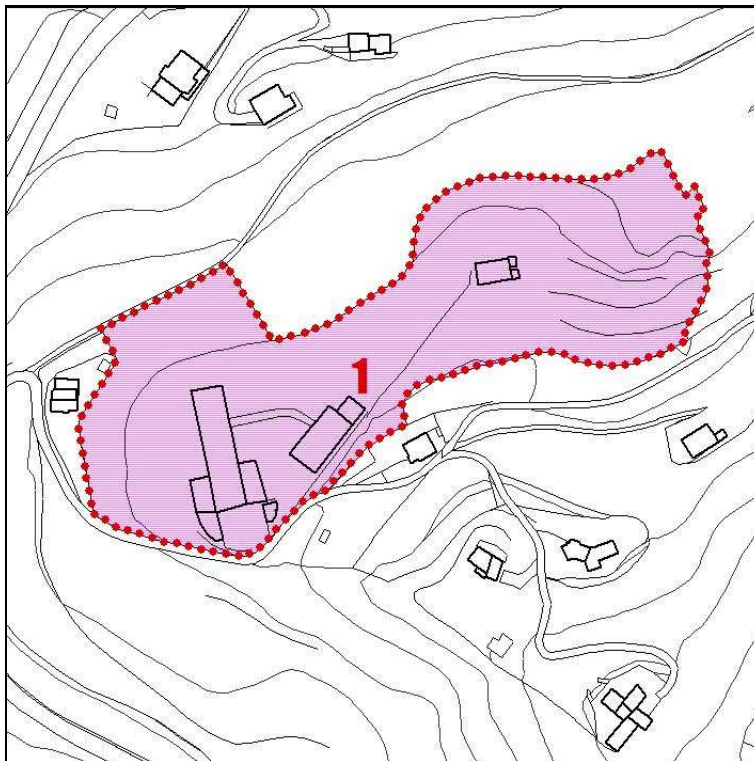


Articolo 31. - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a nord-est del centro abitato di Treviso Bresciano, in località Casa Gaia.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PDF vigente parzialmente come zona per attrezzature pubbliche e parzialmente come zona verde di riserva.

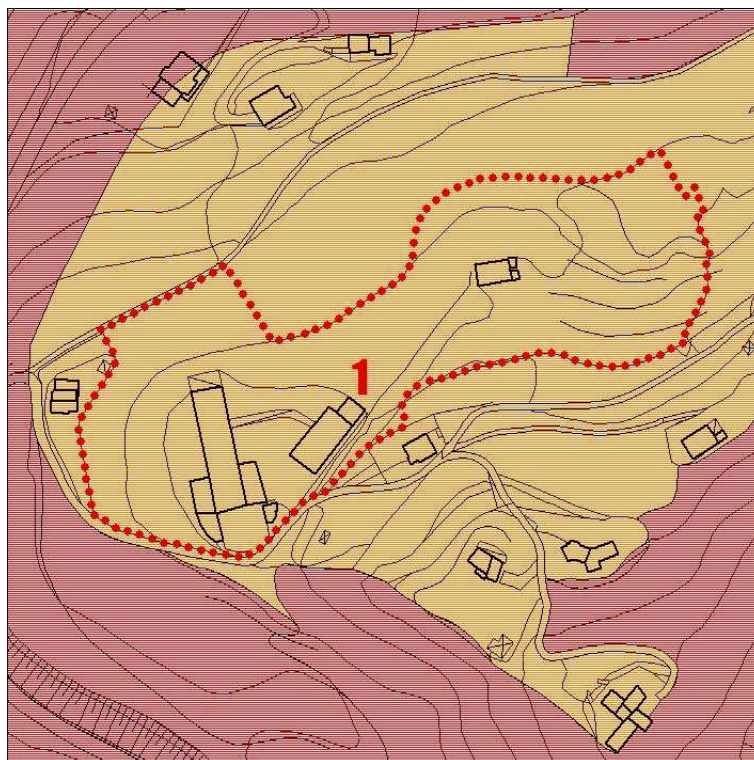
Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un comparto a destinazione prevalentemente turistica a cui associare un limitato ambito a destinazione residenziale, finalizzato alla valorizzazione ed all'incremento della fruibilità del territorio comunale.

Classe di fattibilità geologica

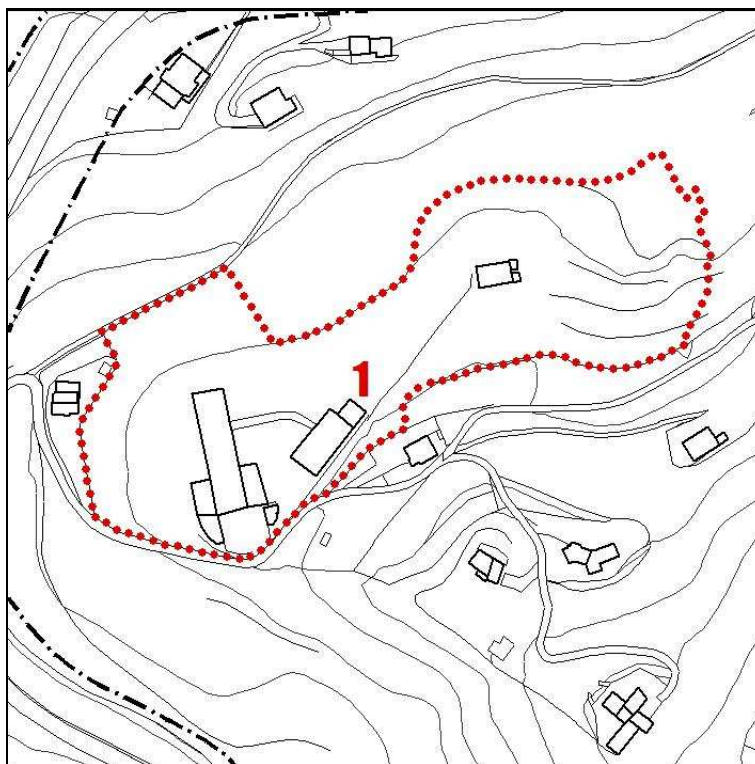
Classe 3a1: aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati

Classe di sensibilità paesistica



L'ambito in esame risulta incluso completamente all'interno della classe di sensibilità paesistica alta.

Vincoli



L'ambito in esame non risulta interessato da alcun vincolo.

Destinazioni d'uso

Turistico-ricettiva per Residenza Turistico Alberghiera (RTA) come disciplinata dal precedente **art.**

16. Sono ammessi inoltre:

- o pubblici esercizi;
- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita inferiore a mq. 250);
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- o strutture di servizio e per il tempo libero, ad esclusione di attrezzature religiose e cimiteriali.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive di nuovo insediamento, le attività terziarie e commerciali e le strutture di servizio diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Residenziale così come disciplinata dal precedente **art.16.**

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita inferiore a mq. 250);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- o strutture di servizio e per il tempo libero, ad esclusione di attrezzature religiose e cimiteriali.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive di nuovo insediamento, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Indici urbanistici

- **St indicativa:** 18.600 mq;

- **Subcomparto turistico-ricettivo:**
 - o s.l.p. massima ammissibile: 2.667 mq;
 - o volume virtuale massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 8.000 mc
 - o altezza massima: 6 - 7,50 m (sono ammessi eventuali piani a doppia altezza o soppalcati);
- **Subcomparto residenziale:**
 - o s.l.p. massima ammissibile: 667 mq;
 - o volume virtuale massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 2.000 mc;
 - o altezza massima: 6 - 7,50 m (sono ammessi eventuali piani a doppia altezza o soppalcati);
- è comunque ammesso un incremento della superficie a destinazione d'uso residenziale fino al limite massimo del 40% della slp complessiva;
- $R_c = 50\%$;
- $V_p = 30\%$;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

- Subcomparto residenziale: Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi per la destinazione residenziale: 18 mq/ab di cui 9 mq/ab a parcheggio;
- Subcomparto turistico - ricettivo: 100% della s.l.p. di progetto.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005, così come disciplinata al precedente **art.38, c.2.**

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o riqualificazione della viabilità di accesso al lotto;
 - o viabilità interna;
 - o parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 26.**

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;

- cessione delle aree, se prevista, in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- riqualificazione della viabilità di accesso al lotto;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità interna, reti tecnologiche, ...) entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, se previste in sede di Piano Attuativo
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.

Norma particolare

Contestualmente all'approvazione del piano attuativo e, comunque, preventivamente al rilascio dei titoli abilitanti a costruire, andranno richieste alla Comunità Montana le necessarie autorizzazioni alla trasformazione del bosco ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/2008.

Nota

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato.

La progettazione del comparto dovrà essere eseguita in modo tale che i nuovi fabbricati si inseriscano all'interno del contesto tenendo conto delle caratteristiche ambientali e paesistiche dello stesso e, per quanto possibile, della presenza della componente bosco.