambito

contesto

L'area D1 (area produttiva) è situata lungo Via San Michele (S.P. Jesolana) a ridosso del centro abitato di Casale sul Sile nella sua estremità nord. Sul lato ovest dell'area oggetto di intervento si trova una zona residenziale di espansione (C1 e C2) mentre il lato nord è caratterizzato dalla presenza dell'industria Foffano, anch'essa oggetto di riconversione. Il territorio a sud e sud - est è a destinazione agricola. Non distante dall'area è prevista la realizzazione di un'area a servizi di tipo Fc (verde pubblico attrezzato).

vincoli

Nessuno








accessibilità

L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada provinciale n. 67

potenzialità/criticità

Nonostante l'ambito oggetto di riconversione non presenti particolari valenze e criticità dal punto di vista ambientale e paesaggistico, l'immediata vicinanza con aree a destinazione residenziale ne rendono poco compatibile l'attuale destinazione produttiva. E' inoltre da evidenziare che anche la limitrofa area D1 (produttiva) nella quale è sita l'industria Foffano è oggetto di riconversione, quindi la Tessilmaglia si troverebbe ad essere l'unica attività produttiva in un contesto prevalentemente residenziale.

Legenda

-  Ambito d'intervento
-  Edifici compresi nell'ambito di intervento
-  Area residenziale
-  Area a servizi - Fc (verde pubblico attrezzato)
-  Area a servizi - Fd (parcheggio)
-  Corso d'acqua
-  Altro ambito di intervento



SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	9.922	59.532	produttivo	
edificio B	2.950	17.699	produttivo	
edificio C	3.932	23.591	produttivo	
totale ambito1	23.370	59.532		E2
totale ambito2	13.311	41.290		D1
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi			
indice minimo	0,5 mc/mq = 122 abitanti insediabili			
indice massimo	1,5 mc/mq = 367 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Foffano S.p.A
Lavorazione e trasformazione del legno, commercio all'ingrosso di legname, piastrelle e rivestimenti - *Attività in funzione*

Descrizione ambito

contesto
L'ambito si trova a cavallo di Via Riviera Fornaci, limitrofa al Mangimificio "Raggio di Sole" ed è inserito in parte in zona E2 agricola (edificio A) e in parte in zona D1 produttiva (edifici B e C). L'area confina con zone residenziali di espansione (C1 e C2) su tutto il lato sud, nonostante la strada provinciale Jesolana separi nettamente l'area Foffano dalle aree residenziali. Essa ricade interamente nell'ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile e il confine nord è rappresentato dal canale Serva.

Nel lotto libero a ovest dell'area di riconversione il PRG viigente prevede la realizzazione di un'area a servizi di tipo Fd (parcheggio).

vincoli

Fascia di rispetto idraulico.
L'edificio A è identificato dal PRG vigente come attività produttiva da bloccare.

accessibilità

L'accesso all'area avviene direttamente dalla Jesolana (ambito 2) o da Via Riviera Fornaci (ambito 1).

potenzialità/criticità

L'area è composta da due ambiti, entrambi siti all'interno dei confini del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile. Il primo ambito di riconversione è compreso tra Via Riviera Fornaci e lo scolo Serva, corso d'acqua sottoposto a vincolo paesaggistico 42/2004 (ex 431/85); il contesto prevalentemente a destinazione agricola in cui è inserito e la presenza del corso d'acqua vincolato, conferiscono all'area una certa caratterizzazione ambientale e ricreativa e una vocazione residenziale e/o commerciale/direzionale. Il secondo ambito è compreso tra la Jesolana, Via Riviera Fornaci, Scolo Serva e una zona residenziale di tipo C1. Entrambi gli ambiti, in considerazione della loro posizione e del contesto nel quale sono inseriti hanno una vocazione residenziale/a servizi e/o commerciale/direzionale.

L'area Fd (parcheggio) prevista dal PRG vigente è un elemento da tenere in considerazione nella riorganizzazione spaziale e funzionale dell'ambito oggetto della presente scheda.

Legenda

- ○ ○ ○ Ambito d'intervento ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Altro ambito di intervento
- Edifici compresi nell'ambito di intervento
- Area residenziale
- Area a servizi - Fc (verde pubblico attrezzato)
- Area a servizi - Fd (parcheggio)
- Corso d'acqua

AMBITO DI RICONVERSIONE

2

SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA

STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	3.289	32.887	produttivo	
edificio B	1.835	12.846	produttivo	
edificio C	346	2.074	produttivo	
totale ambito	22.070	47.807		A

INDICAZIONI PROGETTUALI	
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi
indice minimo	0,5 mc/mq = 103 abitanti insediabili
indice massimo	1,5 mc/mq = 221 abitanti insediabili

Descrizione attività

Consorzio Agrario di Treviso e Belluno
Mangimificio, centro raccolta e magazzino per lo stoccaggio di cereali -
Attività in funzione

Descrizione ambito

contesto

L'area ricade interamente all'interno del centro storico di Casale sul Sile (ZTO A) ed è compresa nell'ambito del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile. Inoltre il lato nord - ovest dell'area è adiacente a Villa Frezza, tutelata ai sensi della D.L. 42/2004, e alla sua area di pertinenza. Il corso del Fiume Sile rappresenta il confine nord dell'ambito.

vincoli

Fascia di rispetto idraulico.
Gli edifici A e C sono identificati nel PRG vigente come attività da trasferire.






accessibilità

L'area è direttamente accessibile dalla centrale Via Roma (strada provinciale Jesolana)

potenzialità/criticità

L'area è caratterizzata da un importante valore sia dal punto di vista storico- culturale che ambientale-naturale; l'attività produttiva è quindi impropria non solo in quanto inserita nel centro storico di Casale, ma anche per la vicinanza sia con il Fiume Sile che con Villa Frezza e la sua pertinenza. Essa inoltre ricade all'interno dell'ambito del Parco del Sile. Le caratteristiche dell'area e del contesto in cui è inserita le conferiscono una vocazione legata alla residenza e al commercio-terziario. Il diretto collegamento con la jesolana, strada provinciale che genera problemi al centro storico di Casale per il traffico di mezzi pesanti, è un ulteriore elemento che ne rende incompatibile l'uso a fini produttivi.

Legenda

	Ambito d'intervento
	Edifici compresi nell'ambito di intervento
	Centro storico
	Area residenziale
	Corso d'acqua



SCALA 1:2 000

DATI SULL'AREA				
STATO DI FATTO AL 2006				
	mq	mc	uso attuale	destinazione prg
edificio A	6.674	33.372	produttivo	
edificio B	251	1.507	produttivo	
edificio C	215	752	produttivo	
edificio D	100	599		E2
totale ambito	57.453	36.230		D1
INDICAZIONI PROGETTUALI				
uso preferibile	residenziale, commerciale, direzionale, servizi, turistico/ricettiva			
indice minimo	0,5 mc/mq = 192 abitanti insediabili			
indice massimo	1,5 mc/mq = 575 abitanti insediabili			

Descrizione attività

Fornace Bertoli
Attività parzialmente dismessa

Descrizione ambito*contesto*

Il Fiume Sile rappresenta il confine nord/nord-ovest dell'ambito oggetto di riconversione mentre il centro abitato di Lughignano confina con il suo lato sud/sud-est; in particolare le aree limitrofe hanno destinazione residenziale - sia di completamento che di espansione (B e C2) - agricola e a verde privato. Il lato ovest è confinante con un'area a verde privato all'interno della quale è presente un edificio classificato con un grado di protezione 3. In prossimità dell'ingresso all'area il PRG Vigente ha destinato un lotto libero a standard Fd (parcheggio).

L'area è inserita all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.

vincoli

Fascia di rispetto idraulico e fascia di rispetto stradale.

L'edificio B è classificato nel PRG vigente come edificio con grado di protezione 2.

L'ambito è soggetto all'art. 4 della LR 24/85

accessibilità









L'accesso all'area avviene da Via Nuova Trevigiana (SP 67)

potenzialità/criticità

Grazie alla sua posizione l'area è caratterizzata da una importante potenzialità dal punto di vista sia ambientale che ricreativo. Essa è infatti compresa tra la frazione di Lughignano e il corso del Fiume Sile che in corrispondenza della Fornace Bertoli crea un'ansa che comprende tutto il lato nord-est e nord-ovest dell'ambito di riconversione. La strada provinciale 67 che tocca l'area sul suo lato sud-ovest, nonostante garantisca una facile accessibilità all'ambito, rimane comunque una presenza marginale e schermata e non rappresenta quindi una particolare criticità in un contesto con una destinazione prevalentemente agricola, residenziale e a verde privato.

In considerazione delle sue caratteristiche l'area è vocata ad avere una destinazione legata alla residenza, ai servizi (anche di livello intercomunale), all'attività ricreativa e/o ad attività commerciali-direzionali, mentre l'attuale destinazione produttiva risulta del tutto incompatibile. Inoltre sarà opportuno valorizzare e preservare l'area boscata prospiciente il corso del Sile anche in ragione delle valenze naturali e faunistiche.

Legenda

	Confine Comunale		Verde privato
	Ambito d'intervento		Corso d'acqua
	Edifici compresi nell'ambito di intervento		
	Area residenziale		
	Area a servizi - Fb (aree di interesse comune)		
	Area a servizi - Fd (parcheggio)		

