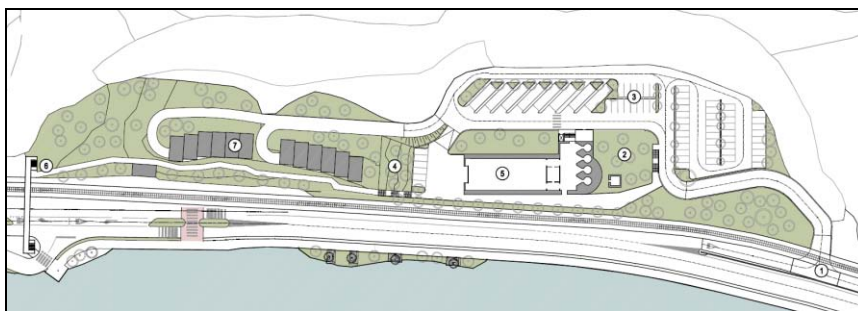


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO SOGGETTO A P.I.I. n.1 - P.I.I.1



Interventi	
①	Nuovo sottopasso e spostamento della carreggiata principale
②	Modellazione del terreno
③	Nuova viabilità e parcheggi interni
④	Sistemazioni ambientali
⑤	Ristrutturazione della Calchera
⑥	Percorso e sovrappasso pedonali per Vello
⑦	Zona di concentrazione volumetrica da convenzionare

PIANO INTEGRATO D'AREA - progettazione di massima Ambito Calchera

St superficie territoriale	St Ambito Calchera	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² /m ²	m ²
11.346,00	1.514,05	3.262,95	1.964,20	2.773,00	1.288,75	0,3	386,65

P.I.1 – “Calchera” via De Gasperi

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Programma Integrato di Intervento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda come recepito dal Piano Integrato d'Area. L'ambito si colloca tra l'abitato di Marone e la frazione di Vello ed è posto in adiacenza alle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie: strada Provinciale 510 e Ferrovia Brescia-Iseo-Edolo. L'ambito, di interesse sovracomunale, prevede il recupero e la ristrutturazione di un edificio di archeologia industriale (ex Calchera), unitamente alla riqualificazione del contesto in cui l'edificio si inserisce.

La riorganizzazione dell'ambito prevede, oltre all'intervento sulla ex Calchera, la realizzazione di sottopasso verso il lago, di nuovi parcheggi con nuova viabilità ed un modesto insediamento turistico.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione;
- interrare elettrodotto qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello stesso
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia e della strada litoranea;
- la realizzazione dell'ambito viene subordinata alla verifica di stabilità della parete rocciosa posta alle spalle dell'area stessa;
- data la sovracomunalità dell'intervento, la programmazione di ogni iniziativa, la definizione delle scelte progettuali e l'attuazione delle trasformazioni previste dovranno seguire a una specifica attività di confronto con i competenti Uffici provinciali";
- dovrà essere verificato allo "stato di fatto" la presenza o meno di bosco, come definito dall'art. 42 della l.r. 31/2008, al fine di acquisire le prescritte autorizzazioni preventive, alla trasformazione del bosco stesso.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito; La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
 - o conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale puntuale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente.
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.
- concertare con il Settore Trasporti Pubblici della Provincia di Brescia le soluzioni viabilistiche proposte in sede di attuazione dell'ambito al fine di pervenire ad un disegno condiviso dell'espansione: l'area risulta marginale rispetto all'attuale organizzazione della rete di trasporto e pertanto potrà essere valutata l'opportunità di istituire una nuova coppia di fermate del Trasporto Pubblico Locale.
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla chiusura del passaggio a livello esistente ed alla realizzazione di opere sostitutive con l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in ottemperanza alle normative vigenti.



vista da via de gasperi