comune di marone

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

piano delle regole
norme tecniche di attuazione

Modifiche in accoglimento osservazioni, pareri PTCP e PTR

Modifiche in accoglimento pareri II VAS

pr b

maggio 2021

variante n.4 / 2020 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 33 del 21 ottobre 2021
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19 del 30 giugno 2022

aggiornamenti

settembre 2021
giugno 2022
.....

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs
arch. ariela rivetta breno - bs
arch. carlo fasser brescia - bs

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

il responsabile del procedimento
dott. giovanni stanzione

il sindaco
alessio rinaldi

claudio nodari architetto
studio di architettura e urbanistica

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di brescia n. 544

collaborazione

ing. roberto comensoli
arch. maura bellicini

ristorante, bar, spaccio ed altri servizi accessori, ed un posto macchina ogni 3 bungalows per gli ospiti fruitori del villaggio turistico.
Tali parcheggi potranno anche essere realizzati con strutture multipiano ma dovranno essere totalmente interrati, mantenendo a verde la superficie di copertura che dovrà rispettare il piano di campagna attuale.
I parcheggi per gli ospiti dei fruitori del villaggio turistico potranno essere realizzati anche a raso del piano di campagna.
Il terreno potrà essere livellato per la creazione di piani per l'installazione di bungalows, e tende costituendo terrazzamenti a condizione che i muri di sostegno non superino l'altezza di mt. 1,00 e vengano rivestiti in pietrame.
E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis, ammessi solo con manto sintetico.
Dovrà essere prevista una piantumazione in misura minima di due piante ogni bungalows o unità abitativa, da selezionare tra le specie arboree locali o mediterranee.
La richiesta per la realizzazione delle strutture fisse deve essere accompagnata da specifica relazione paesistica riguardante la sensibilità del sito e l'incidenza del progetto proposto (L.R. n.15/07).

E' fatto obbligo del mantenimento a verde di una fascia di profondità di mt. 5,00 dal lago ai fini di una migliore salvaguardia dell'area costiera. In tale fascia sono consentite le attrezzature sportive scoperte e gli interventi di riordino ambientale e valorizzazione paesaggistica degli edifici esistenti, escluse in ogni caso nuove edificazioni.

Le attività ricettive all'aria aperta dovranno avere le caratteristiche e gli standards definiti dal Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007.

Aree di sosta
Viene definita area di sosta l'esercizio riservato esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di carvan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

Art. 20 Ambiti produttivi

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e direzionale.
Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti, salvo specifiche diverse contenute nelle norme delle singole zone, sono:
- la residenza e relative destinazioni compatibili ad esclusione della residenza per il proprietario/conduttore/custode (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del D.d.P.);
- le attività di interesse generale di cui all'art.8 punto 3b comma 5 delle NTA del DdP.

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

preliminare ambientale, così come indicate dal Proponente nella documentazione depositata nel corso dell'iter istruttorio;

- *una volta realizzato l'intervento di ampliamento e messa in esercizio della nuova linea di produzione, dovrà essere eseguita una campagna di rilevamento del rumore finalizzata a verificare sia il rispetto dei limiti sia le valutazioni previsionali effettuate e l'adeguatezza delle misure mitigative adottate;*
- *il sistema di recupero energia previsto dal progetto dovrà essere installato entro due anni dall'avvio del nuovo forno".*

Art. 22. – Zone D2 – Ambiti artigianali esistenti e di completamento

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 20 delle presenti N.T.A.
Si tratta di aree nelle quali sono presenti insediamenti prevalentemente produttivi di carattere artigianale, abitazioni annesse, edifici ed attrezzature per depositi, attività commerciali, ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:
H ..... m 8,00
Q 50%
P1 ..... 0,10 mq/mq S.l.p.
V1 ..... 0,10 mq/mq S.l.p.
Percentuale del lotto a verde piantumato..... 30% Sf
Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate anche in deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purchè siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.
Ds min ..... m 5,0
fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade
Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.
Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario o fabbricato preesistente
Parcheggi privati ..... 1,00 mq/5 mq slp

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto lungo i confini di proprietà ovviamente ad eccezione dei casi di edificazione contigua.
Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione e la ricostruzione del fabbricato l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, per comprovate esigenze di tipo viabilistico o infrastrutturale in genere, di richiedere arretramenti o allineamenti a fabbricati limitrofi.

Interventi particolari

1 - Per l'ambito perimetrato con specifico segno grafico

ed identificato con il numero **1**, gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo nel rispetto di indici e parametri di cui al precedente paragrafo (zona D2) ad esclusione di quelli sotto riportati.
In questo ambito:

- sono ammesse attività commerciali fino ad un max di 1.500 mq SV (medie strutture di vendita), nel rispetto di quanto definito all'art.8 delle NTA del DdP al paragrafo "Specifiche in merito alle attività commerciali";
- relativamente alle attività artigianali, sono consentiti unicamente spazi destinati a magazzino, deposito e stoccaggio;
- è ammessa la realizzazione di piani interrati fino ad una profondità massima pari a m 8,00 dalla quota media del cortile esistente di via Guerini.

H ..... m 10,50
Percentuale del lotto a verde piantumato..... 15 % Sf

La Convenzione di cui al Piano Attuativo deve valutare nello specifico, nel caso in cui la destinazione d'uso riguardi la realizzazione di magazzino, deposito, stoccaggio:
- le superfici da realizzare a parcheggio pubblico o di uso pubblico che potranno essere individuate sia all'interno sia in prossimità dell'ambito all'esterno dello stesso. L'eventuale parziale monetizzazione è richiesta unicamente dall'Amministrazione Comunale e solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione;
- qualora l'attività insediata lo richiedesse, è consentita la realizzazione interrata (anche in supero alla profondità sopra determinata) di impianti/opere tecnologiche per movimentazione, carico, scarico di merci/prodotti anche interessanti aree esterne all'ambito e funzionali all'attività di stoccaggio.

Per entrambe le destinazioni d'uso consentite (commerciale o artigianale), il progetto deve prevedere, inoltre:
- valutazione previsionale dell'impatto acustico per le attività da insediare che tenga conto anche del traffico indotto;
- specifiche opere di mitigazione ecologico/ambientale verso i recettori sensibili (scuola e residenza). Il progetto di mitigazione deve essere redatto in scala adeguata da tecnico competente in materia, accompagnato da Relazione Illustrativa e allegato alla Convenzione urbanistica.

Art. 23. Zone D3 – Ambiti di servizio alla cava di dolomia

Si tratta di aree poste al piede dell'ambito di cava di dolomia in cui sono presenti attività e attrezzature complementari o di servizio alla cava stessa ed all'attività svolta all'interno della Dolomite Franchi.
Sono quindi ammesse esclusivamente attività di deposito del materiale di cava - impianti di lavaggio dello stesso - posa di nastri trasportatori o di altro macchinario indispensabile per lo svolgimento dell'attività di lavorazione del prodotto nella zona industriale all'uopo esistente o attività ad essa connesse.
L'eventuale cessazione dell'attività produttiva della Dolomite Franchi comportano l'immediata cessazione di tutte le attività svolte nell'ambito D3.
Si richiama inoltre il contenuto della DGR X/495 del 25/07/2013 "Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi" e gli indirizzi di tutela del PPR – Parte IV "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado" al punto 2.7.