

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE A

Obiettivi della trasformazione

- Trasformazione di un'area già prevista nel P.R.G. previgente

Vocazioni funzionali

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme
- Turistico-ricettiva come definite all'art.17 punto 7b) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 5.650
- SLP definita: mq ~~1.110~~ 800 **compreso il riutilizzo della volumetria esistente (prescrizione regionale)**
- 50% della superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8
- 50% della superficie a standard minimo per la struttura turistico-ricettiva 1mq/mq. di SLP per parcheggi
- Altezza max.: due piani fuori terra con il secondo piano mansardato

Criteri di negoziazione

- Computazione in detrazione, ai fini degli standard minimi comunali, delle aree già cedute nell'ambito della realizzazione della strada Motta Carrebbio per un totale di mq 486,00.
- Applicazione standard di qualità, quale onere secondario al 50%
- Monetizzazione standard non ceduti
- Nell'attuazione dell'ambito potrà essere coinvolta l'area interessata dal mapp.4931 del fg.11.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

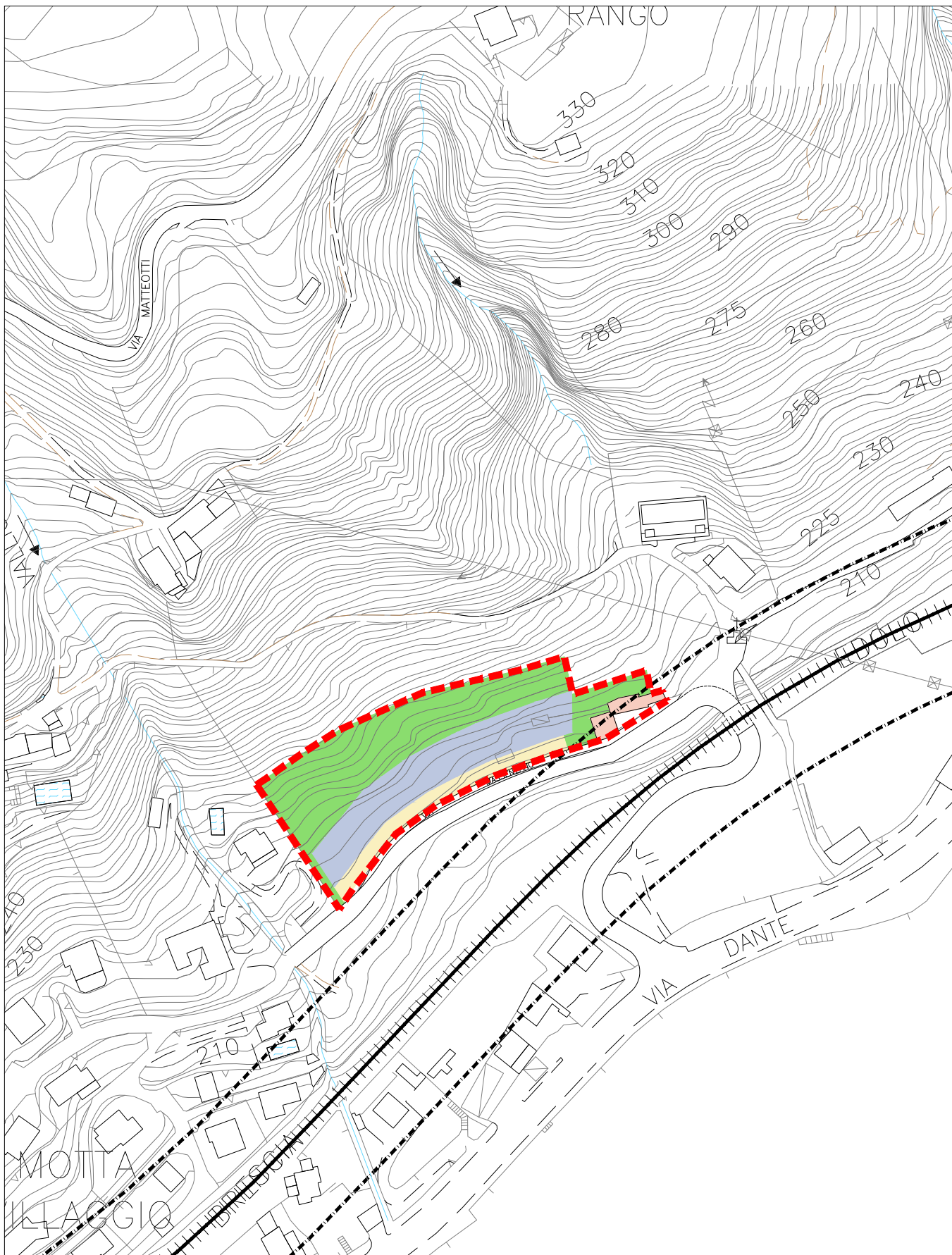
- Studio Paesistico di contesto
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate
- Si dovrà ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il nuovo edificato e l'esistente in lato nord a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali;
- **le edificazioni dovranno essere localizzate lungo la strada esistente verso lago e salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- **per la cascina esistente è prevista solo manutenzione straordinaria o risanamento conservativo**
- Si dovrà prevedere la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti ponendo particolare attenzione al progetto delle opere a verde.
- Gli oliveti seppur radi devono essere conservati. Nel caso di trasformazione è necessario acquisire l'autorizzazione all'estirpo delle piante d'olivo dalla C.C.I.A.A. di Brescia ai sensi del d.lgs. n. 475/1945 indicando il luogo di reimpianto degli stessi. (raccomandazioni Provincia)
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall'art.37 delle NTA del Piano delle Regole
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di Piano Attuativo



Legenda

- - - - - Ambito Residenziale e Turistico ricettivo
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto ferroviario

- Edificio esistente da recuperare
- Superficie edificabile
- Verde ambientale

Ambito di
possibile
Trasformazione

A

Ambito di
possibile
Trasformazione

A

Rete Ecologica



--- Perimetro Ambito

--- Barriere infrastrutturali

--- Aree boscate individuate nel P.I.F.

--- Viabilità urbana

Verde di mitigazione/compensazione ambientale
re-innesto degli ulivi da rimuovere per l'edificazione dei volumi

↔ Connessioni ecologiche di progetto

--- Corridoio ecologico locale
PdR - tav.07 "carta ecopaesistica"

--- Aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri
DdP - tav.10c "Rete ecologica comunale"