

ART. 22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 01
 Subambito: /
 Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'attuazione dell'ambito di trasformazione 1 s'intende recuperare l'identità originaria dell'intero borgo di Drugolo, definendo un progetto unitario di ristrutturazione che consenta la demolizione degli edifici non coerenti con l'impianto storico del borgo e la loro ricollocazione in aree adiacenti ed esterne al NAF. Il perimetro del comparto comprende sia il NAF, sia le aree attualmente libere da edificazione per subordinare qualsiasi tipo d'intervento (ad eccezione dell'ordinaria manutenzione e della straordinaria manutenzione ed il restauro) alla predisposizione di un unico piano attuativo. L'individuazione degli edifici da demolire e le tipologie edilizie nuove, nonché l'impianto planivolumetrico complessivo dovranno essere valutati in collaborazione con la Sovrintendenza ai beni monumentali, architettonici e paesaggistici della Provincia di Brescia. L'attuazione delle previsioni di piano sarà vincolata ad un piano di verifica per la riconversione di destinazione agricola. Per lo smaltimento dei reflui urbani, è previsto l'allacciamento al collettore di Sedena, previa verifica della capacità del depuratore di Bettola (attualmente: 150 abitanti equivalenti).

E' prevista altresì la convenzione per l'integrazione del pozzo privato di pubblico interesse con la rete acquedottistica di Sedena.

ESTENSIONE

24.552 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

località "Drugolo", a meridione dell'omonimo nucleo antico.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	■
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



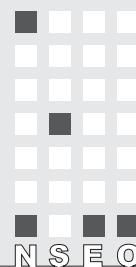
LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di Drugolo
Al confine con il Comune di



FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale e/o NAF
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni



INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS



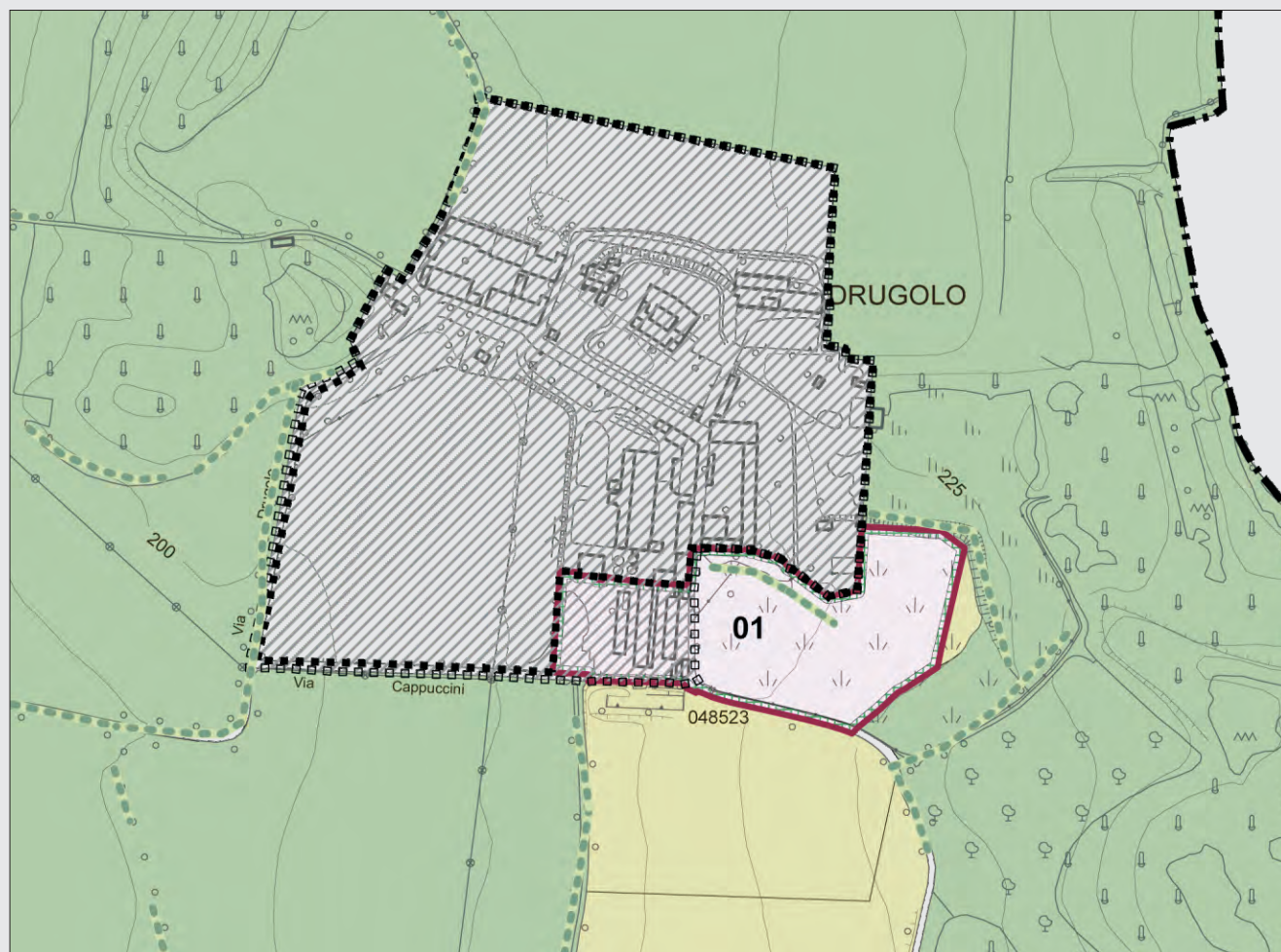
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori



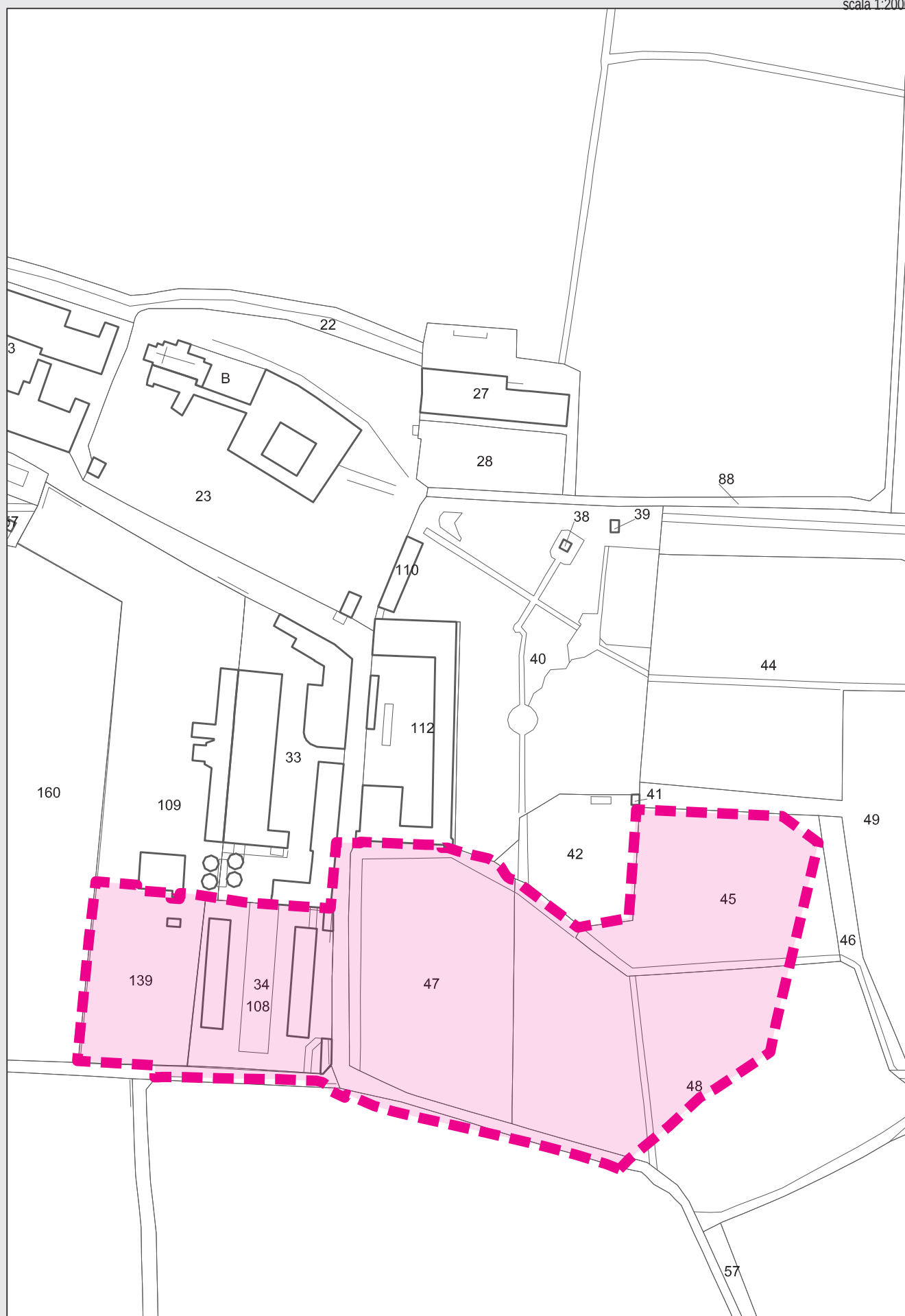
Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Rispetto stradale
RIM (PTCP - NTA art. 41)



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

03

22.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	P *
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50 **
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50 ***

* Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

** 9,00 m per il 30% dei fronti degli edifici

*** 10,00 m per il 30% dei fronti degli edifici

1. E' consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme all'interno dell'ambito. Per i volumi ricompresi nel NAF le demolizioni dovranno essere attuate nel rispetto delle modalità d'intervento definite dalle specifiche NTA dei NAF allegate al PGT per farne parte integrante e sostanziale. I volumi demoliti e ricostruiti non potranno superare la soglia massima di 25.000,00 mc.
2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

22.2 Distanze

2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

22.3 Disposizioni particolari

1. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata a quanto specificato alle lettere del presente comma.
 - a) Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella prevalente nell'ambito dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 1. una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 2. una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
 - c) Richiamando l'articolo 25 del Piano Paesaggistico Regionale si specifica che gli interventi assentiti sono vincolati al recupero ed alla conservazione dei fabbricati di pregio esistenti alla data di adozione delle presenti norme.
 - d) Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
3. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al capitolo 7.2 "La riqualificazione ecologica negli Ambiti di Trasformazione" dell'allegato A01REC – Relazione.

4. La “Tavola del Verde” da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti

22.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM		SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA			PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere		
				% mc; slp	mq slp		f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	a.u.	I	II
extra agricola	1a	A	100	\	PdCc	PdC	PdC	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	30	\	100	30	\	100	(4)	100	A	A	A
agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	100	\	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	100	50	\	100	50	(4)	100	A	A	A
	residenza turistico-alberghiera	2b	A	100	\	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	100	50	\	100	50	(4)	100	A	A	A
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	A	100	\	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	100	100	\	100	50	(4)	100	A	A	A
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	20	\	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	100	50	\	100	50	(4)	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1)	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	100	50	\	100	50	(4)	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	300 (1)	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	150	50	\	150	50	(4)	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	200 (1)	PdCc	PdC	PdCc	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	20	50	\	20	50	(4)	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	\	\	PdC	PdC	PdC	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	PR/PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

- A Destinazioni ammesse
- NA Destinazioni non ammesse
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
- SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
- SV Superficie di vendita
- (1) Per ogni singola attività
- (2) Sul lotto
- (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
- (4) Vedasi punto 22.5 del presente articolo

- PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
- PdCc: Permesso di costruire convenzionato
- PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
- MS: Manutenzione straordinaria
- RRC: Restauro e risanamento conservativo
- RE: Ristrutturazione edilizia
- RU: Ristrutturazione urbanistica
- A: Ampliamento
- NC: Nuova costruzione
- a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
- b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
- d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
- e): Esecuzione di opere convenzionate*:
a.u.: Arredo urbano
I: Opere di urbanizzazione primaria
II: Opere di urbanizzazione secondaria
- *(di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA
g): Art. 3, comma 6, lettere b), c) NTA
(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

22.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Quale contributo compensativo aggiuntivo (CCA) per servizi pubblici di qualità, a fronte delle previsioni di cui al presente articolo, si ritiene valido quanto definito con atto unilaterale d'obbligo registrato al protocollo comunale al numero 20090025061 del 1 ottobre 2009.
2. Il CCA di cui al precedente comma dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.