

# comune di marone

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

## piano delle regole relazione

# pr a

dicembre 2009

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19  
del 15 aprile 2009

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 55  
del 30 dicembre 2009

aggiornamenti

.....  
.....  
.....

### pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. carlo fasser • arch. ariela rivetta

**il responsabile  
del procedimento**  
arch. federico danesi

claudio nodari  
architetto  
via a. manzoni, 57 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
544

maura bellicini  
architetto  
via g. mazzini, 3 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

carlo fasser  
architetto  
via bezzecca, 6 25128 brescia  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1519

ariela rivetta  
architetto  
via montiglio, 37b 25043 breno -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1509

### valutazione ambientale strategica

arch. mario manzoni • arch. giorgio manzoni  
ing. marcella salvetti • arch. camilla rossi

**il sindaco**  
emilio tosoni

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

**collaborazione**

dott.for. marco sangalli  
ing. marcella salvetti

<b>PREMESSA</b>		pag. 2
	Obiettivi generali per la stesura del Piano delle Regole .....	pag. 2
	Indirizzi per la stesura del Piano delle Regole .....	pag. 3
<b>CAP I</b>	<b><i>Il tessuto urbano consolidato</i></b>	pag. 6
	I nuclei di antica formazione .....	pag. 6
	Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento .....	pag. 10
	Criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato .....	pag. 12
<b>CAP II</b>	<b><i>Il sistema agrario a contorno dell'abitato</i></b>	pag. 14
<b>CAP III</b>	<b><i>I vincoli sul territorio</i></b>	pag. 17
<b>CAP IV</b>	<b><i>Incremento della capacità insediativa teorica degli ambiti consolidati</i></b>	pag. 18

## PREMESSA

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 il Piano di Governo del territorio è affiancato dal Piano delle Regole quale strumento di gestione di tutto il territorio ad eccezione delle aree di trasformazione definite e normate dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, facendo proprie le analisi ricognitive effettuate dal Documento di Piano e coerenza con i contenuti prescrittivi sovraordinati in genere, mette in atto le azioni necessarie al controllo, alla salvaguardia ed alla valorizzazione sia della qualità urbana che del territorio extra-urbano.

Nello specifico, ai sensi della L.R. richiamata il Piano delle Regole:

- a) Recepisce il quadro conoscitivo del territorio effettuato dal Documento di Piano;
- b) Individua e fa proprie le prescrizioni del PTR, del PTCP e dei Piani di settore che fanno parte integrante e sostanziale del PGT;
- c) Individua e tutela gli edifici, i beni e le aree soggette a particolare e specifica tutela (beni storici, culturali e ambientali tutelati da normative in essere, SIC, ZPS etc.);
- d) Individua le aree a Rischio di Incidente Rilevante o altre aree a rischio presenti sul territorio (aree a rischio di compromissione, aree a rischio archeologico etc.);
- e) Recepisce i vincoli idro-geologici e sismici individuati sul territorio;
- f) Definisce le azioni volte alla tutela e alla valorizzazione di tutto il territorio.

### **obiettivi generali per la stesura del piano delle regole**

In generale lo schema operativo che ha portato alla redazione del Piano delle Regole si struttura seguendo gli obiettivi generali espressi dal Documento di Piano, specifici per il sistema insediativo ed il sistema ambientale e delle aree agricole, che vengono riportati integralmente e meglio definiti per la specifica competenza del PdR.

#### **Nelle trasformazioni del patrimonio esistente e nelle nuove edificazioni promuovere la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica**

1. valutare in modo attento e puntuale le criticità ambientali e paesistiche degli ambiti di trasformazione proponendo ove necessario interventi specifici di mitigazione, salvaguardia ecc.
2. promuovere l'inserimento ambientale-paesistico delle trasformazioni secondo le indicazioni della carta della sensibilità paesistica del Documento di Piano del P.G.T.
3. incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili (NTA)
4. prevedere per le ristrutturazioni e per i nuovi interventi edificatori prescrizioni circa l'utilizzo di vasche di recupero e raccolta delle acque piovane, nonché la separazione acque bianche e nere (NTA)
5. prevedere interventi di recupero urbanistico in ambiti sensibili di riqualificazione
6. prevedere PII per il recupero di particolari ambiti (ex Calchera, ex Cittadini, ambito cava (per futura cessazione attività di servizio alla cava))

Applicazione dei principi di perequazione, incentivazione

1. *Perequazione: non attuare il principio della perequazione diffusa a causa della particolare condizione di parcellizzazione del suolo; applicare la perequazione di comparto.*
2. *Incentivazione al recupero di edifici nei Centri Storici anche attraverso un puntuale rilievo del patrimonio esistente e formulazione di specifiche NTA per le varie categorie di edifici.*

*Incentivazione per interventi di recupero nei Centri Storici e per l'utilizzo di energie rinnovabili (NTA)*

**Valorizzare i diversi ambiti territoriali che caratterizzano il territorio comunale: lago; collina-montagna; zone archeologiche**

ambito lacustre:

1. migliorare la fruizione del lago (attuazione dei progetti di riqualificazione)
2. Realizzazione e riqualificazione di percorsi storico ambientali:
  - a) pista ciclo pedonale Vello-Toline, Lungolago Marone, Marone-Sale Marasino

ambito collinare montano:

1. Tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio paesistico e ambientale esistente
2. Prevedere modalità di incentivazione e apposita disciplina per normare la trasformazione (ristrutturazione - ricostruzione – ampliamento) di edifici rurali.
3. Predisporre apposita normativa per la realizzazione di deposito attrezzi finalizzati alla conduzione agricola dei fondi
4. Mantenere e migliorare le aree boscate
5. Individuare e censire gli ambiti naturali (Carte condivise del Paesaggio)
6. Favorire lo sviluppo turistico legato all'attività agricola e valorizzare le colture locali:
  - a) consentire il recupero e l'utilizzo delle malghe per fruizione turistica (malga quale luogo didattico e luogo di soggiorno);
  - b) Incentivare l'imprenditoria locale legata alla produzione di olio, formaggio, piccoli frutti, marmellate
  - c) Studiare puntualmente le esigenze esistenti per l'individuazione delle aree a destinazione agricola (in sinergia con Provincia -PTCP-)
7. Realizzazione e valorizzazione di percorsi storico ambientali:
  - a) Recupero della via Valeriana (percorso pedonale)
  - c) Realizzazione itinerario "Strada dell'olio" (percorso didattico Comunità Montana Sebino e Val Trompia)
  - d) Realizzazione itinerario "Strada del castagno"

zone archeologiche

1. Valorizzare la Villa Romana del III/IV secolo: individuare specifica area e zona di rispetto

**Ridurre i fattori inquinanti**

1. acqua/ suolo: fognatura: separazione acque + depuratore
2. elettrodotti: ridurre l'esposizione a campi elettromagnetici prevedendo l'interramento delle linee in essere
3. acustico: controllo fonti emissioni (produttivo+strada+ferrovia)
4. aria: controllo emissioni (mezzi pesanti e trasporto merci pericolose lungo la ex SP510)
5. incentivare l'uso di energie alternative
6. valutare un corretto inserimento ambientale del nuovo edificato: regolamentare colori, tipologia ed uso materiali in ambiti agricoli, residenziali e produttivi.

**Riduzione del consumo di risorse idriche**

1. prevedere per le ristrutturazioni prescrizioni circa l'utilizzo di vasche di recupero e raccolta delle acque piovane, la separazione acque bianche e nere
2. Dolomite Franchi : prescrivere in sede di richiesta Autorizzazione Integrata Ambientale il risparmio dell'acqua del corpo idrico superficiale (torrente Bagnadore) attualmente utilizzata per il lavaggio della pietra

**Contenere il rischio idrogeologico**

**Recuperare e riutilizzare ambiti dismessi:**

1. prevedere interventi di recupero e riqualificazione degli ambiti produttivi dismessi (ex Moglia)
2. recepimento Piano Cave DCR n.582/2008 ATE c05 e definizione perimetro di Piano esecutivo Ambientale per futura cessazione attività di servizio alla cava

**indirizzi per la stesura del piano delle regole**

---

Accanto agli obiettivi generali di Pianificazione che verranno esplicitati ed approfonditi dal presente studio, il Documento di Piano riporta una serie di indirizzi per la stesura del Piano delle Regole che vengono recepiti con riferimento alle problematiche ed alle potenziali soluzioni.

#### Infrastrutture:

- contenere il traffico nei nuclei di antica formazione
- promuovere la formulazione di indicatori per l'analisi progettuale dei nuovi interventi per garantire un corretto inserimento ambientale degli stessi

#### Ambito insediativo:

- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- favorire l'immissione sul mercato di edilizia economico-popolare attraverso l'individuazione urbanistica di aree di trasformazione con tale tipologia edificatoria
- tutelare e favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato promuovendo il recupero urbanistico dei contesti urbani
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni
- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbano evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico architettonico mediante il censimento del patrimonio stesso e un'attenta regolamentazione degli interventi a suo carico

#### Ambito naturale:

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative per il riscaldamento degli edifici promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici)
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica;
- controllare e contenere i rischi derivanti da attività industriali nocive mediante la verifica della compatibilità ambientale e l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie a rischio;
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici e da campi elettromagnetici mediante:
  1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
  2. promuovere piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
  3. promuovere i controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera;
  4. regolamentare l'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio);

- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti;
- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche;
- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico. E' fondamentale contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo;
- contenere il rischio geologico;
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi come corridoi naturalistici verso il lago e verso gli ambiti agricoli

Alcuni di questi indirizzi si esprimono attraverso le politiche socio-economiche dell'Amministrazione Comunale, altre trovano diretta applicazione all'interno dello studio del presente Piano attraverso la pianificazione urbanistica evidenziata sugli elaborati grafici e la formulazione di specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

### i nuclei di antica formazione

---

Tali zone definiscono le aree del Centro Storico che sono individuate, ai sensi della Legge n.457 del 5.08.1978, come zone di recupero.

La perimetrazione e l'identificazione dei nuclei di antica formazione del capoluogo e delle frazioni di Marone è stata effettuata secondo l'art.19 della Normativa Tecnica del PTPR utilizzando come base di riferimento la prima levatura I.G.M. in scala 1:25.000.

All'interno dei centri storici sono raggruppati gli edifici ed i manufatti che meglio rappresentano dal punto di vista culturale e percettivo l'agglomerato di origine storica; pur nella varietà delle singole tipologie edilizie i centri storici sono frequentemente ancora caratterizzati dalla continuità e dalla compattezza dell'edificato; di più difficile lettura è viceversa l'uniformità architettonica.

Il presente Piano si propone la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale.

Si tutelano quindi tutti gli edifici ed i manufatti (santelle, affreschi, portali ecc.) le cui caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano del centro storico.

Ogni intervento su edifici o spazi liberi interni al nucleo storico, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

Il Piano delle Regole introduce prescrizioni differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono: obiettivo del Piano è la tutela quindi non solo del singolo edificio ma anche delle aree libere ancora esistenti, le strade, le piazze, i cortili, i broli, le pavimentazioni, le recinzioni, le alberature, i materiali di finitura e la tipologia degli stessi.

Al fine di verificare, attraverso una ricognizione puntuale e ordinata del patrimonio esistente, il livello qualitativo dello stesso, è stata predisposta una scheda di rilievo e di valutazione di tutti gli edifici compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione.

La scheda di rilievo raccoglie in modo sintetico i seguenti dati:

- l'esatta ubicazione del manufatto;
- il numero dei piani;
- la destinazione d'uso;
- la presenza di eventuali accessori ed aree di pertinenza;
- il grado di conservazione;
- la presenza di elementi di pregio;

- la presenza di elementi di contrasto ambientale;
- un estratto planimetrico per l'individuazione cartografica del manufatto;
- il rilievo fotografico dello stesso.

Dalla scheda di rilievo derivano una serie di notizie che sono concretizzate negli elaborati grafici che completano l'analisi conoscitiva del centro storico:

- a. Tav. PR 3 a-b "Nucleo di antica formazione e beni da tutelare: individuazione dei comparti e classificazione degli edifici": per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo i singoli nuclei sono stati frazionati in comparti che in linea di massima coincidono con i quartieri urbani. All'interno dei singoli comparti è stata introdotta un'elencazione alfabetica progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo; si riporta inoltre la classificazione degli edifici: la tavola raccoglie e rappresenta con colori e retinature diverse in base alla categoria assegnata, gli edifici compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione di Marone; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi; riporta le destinazioni d'uso degli edifici di interesse pubblico e gli elementi architettonici e storico ambientali. Si individua inoltre la presenza all'interno dei nuclei antichi di edifici di interesse pubblico e di attrezzature di interesse comune;
- b. Tav. PR 4 a-b "Nucleo di antica formazione e beni da tutelare: elementi architettonici ed utilizzo degli spazi pubblici": la tavola rappresenta in modo dettagliato, con retinature e colori distinti, le diverse tipologie di pavimentazione delle aree libere dall'edificazione, viene segnalata la presenza di manufatti di interesse storico architettonico quali portali, santelle, sottopassaggi, fontane, percorsi da tutelare.

In base all'analisi delle caratteristiche proprie del singolo edificio viene attribuita allo stesso una categoria cui fanno riferimento specifiche norme:

### ***Categoria A1 - Fabbricati di valore monumentale***

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e religiosi e manufatti in genere di notevole valenza storico-architettonica. In genere gli edifici appartenenti a tale categoria sono vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati nell'allegato II del P.T.C.P..

Sono ascrivibili a questa categoria anche gli elementi ed i manufatti isolati di interesse storico, artistico ed ambientale quali: santelle, sacelli, fontane tradizionali in pietra, ecc. anche se al di fuori della perimetrazione dei nuclei di antica formazione.

Gli interventi su tali edifici devono essere finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, storici e strutturali.

I beni su cui è stato registrato specifico vincolo decretato (art.6 T.U. 490/99) sono i seguenti:



- Chiesa di S. Martino – parrocchiale Marone (proprietà Comune di Marone)
- Chiesa di Santa Teresina – Ponzano (proprietà ecclesiastica)
- Chiesa di San Bernardo – Colpiano (proprietà Comune di Marone)
- Chiesa di San Pietro – Pregasso
- Chiesa di San Carlo – Ariolo
- Chiesa di San Giovanni - Vesto
- Chiesa di Sant Eufemia - Vello

Si riporta di seguito l'elenco dei beni localizzati nel Comune di Marone inclusi nel Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia, PTCP, All. II compresi nel perimetro dei nuclei di antica formazione:

- Santella via Garibaldi (proprietà privata)
- Chiesa dei Morti (Chiesa del Carmine)

Oltre a questi beni il PTCP segnala altri manufatti localizzati nell'ambito urbano ed extra urbano che sono oggetto di trattazione nei successivi paragrafi.

#### ***Categoria A2 – Fabbricati di valore storico – architettonico***

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e i manufatti in genere di valenza storico-architettonica non vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati nell'allegato 2 del P.T.C.P., ma che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e di immediata percezione degni di tutela e valorizzazione.

In particolare sono da segnalare i seguenti fabbricati ed elementi architettonici di interesse architettonico artistico:

- Edificio Piazza Vittorio Manuele

#### ***Categoria A3 – Fabbricati di interesse storico – testimoniale***

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e manufatti in genere di valenza storico-tipologica che pur non avendo caratteri architettonici di pregio, conservano elementi storico-tipologici tipici della storia locale e pertanto da tutelare e valorizzare.

Nei nuclei antichi di Marone sono stati registrati pochi edifici ascrivibili in questa categoria: in particolare si distribuiscono a corona degli edifici religiosi e lungo le principali direttrici viabilistiche del centro storico.

#### ***Categoria A4 – Fabbricati di interesse ambientale, fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi tipologicamente compatibili con l'ambiente del Centro Storico***

Appartengono a questa categoria gli edifici che nel tempo sono stati sottoposti ad interventi di parziale o completa trasformazione (anche attraverso demolizione e ricostruzione), ma che ancora mantengono caratteri tipologici ed uso dei materiali compatibili con il tessuto urbano in cui si trovano.

Questa categoria caratterizza la maggior parte dei fabbricati presenti nei centri storici: spesso gli interventi di demolizione e ricostruzione hanno consentito la conservazione delle testimonianze del passato, ma a volte, parte delle strutture murarie (in particolare i locali voltati del piano terra) sono stati conservati.

***Categoria A5 – Fabbricati nuovi o profondamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Centro Storico.***

Appartengono a questa categoria gli edifici che nel tempo sono stati sottoposti ad interventi di parziale o completa trasformazione (anche attraverso demolizione e ricostruzione) e non hanno riproposto i caratteri tipologici ed i materiali compatibili con il tessuto urbano in cui si trovano.

Non pochi sono gli edifici ascrivibili in questa categoria. La loro collocazione risulta frequentemente a corona del nucleo centrale del centro storico ma, spesso la loro vicinanza a fabbricati di valenza architettonica e ambientale elevata (categorie A1-A3) mette maggiormente in risalto la poca sensibilità adottata negli interventi di recupero effettuati in particolare negli anni '80.

***Categoria A6 – Strutture precarie di epoche varie***

Appartengono a tale categoria i manufatti accessori e le superfetazioni degli edifici principali avulsivi dal contesto storico in cui sono nati.

Questi manufatti caratterizzano frequentemente le aree libere, i cortili ed i broli a corona del nucleo edificato, ma spesso le strutture afferenti a questa categoria sono costituite anche da elementi di non modeste dimensioni addossati ai fabbricati realizzati con materiali e secondo tipologie che alterano profondamente la percezione del centro storico

Dal rilievo effettuato è emerso quindi che molti interventi eseguiti in passato nell'edificato del centro storico non sono stati molto rispettosi dell'integrità urbana del luogo.

E' quindi indispensabile intervenire introducendo una normativa finalizzata alla tutela delle caratteristiche tipologico - ambientali del nucleo antico attraverso il riuso ed evitando che piccoli interventi sui singoli fabbricati compromettano irreversibilmente le caratteristiche originarie del tessuto abitativo.

Tale normativa dovrebbe inoltre incentivare gli interventi di recupero spostando anche l'interesse degli operatori immobiliari sul nucleo di antica formazione.

Si ritiene quindi importante valorizzare le preesistenze abitative introducendo e prevedendo, ad esempio aree per il parcheggio nei pressi dei centri storici che possano incentivare il processo di recupero dell'abitato a volte carente di infrastrutture di questo tipo.

Le Norme che regolamentano gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione interessano non solo gli edifici ma anche i seguenti elementi:

- a) Fronti tutelate
- b) Aree inedificate
- c) Percorsi, corti e cortili
- d) Orti, giardini ed aree coltivate

- e) Finitura delle superfici murarie
- f) Impianti tecnologici
- g) Finestre
- h) Inferriate
- i) Serramenti
- j) Coperture
- k) Insegne relative ad attività commerciali
- l) Balconi e ballatoi
- m) Parapetti e frangisole
- n) Recinzioni
- o) Elementi architettonici e decorativi
- p) Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra

Le norme che definiscono gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione vengono adottate dal piano anche per la tutela e la valorizzazione delle Ville di interesse ambientale che sono state realizzate sul territorio all'esterno dei centri storici ma all'interno di contesti ambientali a volte significativi in particolare il lungolago). Pertanto per queste realtà edificate sono stati effettuati alcuni approfondimenti in merito tipologia, grado di conservazione, contesto ambientale: per ogni singolo edificio è stata compilata la scheda di rilievo utilizzata per l'analisi dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione. Ad ogni Villa è stata quindi attribuita una categoria riconducibile alle NTA specifiche per gli edifici in centro storico. Il Piano prescrive quindi la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse architettonico, storico ed ambientale, costruttivo, tipologico, ambientale e storico che contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano a contorno di questi edifici.

### **le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento**

Le aree residenziali esistenti caratterizzano gli ambiti a contorno del nucleo di antica formazione ed il territorio lungo le principali direttrici stradali.

In particolare l'edificazione di Marone si è sviluppata:

- nella porzione di fondovalle lungo via Roma - Cristini - De Gasperi (ex SP510) che fino all'ultimo decennio ha rappresentato la principale direttrice di collegamento tra Brescia e la Vallecamonica;
- lungo via Zone (SP32) che dal fondovalle conduce al Comune di Zone;
- nelle aree a contorno dell'area produttiva Franchi che dai primi anni del 1900 ha rappresentato il polo attrattore locale dal punto di vista edilizio;
- nelle aree poste lungo le strade di collegamento tra le diverse frazioni quali ambiti di espansione nell'edificazione residenziale degli ultimi 30 anni.

Il tessuto oggi rilevato deriva frequentemente da una crescita urbana carente di specifica pianificazione urbanistica e per tale motivo presenta connotazioni tipologiche e densità edilizie molto varie e spesso contrastanti nonché povera di servizi primari quali verde e parcheggi.

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone "B" e si classificano in due sottogruppi:

1. residenziali di contenimento edilizio: comprendono gli ambiti edificati immediatamente a ridosso del nucleo antico: si caratterizzano per un'edificazione compatta ed una densità edilizia maggiore rispetto all'urbanizzato di contorno;
2. residenziali di completamento: comprendono gli ambiti residenziali di più recente edificazione caratterizzati da una minore densità edilizia.

Completano il quadro del tessuto urbanizzato residenziale gli ambiti a volumetria definita rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG, si rilevano n.4 ambiti a volumetria definita per circa complessivi mc 15.900,00.

Affiancano gli ambiti residenziali piccoli ambiti dislocati in modo frammentario sul territorio comunale caratterizzati da insediamenti turistico alberghieri/ricettivi che trovano esclusiva collocazione lungo le rive del Lago d'Iseo.

Le aree produttive esistenti e di completamento trovano la loro collocazione all'interno del tessuto residenziale comunale dando quindi origine a criticità derivanti da problematiche legate al traffico, ai rumori, alle emissioni in atmosfera. Non di minore importanza è l'impatto ambientale generato dalla presenza di volumi architettonici e tipologie edificatorie poco compatibili con la residenza a contorno.

Le aree produttive sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone D e si classificano in tre sottogruppi:

1. industriali esistenti e di completamento: comprendono il polo produttivo DOLOMITE Franchi ed il Feltrificio Feltri ormai inglobati dall'edificato residenziale di via Zanardelli e di via Ponzano; questi ambiti sono chiusi a valle dalla linea ferroviaria che definisce l'elemento di separazione tra le realtà produttive e l'edificato posto su via Roma; sono incluse in questi ambiti anche parte delle aree comprese e a contorno dell'ambito estrattivo (Piano cave DCR n.582/2008 ATE c05);
2. artigianali esistenti e di completamento: rappresentano le aree produttive di più recente edificazione collocate parte in Marone lungo il Torrente Bagnadore, parte in località Ariolo e parte a Colpiano immediatamente a monte delle SP510. Questi ambiti sono di modesta estensione e si caratterizzano per la presenza di edifici produttivi e residenziali a servizio del produttivo (residenza del custode o del titolare);
3. ambiti di servizio alla cava di Dolomia: comprendono aree incluse nel perimetro del Piano cave sopra richiamato in cui sono stati rilevati impianti per il lavaggio ed il trattamento dei materiali di cava indispensabili per la trasformazione degli stessi all'interno delle strutture produttive della Dolomite Franchi; le attività svolte in quest'area sono quindi vincolate alla realtà produttiva dell'ambito industriale di cui sopra;

4. Piano cave: recepisce il perimetro dell'ambito di cava definito da DCR n.582/2008 ATE c05; in tali aree sono esclusivamente ammesse le attività definite dal Piano Cave stesso; l'ambito si colloca nella porzione più a Nord dell'abitato di Marone e si estende sul versante montano di Marone in direzione Est verso il Comune di Zone che risulta parzialmente interessato dal Piano Cave in oggetto;
5. Piano esecutivo ambientale: definisce l'ambito che sarà oggetto di recupero ambientale attraverso specifico piano attuativo in caso di cessazione delle attività estrattive e di servizio rilevate.
6. Il disegno urbanistico del territorio edificato viene inoltre completato dagli ambiti di riqualificazione urbanistica e di trasformazione di tipo residenziale, turistico alberghiero e produttivo che vengono rappresentati cartograficamente con una grafia omogenea di colore grigio: la loro definizione a livello planimetrico e normativo avviene all'interno del Documento di Piano;
7. Il tessuto urbano è inoltre caratterizzato in modo significativo dal sistema dei servizi esistenti e di progetto la cui normativa specifica è definita all'interno del Piano dei Servizi.

Si vuole inoltre segnalare la presenza all'interno del tessuto urbano ed extraurbano di beni inclusi nel Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia, PTCP, All. II, non compresi nei nuclei di antica formazione

- Sede municipale (proprietà comune di Marone)
- Santuario Madonna della Rota (proprietà Ecclesiastica)
- Villa Vismara (proprietà comune di Marone)
- Chiesa Sant Angela Merici (Istituto Sorelle Girelli)
- Chiesa Sant Antonio da Padova - Croce di Marone

#### **criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato**

Alcuni degli obiettivi del Piano delle Regole concorrono ad una pianificazione sostenibile del tessuto urbano consolidato che l'amministrazione comunale intende mettere in atto attraverso l'adozione di particolari criteri di incentivazione che porteranno a:

- Recuperare l'abitato esistente e tutelare il patrimonio storico architettonico;
- Favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale
- Tutelare la qualità delle matrici ambientali: aria, acqua e suolo
- Ridurre l'esposizione a fattori inquinanti.

In base a quanto stabilito dall'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano all'interno del Regolamento Edilizio vengono trattate in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici.

Questo vasto polmone che abbraccia le realtà urbane comunali, ha subito nel tempo profonde trasformazioni legate in particolare ad un mutato utilizzo del suolo agricolo (si veda specifica analisi del territorio all'interno del Documento di Piano); molte sono le aree che ancora mantengono intatti i caratteri tipici della cultura agraria locale: anche se gran parte delle aree che fino agli anni '70-'80 del 1900 erano coltivate a prato e pascolo sono oggi edificate, rimangono coltivati molti dei terrazzamenti di versante che dai nuclei abitati salgono verso le pendici della montagna a lambire i boschi dove la conformazione orografica definita dalle ripide pareti rocciose ne consentono lo sviluppo.

Gran parte del territorio non edificato di Marone è quindi occupata da uliveti e boschi e, in minor misura, da pascoli o da aree con altre coltivazioni.

In particolare le aree a pascolo risultano in contrazione a causa della progressiva diminuzione delle attività agricole rilevate e la conseguente colonizzazione da parte del bosco delle aree poco utilizzate per i pascoli in quanto spesso di difficile accessibilità.

Le aree a prato e pascolo oggi rilevabili si estendono in particolare sul versante in sponda orografica destra della valle del torrente Opolo e in valle di Inzino, nelle località Madonna della Rota, Le Piane, Maru, Cusinel, Fontanazzo, Sesser, Foppella, Forcella di Gasso, Croce di Marone e Malga Ortighera.

Una porzione rilevante del territorio del Comune di Marone, circa 754 ha, è interessata da boschi e foreste.

I boschi di latifoglie caratterizzano in modo significativo il versante esposto a settentrione della valle dell'Opolo e le aree meno acclivi dei versanti che si affacciano sul lago; I boschi di conifere occupano i versanti più interni della valle dell'Opolo e della Valle di Inzino.

Le aree interessate da vigneti connotano parte del territorio comunale a contorno dell'abitato alle quote inferiori dei versanti. Spesso tale coltivazione ha lasciato spazio alla coltivazione dell'ulivo da olio che oggi definisce il disegno naturalistico degli ambiti terrazzati esposti in particolare a Sud.

Parte dei versanti a fronte lago, in particolare tra gli abitati di Marone e Vello, e parte della Valle dell'Opolo si caratterizzano per pareti rocciose strapiombanti apprezzabili in particolare dal lago.

Tale contesto multiforme si caratterizza non solo per elementi di tipo naturale ma spesso anche per la presenza di realtà edificate:

- edifici che hanno perso una diretta connessione con le aree agricole. Si tratta di

edifici agricoli non più utilizzati per tali finalità o edifici ex agricoli ora utilizzati per fini residenziali;

- edifici a destinazione agricola: si tratta principalmente di pochi fabbricati che hanno un impatto ambientale non positivo sia per il tipo di struttura edilizia che per le dimensioni della stessa.

Emerge quindi la necessità di:

- tutelare e mantenere in vita gli edifici esistenti (anche se non più utilizzati a fini agricoli) per evitare il totale abbandono della campagna: la mancanza di vita nel territorio agricolo implica infatti il venir meno di interventi di manutenzione e di salvaguardia dell'ambiente naturale con conseguente abbandono dell'equipaggiamento vegetazionale a corredo delle aree coltivate;

- consentire l'insediamento ed il potenziamento del settore primario, ormai presente in rare realtà, con il proposito di salvaguardare l'ambiente in cui queste strutture vanno ad insediarsi: frequentemente infatti, la mancanza di una normativa specifica a regolamentazione della tipologia edificatoria di queste strutture, ha portato all'insediamento di manufatti di non modeste dimensioni che presentano caratteri architettonici, materiali e volumi fortemente impattanti sull'ambiente.

Si vuole mettere in evidenza, come evidenziato all'interno delle analisi delle Carte Condivise del paesaggio, la presenza di vaste aree di rilevanza paesaggistica caratterizzate da muri a secco e da colture specializzate a ulivo e vite che si intende tutelare e valorizzare anche attraverso specifici progetti (si veda analisi di Piani e Studi di settore nel documento di Piano).

Sulla scorta di tali analisi il PGT individua le "aree funzionali all'agricoltura" così come previsto dalla LR 12/2005:

- parte di tali aree (rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato) è oggetto di tutela ambientale; in essa sono ammessi unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale del contesto;
- parte di tali aree è diversamente destinata alla realizzazione di edifici produttivi destinati all'agricoltura.

Tale scelta impedirà la nascita e la localizzazione incondizionata di realtà impattanti su tutto il territorio agricolo.

Tale strategia garantirà sia una maggiore tutela dell'ambiente che una migliore vivibilità dei contesti abitati a confine con le aree agricole.

Le norme specifiche che ritroviamo all'interno del Piano delle Regole consentono una precisa individuazione sia dei parametri di ristrutturazione degli edifici rurali esistenti che dei parametri edilizi per l'edificazione ex novo di manufatti agricoli.



Il Piano, in generale, individua e disciplina le aree agricole come ambiti da tutelare e valorizzare in quanto importanti componenti del paesaggio e del territorio comunale in genere.

Le aree agricole sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone "E - agricole" la cui rilevanza paesaggistica viene dettagliata all'interno del Documento di Piano nella parte dedicata alle Carte Condivise del Paesaggio.

Le N.T.A. del Piano delle Regole definiscono precisi indirizzi di tutela per gli interventi sul territorio agricolo siano essi di tipo produttivo, residenziale (per il conduttore del fondo), di recupero e manutenzione. Le norme riguardano quindi non solo le potenzialità edificatorie, ma disciplinano ogni intervento a carico dei suoli, delle aree libere, delle strade, dei sentieri, delle recinzioni, dei terrazzamenti e del paesaggio in genere.

Il Piano delle Regole, oltre ad individuare e disciplinare le aree consolidate e le aree agricole del proprio territorio, recepisce a livello normativo:

- i vincoli e le prescrizioni di tutela del paesaggio sia sovralocali che derivanti dallo specifico studio ambientale effettuato sul territorio;
- i vincoli e le prescrizioni derivanti da specifici studi di settore in materia geologica idrogeologica e sismica;
- eventuali previsioni sovralocali.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PdR fanno espresso riferimento alle norme relative alle classi di fattibilità individuate sulle Carte della fattibilità geologica dello studio geologico del PGT. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

La definizione cartografica dei vincoli rilevati sul territorio viene effettuata all'interno del Documento di Piano nella Tavola "DP6 Vincoli amministrativi ed ambientali" che rappresenta un supporto indispensabile per la definizione delle trasformazioni sul territorio comunale.

**CAP IV INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI**

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Piano porta ad un incremento della capacità insediativa teorica: concorrono a tale crescita gli interventi di completamento all'interno del centro storico e nelle aree di completamento che definiscono il tessuto urbano consolidato.

Anche se sono da ritenersi positive le aspettative dell'Amministrazione Comunale in merito al recupero abitativo dei centri storici, può considerarsi trascurabile il nuovo peso insediativo indotto da un eventuale recupero all'interno del nucleo di antica formazione.

Ipotizzando infatti, nel periodo di validità del PGT, il recupero di parte dei Centri Storici pari a all'attività edilizia registrata nel passato quinquennio (mc 3.800 circa), lo stesso si andrebbe a configurare come ampliamento di unità abitative esistenti : il recupero dei nuclei di antica formazione si configura infatti, nella maggior parte dei casi, come miglioramento del confort residenziale in essere.

Di maggiore rilievo e consistenza è il potenziale teorico rappresentato dall'edificazione dei lotti liberi presenti nelle zone consolidate B1 e B2 il cui completamento edificatorio è valutabile in complessivi mc 22.576,39 mentre risulta di mc 15.858,20 il potenziale volumetrico degli ambiti soggetti a PA già convenzionati.

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 198,78 abitanti come risulta dalla seguente analisi:

**potenziale dei lotti liberi zone B1**

mq 20.399,90 x 0,16 x h 3,0 = mc 9.791,95 / 150 mc/ab n. abitanti 65,28

**potenziale dei lotti liberi zone B2**

mq 10.653,70 X 0,4 x h 3,0 = mc 12.784,44 / 150 mc/ab n. abitanti ..... 85,23

**potenziale dei lotti liberi zone a Volumetria Definita da convenzione in essere**

mc 15.858,20 / 100 mc/ab n. abitanti ..... 15,86

---

Totale abitanti teorici in completamento lotti liberi 166,37

I riferimenti dimensionali riportati derivano da valutazioni effettuate negli elaborati del Documento di Piano relativi al Dimensionamento a cui si rimanda per approfondimenti.

I tecnici estensori

esine, aprile 2009