

## Ambito di Trasformazione n. 5



### Localizzazione

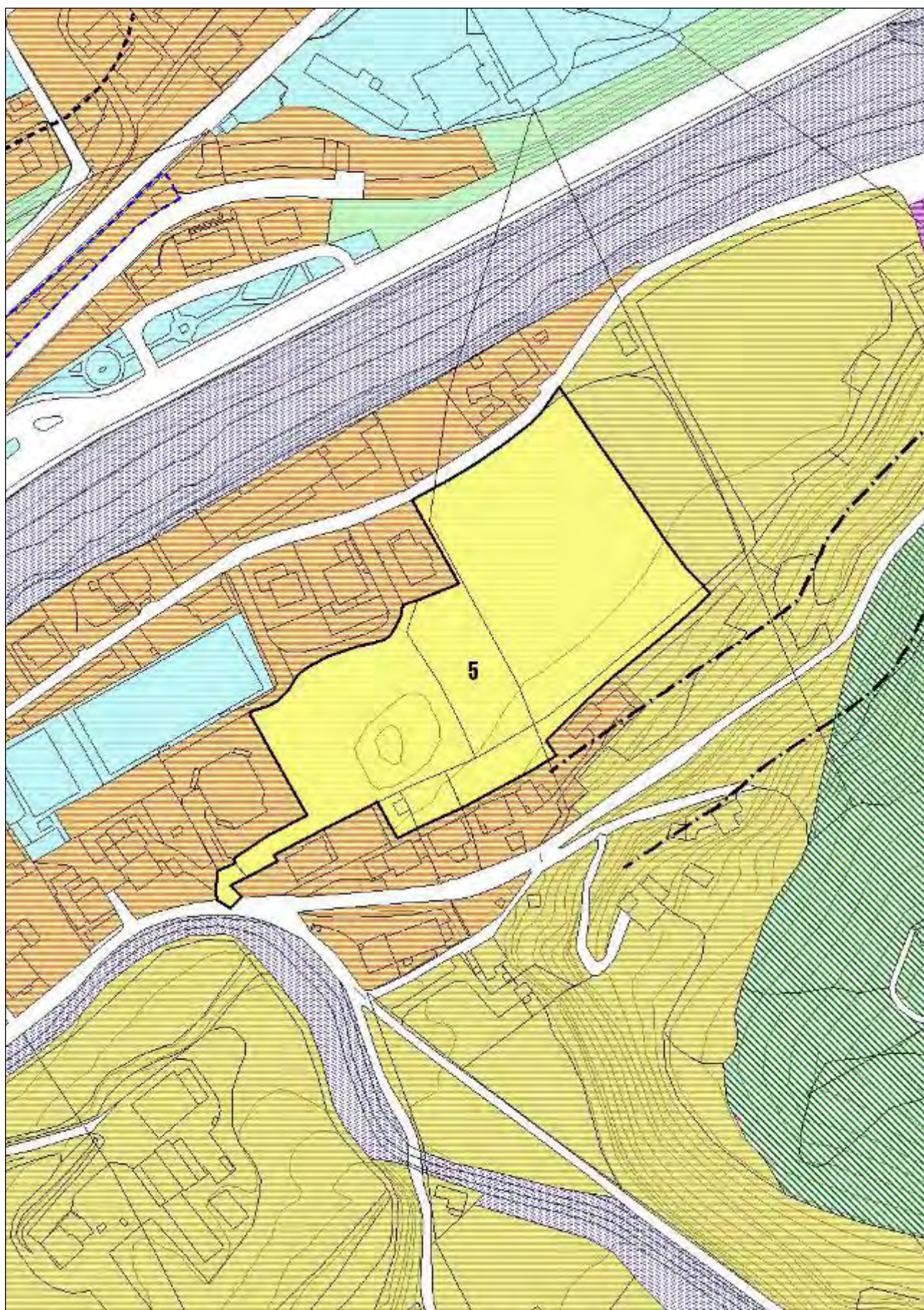
L'ambito di trasformazione 5 è ubicato ai margini dell'abitato sulla sponda orografica sinistra del fiume Chiese ed interessa un'area attualmente ineditata interclusa tra l'edificato, via Santa Lucia e la SP56 che collega Vestone con il comune di Treviso Bresciano.

L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano esistente, al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione della presente variante. In relazione alle caratteristiche dei siti e del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle presistenze limitrofe.

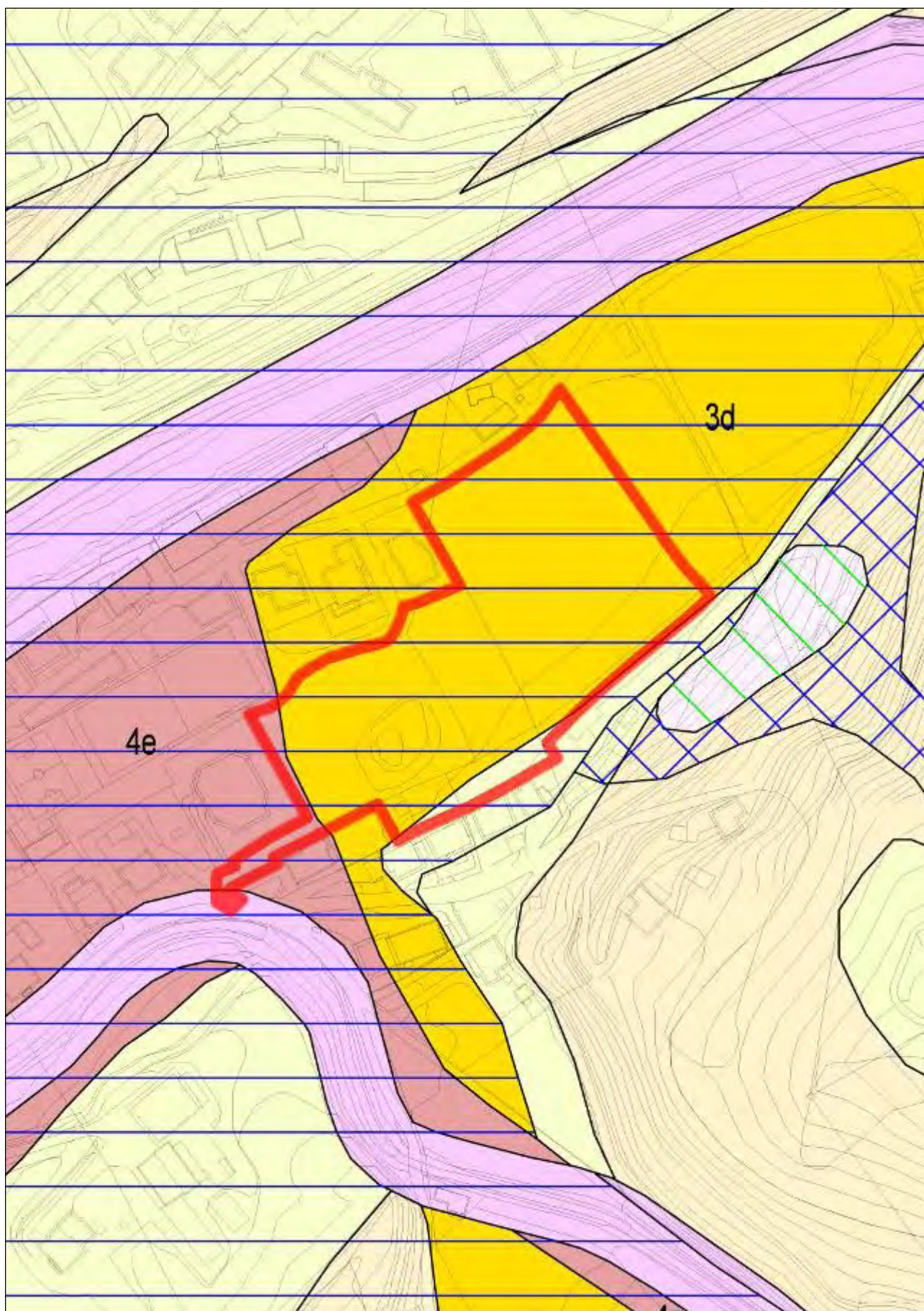
## Estratti fotografici dell'area



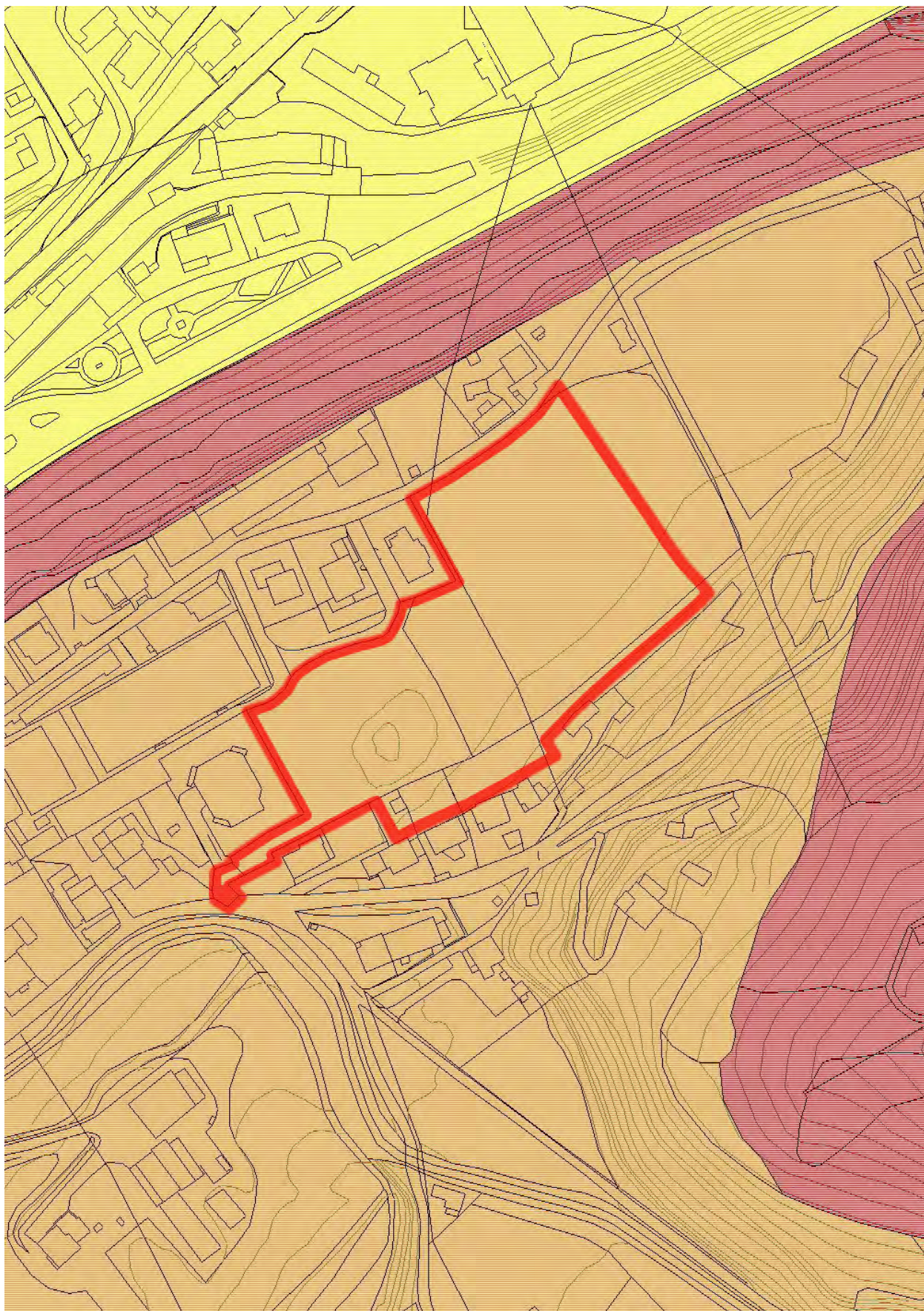
*Visuale aerea dell'area oggetto di trasformazione*



*Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT*



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



*Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT*

**Stato attuale dell'area**

Area ineditata.

**Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come soggetta a C.I.S. "Comparti di intervento strategico".

**Classe di fattibilità geologica**

Ricompreso, quasi interamente, in "Classe 3d - Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali, con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua"; piccole porzioni dell'ambito sono invece ricomprese parte in "Classe 2a - Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili" e parte in "Classe 4e - Aree inondabili definite da studi idraulici e/o individuate con criteri geomorfologici".

**Sismicità del territorio**

Z4a "Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali" (tale zona interessa la totalità dell'ambito).

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 "Sensibilità alta".

**Obiettivi della trasformazione**

L'ambito si propone come completamento del tessuto urbano esistente, al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione della presente variante. In relazione alle caratteristiche dei siti e del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle preesistenze limitrofe.

**Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

**Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 13.244,13 mq;
- altezza reale massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 3.311,03 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 9.933,09 mc.
- capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, cd. "*πορζζο volumetrico*", pari al 15% delle slp ammissibile;

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

**Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”**

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.

La capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, non è soggetta alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo ma al solo contributo straordinaria definito dal cd. “*ποσάο volumetrico*”.

**Modalità attuativa**

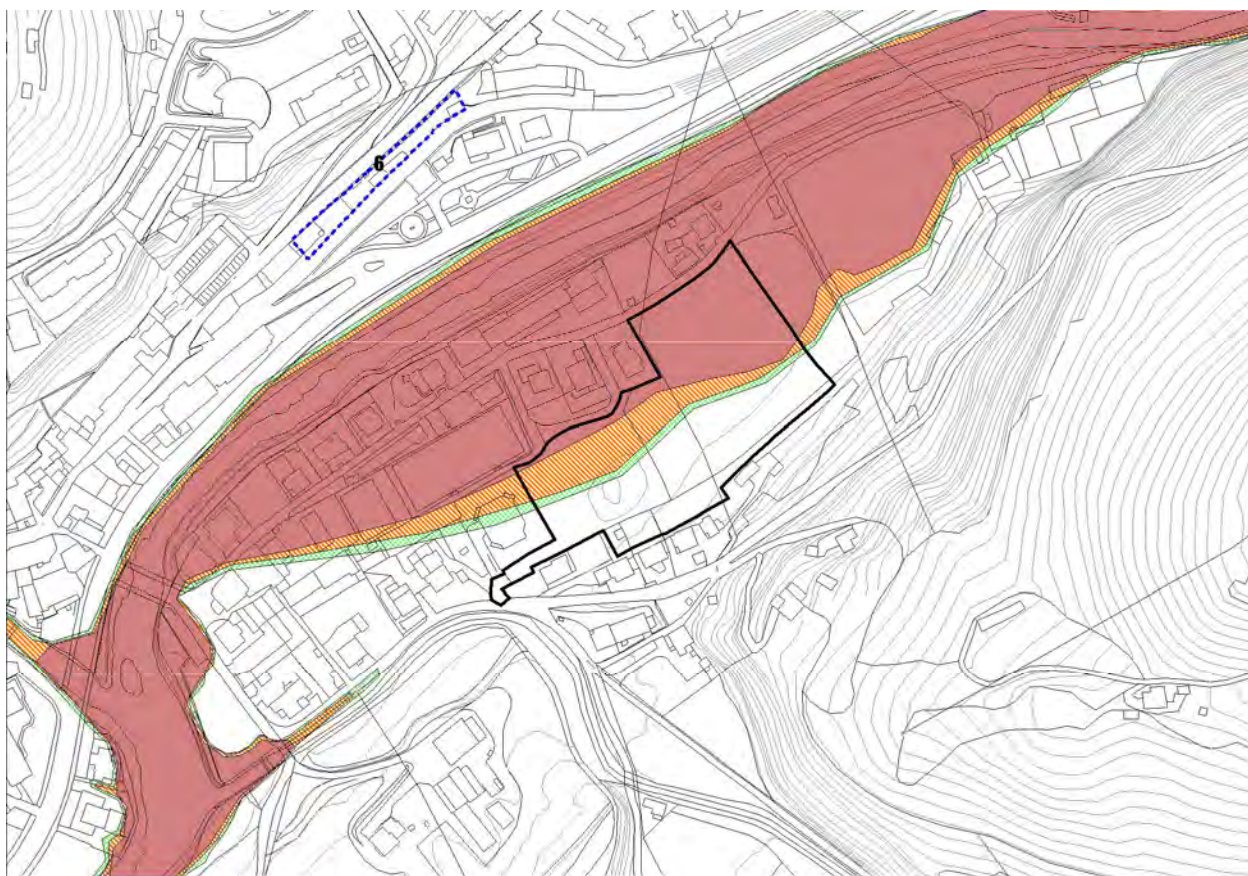
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

**Norma particolare**

Per le aree individuate dal Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA), con variante adottata in data 7 dicembre 2016 con Deliberazione n. 5 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume, come aree interessate da alluvioni - reticolo principale di pianura e di fondovalle RP ed interferenti con il perimetro del presente Ambito di Trasformazione, valgono rispettivamente le prescrizioni contenute nelle sottocitate norme del documento “7. *Norme di Attuazione*” del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001:

- aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3): art. 29;
- aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2): art. 30;
- aree interessate da alluvioni rare (aree P3): art. 31.

Si allega stralcio della presente previsione urbanistica con l'individuazione di tali aree interessate da alluvioni.



## PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL FIUME PO

### Ambiti soggetti a pericolosità del rischio di alluvione (PGRA)

-  Reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP): aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3)
-  Reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP): aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2)
-  Reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP): aree interessate da alluvioni rare (aree P1)