

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE C1 e C2

Obiettivi della trasformazione

- Trasformazione di un'area a completamento di una zona consolidata
- Salvaguardia dell'uliveto e prato esistente (verde ambientale)
- Formazione di parcheggi al servizio anche del centro storico di Marasino
- Formazione nuova strada urbana di collegamento

Vocazioni funzionali

- Residenza come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme
- Commerciale come definita all'art.17 punto 3a) e 3e) delle presenti norme

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

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 7.507
- Indice territoriale SLP: 0,25 mq/mq. di ST di cui max. mq.430 di SLP commerciale
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito
- Superficie a standard minimi comunali per il commerciale: 1mq/mq. di SLP commerciale
- Altezza max.: due piani fuori terra *di cui l'ultimo piano mansardato* per la parte residenziale, due piani fuori terra per il commerciale con il terzo piano mansardato. (*prescrizioni Provincia*)

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità, quale onere secondario
- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione nuova viabilità urbana e formazione di parcheggi al servizio anche del centro storico di Marasino a scomputo standard di qualità, quale onere secondario
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

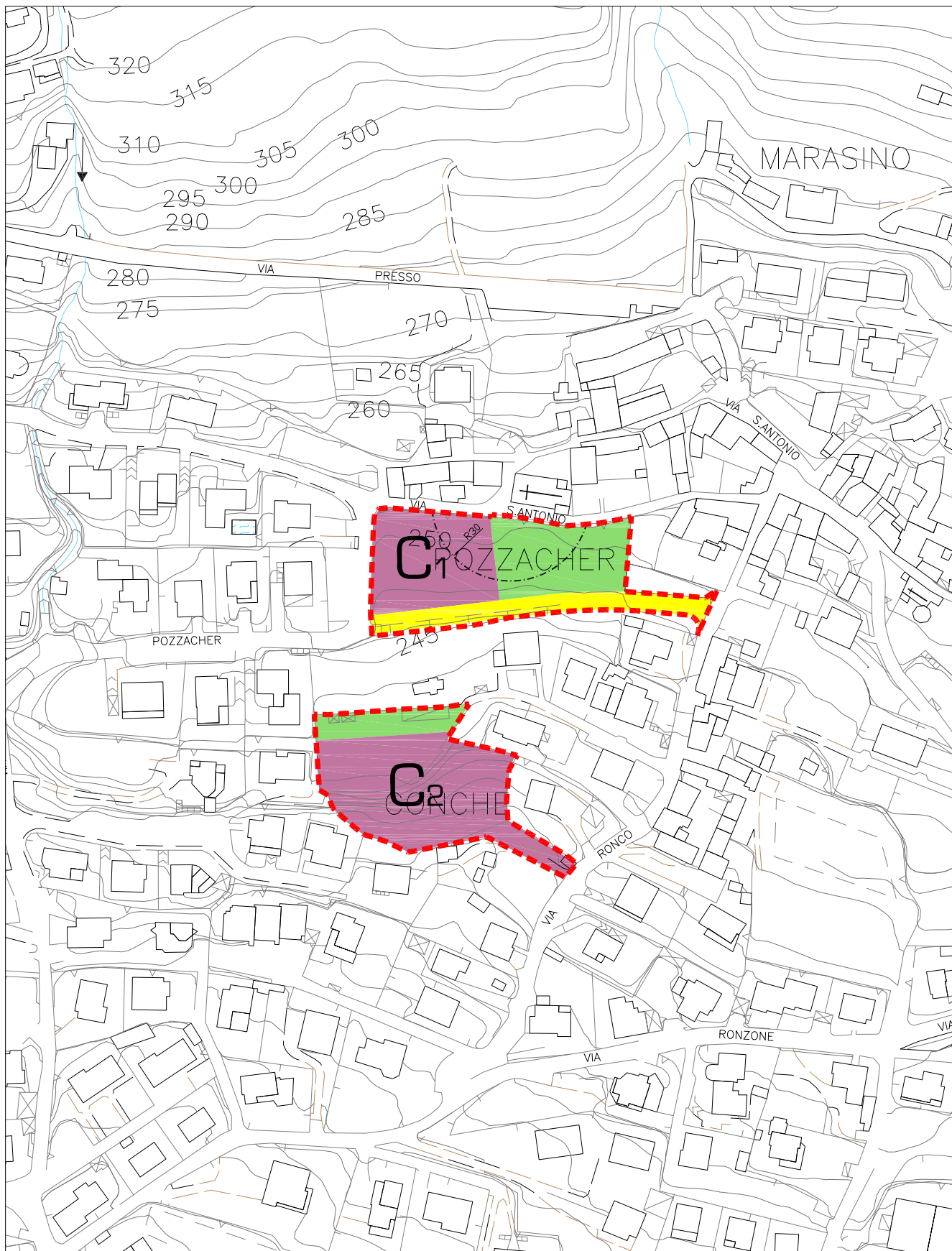
- il Piano Attuativo deve contemplare sia ambito C1 che C2 e gli attuatori concorrono proporzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella scheda di progetto;
- Studio paesistico di contesto da presentare col Piano Attuativo che contempli sia ambito C1 che C2;
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate – realizzazione del comparto commerciale con strutture a *due* piani di cui *secondo* piano mansardato
- Dovrà essere lasciata un'area di inedificabilità da un raggio di mt. 30 a partire dallo spigolo nord-ovest dalla Chiesa di S. Antonio (concertazione Provincia)
- Gli uliveti 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. (raccomandazione Provincia)
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- 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 Commerciale

Viabilità urbana

----- Rispetto prescrizione provinciale

Superficie edificabile
commerciale e residenziale

Verde ambientale

Ambito di
possibile
Trasformazione

C₁ e C₂

Ambito di
possibile
Trasformazione
C₁ e C₂
Rete Ecologica



--- Perimetro Ambito

Viabilità urbana

Verde ambientale

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

Conessioni ecologiche di progetto

Itinerari di fruizione paesistica
PdR - tav.07 "carta ecopaesistica"