

COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA
PIANO REGOLATORE GENERALE
RELAZIONE

INDICE

PARTE PRIMA - LO STATO DI FATTO

Notizie geografiche	pag. 1
Notizie storiche	" 1
Notizie geologiche	" 2
Notizie idrografiche	" 2
Igiene del suolo e dell'abitato	" 2
Notizie demografiche	" 3
Comunicazioni	" 3
Economia e turismo	" 3
Attrezzature collettive	" 4
Servizi pubblici	" 5

PARTE SECONDA - IL PIANO REGOLATORE

Concetti informativi	" 5
Viabilità principale	" 5
Viabilità interna	" 6
Risanamento dell'abitato	" 7
Zone residenziali	" 7
Zone per il lavoro	" 7
Attrezzature collettive	" 7

PARTE TERZA - L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Tempi d'attuazione	" 9
Norme d'attuazione	" 9
Titolo primo - Parte generale.	" 10
Titolo secondo - Parte speciale.	" 11
Tabella dell'e norme esecutive.	" 13

-----°°°°°-----

ELENCO DELLE TAVOLE ALLEGATE

- 1) Stralcio generale del Piano Territoriale della Regione - 1:100.000;
- 2) Corografia generale del territorio comunale e grande viabilità - 1:25.000;
- 3) Territorio comunale: stato attuale - 1:4.000;
- 4) Situazione igienico-edilizia dell'abitato - 1:2.000;
- 5) Situazione igienico-edilizia della zona centrale - 1:1.000;
- 6) Corografia del territorio comunale. Schema viabilità - 1:5.000;
- 7) Planimetria dell'abitato con indicazioni di progetto - 1:2.000;
- 8) Planimetria del Centro con indicazioni di progetto - 1:1.000.

Le tavole dall'1 al 5, in tinta seppia, sono relative alle indagini e complementari delle tavole 6, 7 e 8, in tratto nero, che costituiscono gli elaborati grafici essenziali del Piano Regolatore Generale del Comune, a corredo della presente relazione.

Milano, 31 maggio 1958.

COMUNE DI SALE MARASINO
Provincia di Brescia

PIANO REGOLATORE GENERALE

R E L A Z I O N E

P A R T E P R I M A - L O S T A T O D I F A T T O

NOTIZIE GEOGRAFICHE.

Il Comune di Sale Marasino, in Provincia di Brescia, è posto in una ampia insenatura della sponda orientale del lago d'Isèo, sulla strada provinciale Brescia-Isèo-Darfo, a 30 Km. da Brescia e a 23 Km. circa da Rovato.

L'estensione del Comune è di Ha. 1.400 circa. Il territorio comunale confina ad est con Gardone V. T., a sud con Sulzano, ad ovest con il lago ed a nord con Marone.

Il Capoluogo è Sale, posto a quota 200 s. m.; le frazioni sono tre: Conche e Curetto, Marasino con Distone e Presso, Riva con Maspiano; tutte a carattere esclusivamente agricolo.

La superficie approssimativa dei boschi od incolti è di 900 ettari; i seminativi sono 300 ettari.

Il territorio comunale è tutto un alternarsi di declivi e pianori, degradanti verso il lago, con pendenze sempre più dolci.

NOTIZIE STORICHE.

Nell'epoca pre-romana i pochi abitanti delle zone lacuali erano sparsi nelle zone più elevate, più salubri e sicure.

Nell'epoca romana le stesse vie di comunicazione tra la pianura lombarda e la Valle Camonica correvano alte rispetto al lago, anche a causa degli inaccessibili strapiombi sul lago, tra Marone e Pisogne.

Dell'epoca romana rimangono appunto alcuni nomi di località alte abitate o attraversate dalle antiche strade, come Vigolo (dove si scoprirono tombe e oggetti di quell'epoca), Verzano, Messenzano, Camplano, Maspiano, Portole, ecc.

Verso il V e VI secolo il pago romano di Sale si trasformò nella Pieve cristiana di S. Maria, che aveva giurisdizione su tutti i piccoli centri vicini.

Nel Medio Evo i Benedettini trasformarono le condizioni di tutte queste zone, mediante una profonda opera di bonifica agraria, per cui alla preponderante pastorizia venne sostituendosi l'agricoltura.

Lo stesso territorio della Pieve venne chiamato "Vallis Renovata".

Nel lungo periodo medioevale lo sviluppo della vita sociale fu lentissimo: le prime "Vicinie Comunali", associazioni primitive di famiglie che possedevano in comune beni fondiari, che preludono ai Comuni.

Sale, come Marasino, Sulzano, Martignago, Zone, Marone e Monte Iso-la, facevano parte della "Quadra" o "Vicariato" di Isèo.

Già nel Medio Evo Sale, ricca di acque, era nota per la lavorazione della lana, attività che è tuttora la principale del paese. Nei secoli XV e XVI la Pieve perdette la sua importanza, e lentamente ogni Comune si rese indipendente anche dal punto di vista delle circoscrizioni religiose.

La storia di questa zona non registra grandi avvenimenti politici o militari.

La pace feconda della primitiva industria del lanificio e del lavoro agricolo fece sì che la riviera di Sale divenisse, anche per il clima, soggiorno di molte famiglie signorili: del XV-XVI secolo rimangono ancora molte abitazioni che aprono verso il lago ariosi loggiati di molto buon gusto, elementi di un'edilizia locale che va, purtroppo, lentamente scomparendo!...

Gli avvenimenti della storia d'Isèo interessarono anche Sale che passò sotto la Repubblica Veneta, veramente larga di benefici per le popolazioni del lago. Successivamente fece parte della Repubblica Cisalpina e seguì le sorti del territorio lombardo.

Agli inizi di questo secolo erano fiorenti, oltre l'industria delle coperte di lana, alcune filande che poi decadde.

Attualmente alcune piccole industrie, oltre quelle della lana, producono reti da pesca, e mobili metallici.

Notevole è pure lo sviluppo turistico stagionale.

NOTIZIE GEOLOGICHE.

La conca di Sale Marasino e di Sulzano si formò nel periodo anteriore al quaternario, appena prima dell'invasione glaciale proveniente dalla Valle Canonica, dopo che un sollevamento epirico postpliocenico provocò il distacco del Monte Isola.

La struttura fondamentale delle colline della sponda orientale del lago, preesistente all'invasione glaciale, è caratterizzata da tre formazioni distinte: la dolomia principale, costituente le cime del M. Armala sopra Sale Marasino; l'infralias, costituente la zona più bassa di Sale e le alture di Sulzano (Monte Redondone); il lias inferiore e medio, costituita dalle corna e dal medolo, che si estende nella parte a sud di Sulzano (Montecolo).

Su questa varia struttura rocciosa operò il ghiacciaio nel periodo quaternario, scavando e lasciando le stratificazioni e depositando lateralmente ammassi morenici sino alla quota di m. 750 a nord e di m. 650 a sud, in tutta la conca di Sale Marasino e Sulzano.

Il successivo ritirarsi dei ghiacciai, rimpolpando la struttura preesistente, formò estesi ripiani a quote diverse, sicchè le colline sono oggi conformate a pianori e successivi pendii, ed i pianori, costituiti dalla porrena pura, si trovano spesso a quota abbastanza alta rispetto al lago (Portole, Maspiano, Nestesino).

Il periodo alluvionale, infine, conguagliò le zone costiere, che sono quasi esclusivamente costituite dai depositi di materiale proveniente dalle morene laterali, materiale, localmente è detto ceppo, che le infiltrazioni di acqua calcarea hanno reso compatto e resistente.

Il medolo (lias medio), roccia compatta e ben stratificata, è da secoli il materiale più usato nelle costruzioni del luogo.

NOTIZIE IDROGRAFICHE.

Sulle colline costegianti Sale Marasino, sono sparse numerose sorgenti che hanno talvolta delle portate apprezzabili.

Tra le altre sono importanti: la sorgente del "Tufo", che alimenta attualmente parte dell'acquedotto comunale e che fino ad un secolo e mezzo fa muoveva, lungo il suo corso, vari piccoli opifici (i cosiddetti "folli") per la lavorazione della lana, e la sorgente detta "Palmander" che tuttora dà acqua potabile alla parte meridionale dell'abitato. Altre piccole sorgenti, sfruttate per acquedotti rurali, sono quelle dette "Piès" e che servono la zona alta di Vigolo, Portole, Verzano; la sorgente "Isiga" serve invece Maspiano.

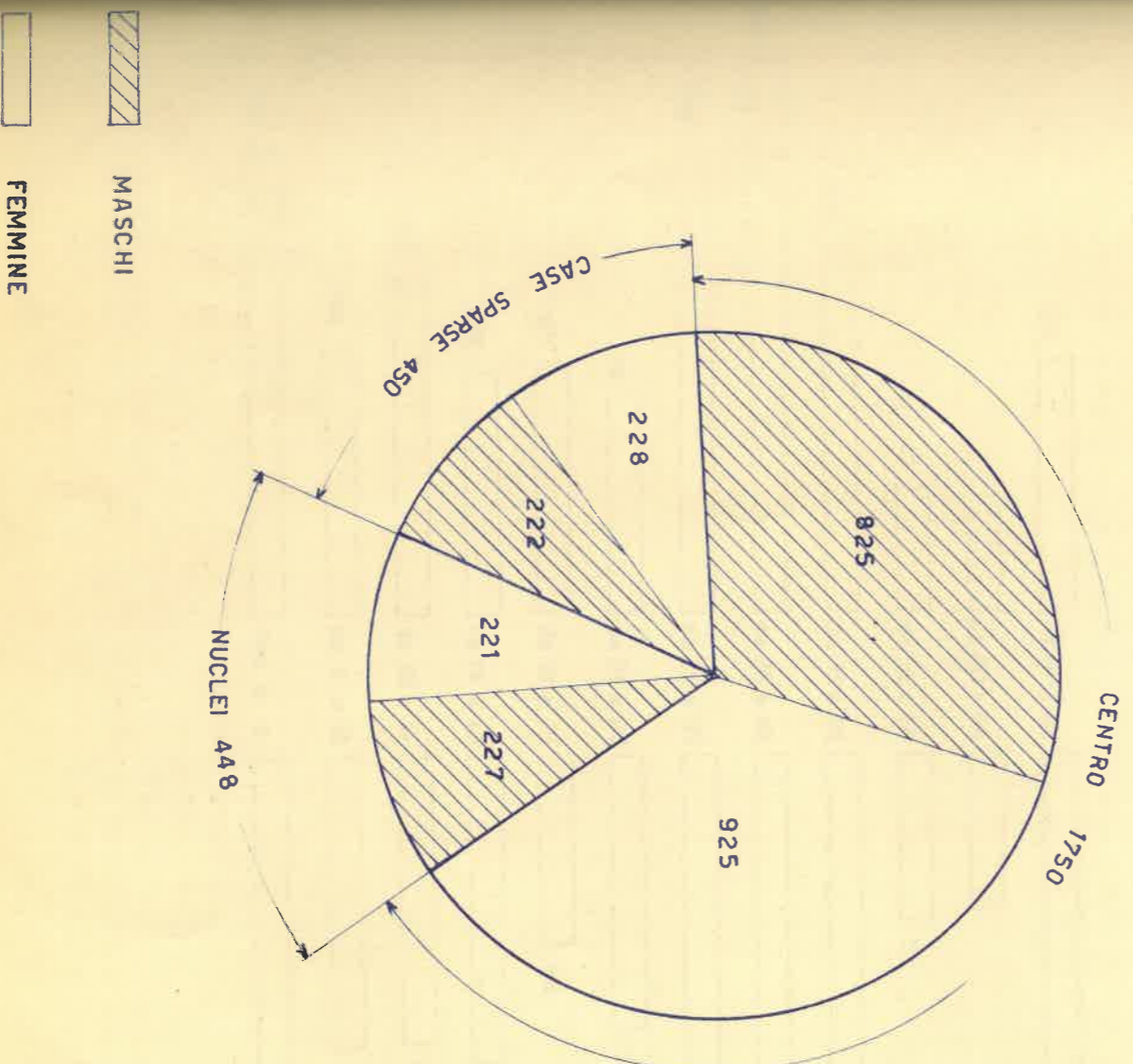
IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO.

Il suolo, costituito dalla morena per la parte alta e dai depositi alluvionali cementati per la parte bassa, è asciutto e ben drenato, ottimo per l'edificazione. Le condizioni igieniche di alcune vecchie abitazioni sono però cattive a causa dell'umidità, l'insufficienza di servizi, la mancanza dei requisiti richiesti dal Regolamento d'Igiene (superficie illuminante, cubatura, altezza dei locali).

COMUNE DI SALE MARASINO

SUPERFICIE TERRITORIALE ha. 1632
DENSITA' ABITANTI PER Kmq. 162
POPOLAZIONE RESIDENTE 2.648

POPOLAZIONE RESIDENTE PER SPECIE DI LOCALITA' ABITATA

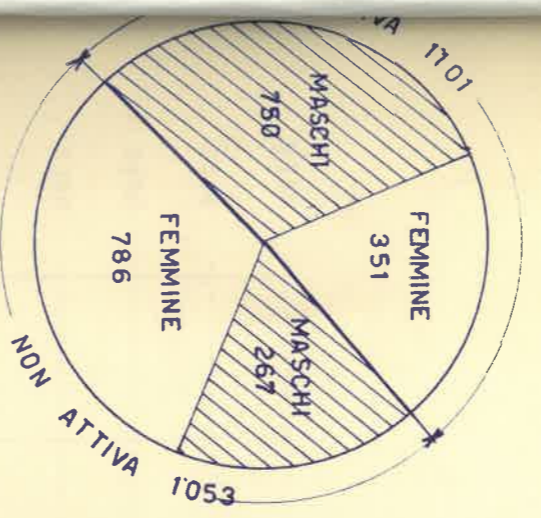


POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO E CLASSI DI ETÀ

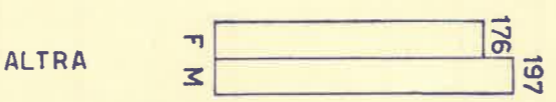
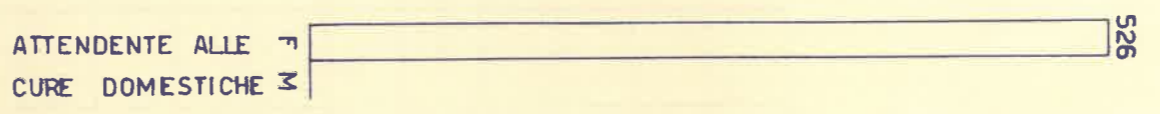
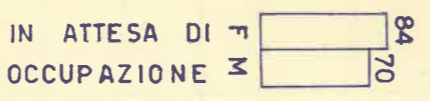
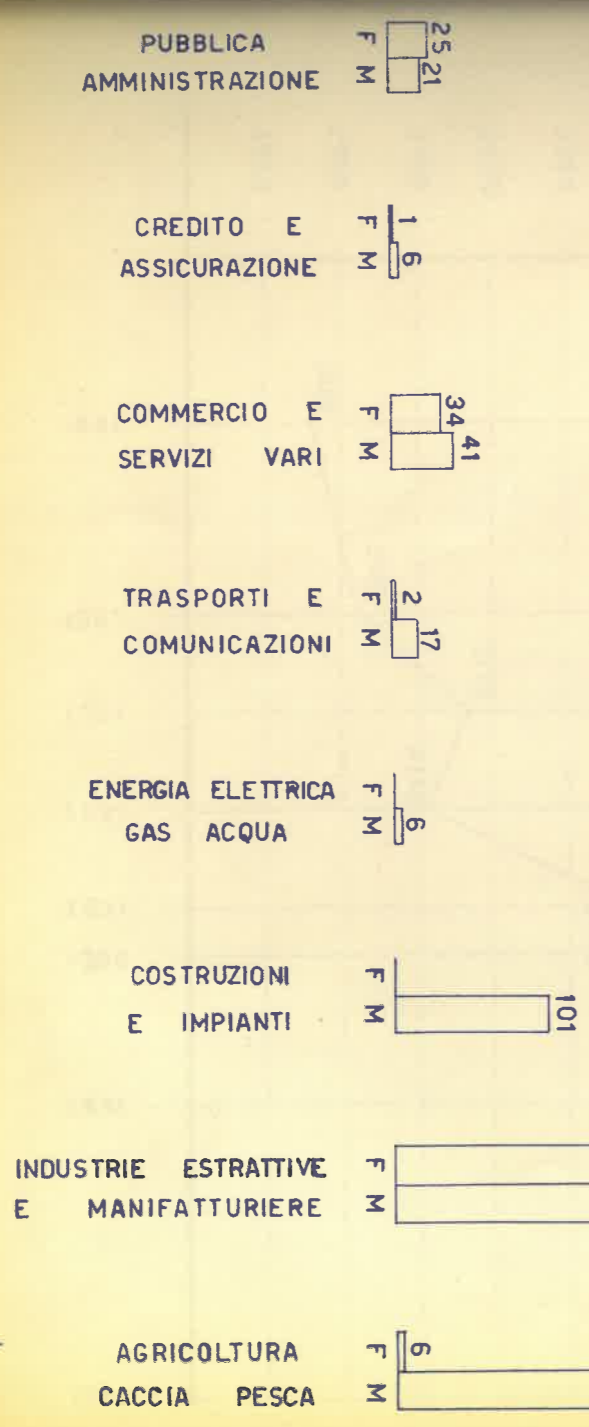
anno 1951

	MASCHI	CLASSI DI ETÀ	FEMMINE
88	<input type="text"/>	oltre i 65	<input type="text"/> 115
	<input type="text"/>	da 60 a 65	<input type="text"/>
43	<input type="text"/>	da 55 a 60	<input type="text"/> 59
129	<input type="text"/>	da 45 a 55	<input type="text"/> 134
94	<input type="text"/>	da 35 a 45	<input type="text"/>
163	<input type="text"/>	da 25 a 35	<input type="text"/> 191
	76 <input type="text"/>	da 21 a 25	<input type="text"/> 97
	87 <input type="text"/>	da 18 a 21	<input type="text"/> 66
	85 <input type="text"/>	da 14 a 18	<input type="text"/> 108
	118 <input type="text"/>	da 10 a 14	<input type="text"/> 102
	94 <input type="text"/>	da 6 a 10	<input type="text"/> 103
163	<input type="text"/>	fino a 6	<input type="text"/> 134

POPOLAZIONE RESIDENTE, IN ETÀ DA 10 ANNI IN POI, PER SESSO E SECONDO ALCUNI GRUPPI DI CONDIZIONI NON PROFESSIONALI

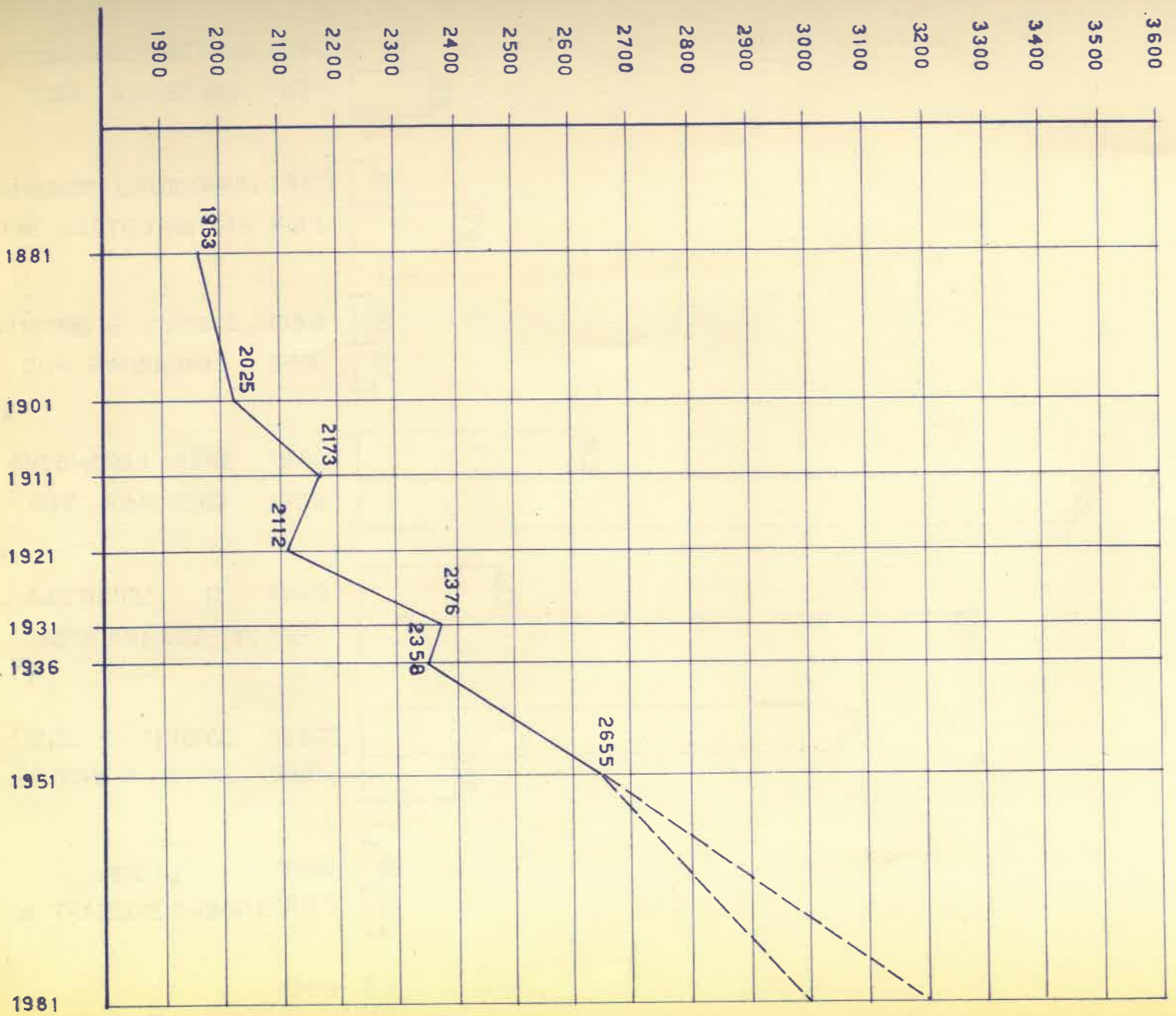


POPOLAZIONE ATTIVA



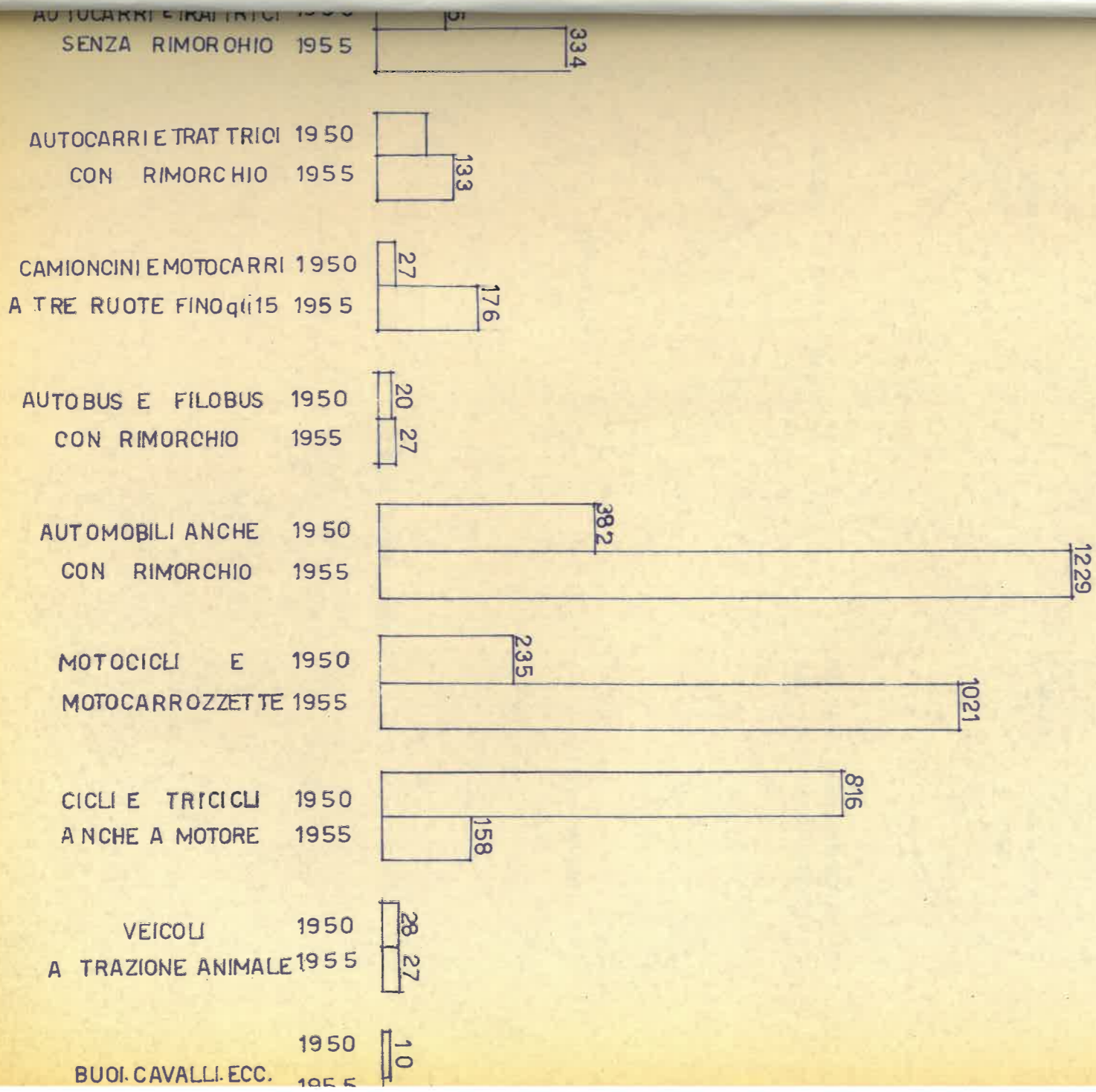
POPOLAZIONE NON ATTIVA

DIAGRAMMA DELLA POPOLAZIONE DAL 1881 AL 1951
CON PREVISIONE FINO AL 1981



RIAZIONE DEL VOLUME MEDIOGIORNALIERO DEL TRAFFICO DAL
1950 AL 1955

SUL TRATTO DI STRADA PROVINCIALE COMPRESO TRA I POSTI DI OSSERVAZIONE DI
ISEO (CÔVELO) E DI MARONE (SCUOLE)



ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE PER SERVIZIO INSTALLATO

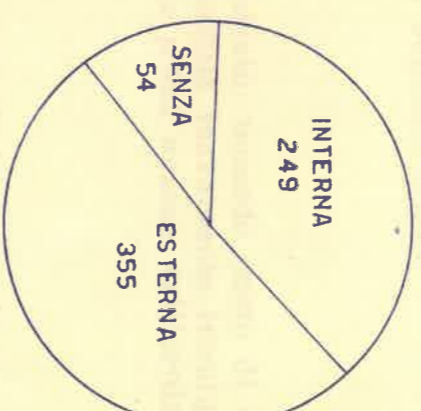
TOTALE ABITAZIONI ED ALTRI ALLOGGI N° 658

ABITAZIONI FORNITE DI :

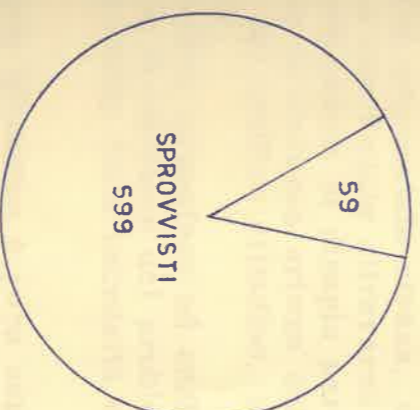
ALLOGGI CON ACQUEDOTTO



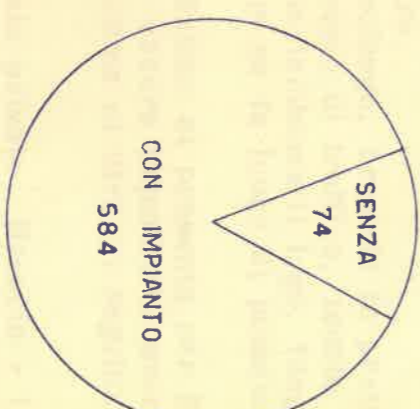
ALLOGGI CON LATRINA



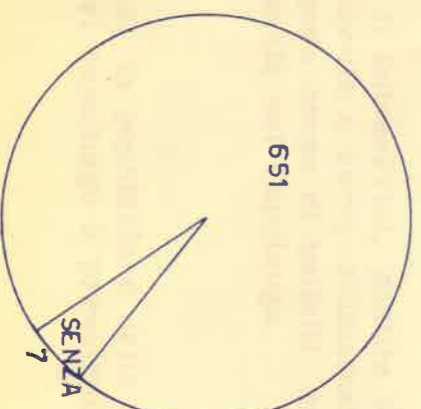
ALLOGGI CON BAGNO



ALLOGGI CON IMPIANTO FIS-
SO DI ILLUMINAZIONE



ALLOGGI CON CUCINA



Lo stato di conservazione del patrimonio edilizio è pure cattivo, come risulta dall'indagine appositamente eseguita, relativa al Capoluogo ed alle principali frazioni.

NOTIZIE DEMOGRAFICHE.

Le frazioni ad economia agricola (Riva, Sale, Maspiano, Marasino con Distone e Presso) dal punto di vista demografico sono pressochè statiche; il Capoluogo registra invece un certo sviluppo demografico, per cui la zona edificata si estende lentamente a sud, verso Conche e Marasino, zone pianeggianti e di accesso abbastanza comodo.

La popolazione attuale (1955) è di 2.770 abitanti (1332 maschi e 1438 femmine); di questi, 1.545 abitanti nel capoluogo; 400 nella frazione di Conche e Curetto; 510 nella frazione di Marasino, Distone e Presso; 315 nella frazione di Riva e Maspiano.

Le medie dell'ultimo quindicennio danno i seguenti indici:

- natalità 13,4‰
- mortalità 3,5‰
- immigrazione 23,0‰
- emigrazione 24,0‰

L'incremento complessivo è pertanto modesto: tenendo conto di quello naturale che è circa il 5%, e di qualche possibile incremento immigratorio, fra 30 anni la popolazione del territorio potrà essere dell'ordine di 3.000-3.500 abitanti.

COMUNICAZIONI.

Il Capoluogo di Sale si trova sulla provinciale della Valle Camonica, Mandolossa-Iseo-Corna (Dario) che si stacca dalla statale Brescia-Milano, appena dopo Brescia.

Dalla provinciale, che corre in prossimità della sponda lago, si staccano le strade comunali per le frazioni, le quali sono situate tutte a monte della provinciale stessa, nella zona collinare.

La provinciale attraversa l'abitato del Capoluogo, creando in pratica una situazione di disagio per la notevole corrente di traffico, tenuto conto che la traversa urbana della provinciale, che lambisce il lago, funge da asse del traffico cittadino, onde la popolazione ne fa luogo di pubblico passaggio.

Poichè un'analogia ed anche più grave situazione si presenta per Sulzano, la risoluzione del problema comune deve essere inquadrata tenendo conto anche delle necessità di questo paese, come si dirà in seguito.

Sale Marasino è pure servito dalla Ferrovia privata, Brescia - Iseo - Edolo, con stazione ferroviaria a sud del Capoluogo, in posizione barriera anche rispetto alle frazioni.

La stazione ferroviaria è sufficiente alle necessità del Comune, considerata anche la crescente preferenza del pubblico per i trasporti con automezzi.

In effetti, una linea di autoservizi, gestita dalla stessa Soc. Ferroviaria è di sussidio alla ferrovia e serve ottimamente il traffico viaggiatori.

Nel periodo estivo alcune corse di battelli, con finalità quasi esclusivamente turistiche, fanno scalo nel Capoluogo.

ECONOMIA E TURISMO.

Come si è detto prima, la popolazione delle frazioni è dedita all'agricoltura, mentre quella del capoluogo è prevalentemente occupata nelle varie industrie locali.

Le produzioni agricole preponderanti sono uova, fieno, olive, castagne e, in quantità neppure sufficienti ai bisogni locali, granturco e frumento.

Buono, se pure modesto, è l'allevamento del bestiame con produzione di latticini.

Le industrie in parte a carattere artigianale, assorbono circa 450 unità, e, in ordine di importanza, sono quelle destinate alla produzione di coperte di lana, (industria questa ormai più che secolare), mobili di metallo, reti da pesca.

Il clima mite, la posizione incantevole, l'ampiezza e la varietà dei panorami, attirano a Sale Marasino un buon numero di forestieri nel periodo estivo-autunnale.

L'attrezzatura alberghiera, sebbene più progredita e moderna che nei paesi vicini della stessa sponda, non è però ancora adeguata alle attuali necessità: vi sono in tutto due alberghi di terza categoria e due pensioni, con una capienza di 80 letti. Varie ville e case private integrano le possibilità ricettive durante la stagione estivo-autunnale.

ATTREZZATURE COLLETTIVE.

Il Municipio è attualmente sito nell'Edificio scolastico del Capoluogo, cioè ha una sede che non è nè adatta, nè sufficiente alle necessità

L'Ufficio postale e telegrafico risulta appena sufficiente alle necessità del luogo.

La Chiesa parrocchiale è capace e più che sufficiente anche per la futura popolazione del paese. Anche nelle principali frazioni di Maspiano, Marasino e Conche, sono officiate, nei giorni festivi, le Chiesette in ciascuna esistenti.

Per quanto riguarda l'istruzione pubblica, esiste nel Capoluogo un asilo frequentato da 110 bambini. L'edificio che lo ospita è però vecchio ed insufficiente ai bisogni; la scuola elementare ha sede in un apposito edificio del Capoluogo e dispone di sei aule per 298 alunni: le aule sono insufficienti ed in parte anche inadatte all'uso; la frazione di Riva dispone di due aule che servono per i 42 alunni di Marasino, Riva e Maspiano, ma l'edificio che le ospita è inadatto e privo di servizi. Nel Capoluogo è stata recentemente istituita una scuola statale di avviamento professionale, che serve anche i paesi circostanti, ma del tutto insufficiente alle necessità.

In tema di pubblica assistenza, c'è l'Istituto "Lorenzo Zirotti" per il ricovero dei vecchi: esso è capace di 40 unità ed ha una sede propria ed in buono stato di conservazione. Presso il ricovero, in un'ala apposita, hanno pure sede l'ambulatorio medico ed un reparto di maternità per le gestanti povere.

Il cimitero è appena sufficiente, ma è previsto un prossimo ampliamento, specie per la costruzione di loculi privati.

Esiste un piccolo campo di calcio privo di attrezzature.

Manca un vero porto per le barche, con servizio da e per Monte Isola.

Non esiste alcuna sala di spettacolo, salvo un piccolo locale nell'Ora-torio maschile, aperto anche al pubblico.

SERVIZI PUBBLICI.

L'acquedotto principale serve il Capoluogo e le frazioni Conche Curetto; altri acquedotti servono le frazioni di Riva e Maspiano.

La fognatura esiste nel Capoluogo e nelle principali strade dei nuclei di Conche e Riva.

PART E S E C O N D A - I L P I A N O R E G O L A T O R E

CONCETTI INFORMATORI.

Considerate le peculiari caratteristiche del Paese, ed esaminati attentamente le indagini effettuate ed i dati raccolti, il piano regolatore generale di Sale Marasino è stato impostato sui seguenti criteri informativi:

- 1°) integrazione della rete stradale per il traffico di transito e della rete stradale interna;
- 2°) riorganizzazione ed integrazione del centro amministrativo, culturale e commerciale;
- 3°) risanamento delle zone igienicamente malsane;
- 4°) individuazione di nuove zone residenziali ed integrazione di quelle esistenti;
- 5°) indicazione delle aree da destinare ad attività industriali ed artigianali;
- 6°) organizzazione ed integrazione dei servizi e delle attrezzature collettive.

Conformemente alle prescrizioni della legge urbanistica 17.8.1942 numero 1150, il piano impone un azzonamento a tutto il territorio comunale.

I provvedimenti fondamentali, relativi alla viabilità ed all'azzonamento, sono indicati nelle tavole costituenti il Piano Regolatore Generale ed allegati alla presente relazione, e cioè:

- la planimetria nel rapporto 1:5000 dell'intero territorio comunale;
- la planimetria nel rapporto 1:2000 della fascia costiera e del Capoluogo;
- la planimetria 1:1000 della zona centrale.

VIABILITA' PRINCIPALE.

Come è stato detto, la provinciale da Brescia per la Valle Camonica attraversa l'abitato del Capoluogo e, come avviene per Sulzano e per Marone, la traversa interna ha funzioni di arteria di traffico di transito e di arteria locale di interesse commerciale e perciò di traffico pedonale. Tale sovrapposizione di funzioni crea un forte disagio, ad alleviare il quale non bastano sporadici interventi locali tendenti ad ampliare quà e là la sede stradale. La politica dell'intervento localizzato si rivela assolutamente inadeguata in casi del genere, ed, a lungo andare, anche la più onerosa in rapporto al grado di utilità.

L'unico provvedimento atto a risolvere radicalmente il problema è quello di prevedere una traversa esterna al nucleo abitato a servizio di quel traffico di transito, che è la maggior parte, che non ha rapporti con il paese. Tale soluzione è stata considerata nel quadro delle identiche necessità degli altri paesi rivieraschi di Iseo, Sulzano e Marone, onde è da prevedere un'unica variante che dovrà correre a mezza costa a partire da Iseo, a sud, fino oltre Marone, a nord, con funzione anche di strada panoramica.

Il tracciato dell'intera variante risulta dal grafico 1.25000 allegato. Questa previsione è del resto inserita nel Piano Territoriale il quale inoltre suggerisce la statizzazione dell'arteria, per cui la soluzione proposta appare anche più giustificata.

Anche l'Amministrazione Provinciale si rende conto che una soluzione radicale è tecnicamente preferibile ad una serie di piccoli interventi localizzati, sicchè l'iniziativa del raddoppio di questo primo tronco della provinciale va già facendosi strada e si tende a costituire un Consorzio per procedere ad un necessario preliminare rilievo aerofotogrammetrico della striscia collinare interessata ed avviare gli studi di progettazione. Poichè gli estensori del presente Piano Regolatore sono anche gli estensori del piano regolatore di Sulzano, le previsioni di raddoppio dell'arteria per il territorio dei due Comuni sono state coordinate.

Per quanto riguarda Sale Marasino, la nuova traversa, con curve e pendenze adeguate alle necessità di una strada di grande traffico, passa tra il Capoluogo e le frazioni svincolata dai relativi collegamenti stradali locali, sarà raccordata alla rete locale ed allacciata al Capoluogo mediante due tronchi stradali di penetrazione da nord e da sud.

La vasta area sottesa permetterà l'espansione ordinata delle zone residenziali, che saranno così più tranquille e quindi più apprezzate anche dai numerosi turisti e villeggianti.

Trattandosi di zona accidentata, il Piano vincola per la nuova tangenziale una striscia limitata della larghezza di m. 31, atta ad ospitare due carreggiate di due piste con spartitraffico centrale, zone di sosta laterali, eventuali piste per biciclette o per scooters, nonchè fasce marginali "non aedificandi" larghe m. 4. In un primo tempo si potrà ovviamente realizzare una sola carreggiata a due (m. 7, 50) od a tre (m. 10, 50) piste, rinviando il completamento della sede prevista all'epoca in cui l'accresciuto volume di traffico lo esigerà.

Lungo il nuovo tracciato sono infine vincolate alcune aree per proteggere il traffico di transito da ogni interferenza con l'abitato che, senza tali vincoli, tenderebbe a soffocare l'arteria stessa compromettendone l'efficienza.

VIABILITA' INTERNA.

Con l'esecuzione della nuova arteria di attraversamento veloce, l'attuale sede della provinciale assolverà la sua peculiare funzione di asse principale dell'abitato, vitalizzato dai suoi allineamenti commerciali e dalle principali attrezzature, (spiaggia pubblica, asilo, centro sociale, opere parrocchiali, Chiesa, mercato, alberghi) ed abbellito da giardini sul lago. A tale scopo si sono previsti vari slarghi per posteggio di automezzi, particolarmente in prossimità della pubblica spiaggia, del centro sociale, dell'imbarcadere, dell'autostazione, del mercato, ecc.

Una nuova ampia piazza, con possibilità di parcheggio, sarà ricavata nel cuore stesso del Capoluogo di fronte al futuro Municipio, senza procedere a demolizioni di sorta, bensì occupando l'area di un frutteto di proprietà privata.

L'asse stradale principale sarà fiancheggiato verso lago da una serie quasi ininterrotta di giardini di uso pubblico ad anche lasciati all'uso privato.

Altri tronchi stradali sono da realizzare o da migliorare: in particolare il nuovo accesso al **Cimitero** che ne permetterà lo svincolo dall'attuale provinciale, nonchè il collegamento delle frazioni con il Capoluogo e delle frazioni alla futura tangenziale panoramica.

Nuove strade sono previste (e in parte già concordate con i proprietari interessati) nella zona del Campo Sportivo a monte della ferrovia, allo scopo di rendere utilizzabili dei terreni particolarmente adatti all'espansione del nucleo abitato.

Numerose rettifiche e allargamenti sono suggeriti per vari tronchi della attuale rete stradale, al fine di renderla adeguata allo sviluppo del paese e alle sue effettive necessità.

RISANAMENTO DELL'ABITATO.

La densità fondiaria prevista per il vecchio Centro, (3,5 mc/mq) si ritiene offra una possibilità di sfruttamento delle aree, tale da invogliare la iniziativa privata al risanamento progressivo del vecchio abitato, mediante opere di miglioria e di diradamento, semprechè si renda possibile il trasferimento in nuove zone delle unità familiari che occupano alloggi in condizioni malsane.

ZONE RESIDENZIALI.

Le nuove zone residenziali sono state distribuite e dimensionate non in rapporto al prevedibile incremento di popolazione, ma, più realisticamente, alle necessità edilizie locali, tenuta presente la richiesta di alloggio da parte dei sempre più numerosi villeggianti del periodo estivo-autunnale.

Le zone residenziali possono distinguersi in:

a) zona di nuovo impianto;

b) zone di saturazione degli isolati esistenti.

Le prime dovranno realizzarsi mediante studi planivolumetrici, anche di iniziativa privata, estesi all'intero isolato, da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

Le seconde potrebbero essere ottenute mediante il migliore sfruttamento delle aree residenziali attuali, con oculate demolizioni e ripristini, al fine precipuo di ottenere il risanamento dei quartieri ed ambienti igienicamente più idonei alla residenza.

Le caratteristiche edilizie di ciascuna zona sono indicate nelle norme di attuazione allegate alla presente relazione.

ZONE PER IL LAVORO.

Nel Capoluogo esiste un'ampia zona industriale, dove ha sede l'antica fabbrica di coperte di lana, che in questo ultimo quarto di secolo ha avuto notevole sviluppo, e che non è possibile attendibilmente trasferire altrove. Tale industria è stata quella che nei secoli ha dato origine e vita al Centro di Sale, che ha così prevalso sui nuclei minori ma più antichi di Marasino, Maspiano, ecc. Il piano non ne impone perciò il trasferimento, ma lo consiglia.

Altre industrie, che attualmente hanno sede nel Capoluogo, sono in corso di trasferimento in località più adatte a sud del paese; perciò il piano riserva un'apposita zona per lo sviluppo di queste e di altre attività anche a carattere artigiano che dovessero sorgere.

ATTREZZATURE COLLETTIVE.

Uffici pubblici.

Gli uffici municipali, la posta e telegrafo, la pro-loco ed altri uffici di uso pubblico, potranno trovare in futuro adeguata sede nel cinquecentesco palazzo di proprietà Giugni, che è stato vincolato allo scopo e che il Comune intende acquistare: esso verrà a prospettare immediatamente sull'annesso giardino e quindi sulla nuova piazza, che verrà collegata alla strada provinciale, demolendo una modesta casetta a due piani in precarie condizioni.

Chiesa ed attrezzature parrocchiali.

L'attuale Chiesa, costruita nel 1748, risulta sufficiente anche per il previsto incremento di popolazione. A sud di essa sono indicate le attrezzature parrocchiali, in parte esistenti, le quali trovano naturale sede in una vasta area già di proprietà parrocchiale.

Mercato e autostazione.

L'attuale piazza comunale a nord della Chiesa Parrocchiale, ampliata occupando talune aree private libere, verrà livellata a quota +5 m. rispetto al piano di carreggiata della provinciale e opportunamente collegata con la nuova piazza. potrà ospitare il fiorente mercato trisettimanale. Sotto la piazza sopraelevata, e cioè alla quota della provinciale, troveranno posto il diurno, l'autostazione e gli impianti accessori, dietro una fronte a portici. In corrispondenza dei portici la provinciale avrà uno slargo per la sosta delle autocorriere.

Attrezzature scolastiche.

Trasferito nella nuova sede il Municipio, l'attuale fabbricato sarà interamente restituito all'uso scolastico e potrà anche essere ampliato per far fronte alle necessità del Capoluogo.

Il fabbricato che ospita attualmente l'asilo verrà trasformato e destinato ad integrare gli insufficienti laboratori della nuova Scuola di avviamento professionale, mentre su un'area adiacente potrà essere costruito un nuovo ampio e moderno asilo con annesso campo di gioco, come già programmato dall'Amministrazione Comunale.

Anche l'attuale edificio della Scuola di avviamento professionale, potrà essere opportunamente ampliato.

Per le frazioni di Riva, Maspiano e Marasino è stata riservata un'area in località Ronzone, baricentrica rispetto agli abitati suddetti, destinata ad accogliere un nuovo necessario complesso di Scuola elementare, asilo e campo di gioco.

Centro sociale e ricreativo.

Nella zona delle scuole è stata riservata un'area per il Centro Sociale, le cui attrezzature (biblioteca, sala di lettura, sala di conferenze, ecc.) integrano quelle scolastiche. Un ampio salone per conferenze potrà assolvere le funzioni di sala di spettacoli cinematografici o sala da concerti.

Attrezzature sportive.

Il piano vincola alcune aree, (una dove già esiste un campo di calcio), destinate ad ospitare nuove attrezzature od a potenziare attrezzature esistenti. Due piccole aree sono destinate per il gioco dei ragazzi nella zona dell'asilo e presso l'Oratorio a loro naturale completamento. Un terzo campo di gioco sarà annesso all'asilo delle frazioni proposte.

Nuovo porto.

A nord del Capoluogo, dove già da secoli esiste un piccolo porticciolo, è prevista la formazione di un porto per il ricovero delle barche, dotato di un piccolo molo di protezione dai venti che soffiano dal nord. La necessità di tale opera è da tempo sentita, anche per il sempre maggior traffico da e per Monte Isola.

Cimitero.

Il Cimitero viene lasciato nella sua posizione, buona rispetto ai vari nuclei abitati.

E' prevista la possibilità di un suo ampliamento. La fascia di rispetto è stata fissata in m. 50 di larghezza, ma il vincolo a verde è in effetti più ampio.

Il Cimitero avrà un nuovo accesso indipendente dalla strada provinciale, il cui traffico non verrà disturbato dai cortei funebri; è prevista una piazzetta di sosta.

Zone verdi, spiaggia, campeggio.

Sono state vincolate a verde pubblico o privato tutte le aree libere tra la provinciale ed il lago, al fine di lasciare una continuità di visuale su

tutto il golfo.

Un appezzamento di terreno abbastanza ampio ed ancora libero da costruzioni è destinato a pubblica spiaggia ed ospiterà le necessarie attrezzature. La sua ubicazione è molto comoda per gli abitanti.

Un altro terreno libero, situato tra la provinciale ed il lago, è destinato a "Campeggio" per i numerosi turisti che frequentano la località di Sale Marasino.

Verde protettivo.

Oltre alla fascia di protezione della nuova tangenziale, ed alle zone contigue alla ferrovia, il vincolo di verde protettivo è stato posto nelle zone delle due sorgenti che forniscono di acqua gli abitati, nonché intorno al Santuario di Gandizzano.

P A R T E T E R Z A - L ' A T T U A Z I O N E D E L P I A N O

TEMPI D'ATTUAZIONE.

Il piano regolatore di Sale presenta un insieme tanto vasto di interventi che deve essere affrontato gradualmente dalle Amministrazioni Comunali, senza limiti di tempo, ma con una precisa programmazione. L'esatta consecutività delle opere fondamentali deve dare essa stessa la spinta economica per la realizzazione delle attività edilizie che sono tanta parte del Piano.

La realizzazione potrà essere così graduata:

- 1) opere urgenti di sistemazione viaria lungo l'attuale traversa interna della provinciale; costruzione della piazza centrale, della piazza del mercato e dell'autostazione con la zona di sosta relativa;
- 2) acquisto delle aree destinate alle attrezzature collettive e loro sistemazione;
- 3) nuova traversa di scorrimento tangenziale a monte del paese, (da eseguirsi con l'intervento dello Stato e della Provincia) e tronchi viari di penetrazione;
- 4) opere di viabilità interna, via via che si rendono necessarie per la urbanizzazione delle zone di ampliamento;
- 5) soluzione degli altri problemi indicati nel Piano.

NORME DI ATTUAZIONE.

Il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune si attuerà attraverso i Piani Particolareggiati a norma dell'art. 13 e seguenti, della Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150.

Tali Piani Particolareggiati dovranno inserirsi nelle maglie del Piano Regolatore Generale e eguirne le norme generali di azionamento. Essi potranno:

- suddividere ulteriormente la densità edilizia;
- consentire quella modesta miglioramento di densità fondiaria conseguente alla diminuzione delle aree effettivamente fabbricabili per effetto dell'apertura di strade di lottizzazione;
- localizzare particolari attrezzature (gruppi di negozi, centri di vita, zone verdi, ecc.);
- porre ulteriori vincoli (volumi obbligatori, ricorrenze estetiche in particolari punti, ecc.).

Tuttavia gli isolati o lotti già completamente urbanizzati, e per tali si devono intendere quelle aree dotate di strade di accesso ai singoli lotti fabbricabili e di tutti i servizi generali (acqua potabile, luce, fognatura, ecc.), si potrà consentire la fabbricazione in armonia alle norme genera-

11 dell'azzonamento agli allineamenti del Piano e con il rispetto del Regolamento Edilizio.

Edificabilità.

Per "densità edilizia" deve intendersi il volume in mc/mq, costruibile fuori terra, computato rispetto al lotto fabbricabile, depurato delle strade sia pubbliche che private.

Tale area dovrà essere di proprietà dell'edificante, ma può essere anche parzialmente di terzi; in tal caso il relativo vincolo dovrà risultare da convenzione regolarmente trascritta.

TITOLO 1° - Parte Generale

Art.1 - Qualunque opera su tutto il territorio comunale

è disciplinata, per allineamenti e per azzonamento, dalle norme del Piano Regolatore Generale secondo le indicazioni delle planimetrie 1:5000; 1:2000; 1:1000 che del piano costituiscono parte integrante.

Art.2 - L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà:

- a) - mediante piani particolareggiati nelle zone di saturazione, quando viene interessato il sistema viario; nelle zone di espansione ed in tutte quelle sistemazioni riguardanti edifici o complessi edilizi aventi caratteri monumentale od interesse ambientale. Il loro ordine di successione verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, tenendo conto delle eventuali richieste avanzate da privati e fatta salva la applicazione degli articoli 23 e 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150.

- b) - Mediante l'osservanza degli allineamenti stradali e delle prescrizioni di zona, indicati nelle planimetrie suaccennate o stabiliti da eventuali piani particolareggiati di esecuzione. In queste zone la fabbricazione sarà consentita se i relativi progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni suindicate (ivi comprese quelle dei piani particolareggiati eventualmente in vigore al momento della presentazione della domanda di licenza di costruzione), ma anche alle disposizioni del regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Non saranno rilasciate licenze edilizie nelle zone di espansione o nelle zone di saturazione come sopra specificato, qualora non sia approvato il piano particolareggiato di esecuzione.

Nelle more di approvazione del piano particolareggiato può però essere approvata dal Comune la lottizzazione di terreni a scopo edilizio, previo nulla-osta del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione secondo l'art.8 della Legge 6/8/67 N°795 " .

Art.3 - Il Comune potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la disposizione planimetrica, le volumetrie ed il carattere architettonico degli edifici prospicienti piazze, slarghi, confluenze di vie a

calibro diverso e per edifici situati o che dovessero sorgere in ambienti di particolare pregio artistico o di interesse storico, ed in prossimità di monumenti di interesse, e ciò in aggiunta alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alla legge 29.6.1939, n.1947. In tutti questi casi si dovrà richiedere preventivamente il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Art.4 - Nelle zone di saturazione interna ed esterna, senza ricorrere alla adozione di un piano particolareggiato, il Comune potrà, in caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, nonché l'arretramento degli allineamenti stradali, per una profondità non superiore ai metri cinque dalla linea di fabbricazione attuale o dalla recinzione già esistente sulla linea stessa.

Art.5 - La lottizzazione di terreni a scopo edilizio è regolata dalle norme stabilite dall'art.28 della legge urbanistica e dall'art.8 della legge 6/8/67 N°765, più sopra citati.

Art.6 - All'atto della richiesta della licenza di costruzione, qualora non si sia provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione della zona, il Sindaco, a norma dell'art.8 - legge 6/8/67 - N°765 ha facoltà di invitare i proprietari delle aree a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione relativo alla zona interessata. Se il proprietario o i proprietari delle zone non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

Art.7 - E' vietato aprire strade o passaggi senza speciale autorizzazione del Comune il quale potrà richiedere:

- che il progetto della strada sia inserito in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi, in conformità con il Piano Regolatore Generale;
- che, con regolare atto pubblico, il richiedente si impegni ad assumersi particolari obblighi in materia di costruzioni e di manutenzione.

Art.8 - Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze pubbliche, deve richiedere prima l'approvazione di un conveniente accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente o da strada privata aperta al pubblico, secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Art.9 - Il Comune è tenuto ad eseguire le opere di urbanizzazione solo nello zone per le quali esiste il piano particolareggiato.

Art.10 - In tutte le strade del territorio comunale, comprese le vicinali, qualunque costruzione non potrà sorgere a distanza inferiore a m.5 dalla mezzanina della strada, salvo diversa prescrizione di allineamento.

Tale distanza minima deve essere osservata anche per la posa di siepi di alberi.

Art. 11 - Ferme restando le prescrizioni di cui al precedente articolo, e le linee di arretramento edilizio indicate per tutte le costruzioni che dovessero sorgere a valle della nuova tangenziale, nessun punto del tetto potrà superare la quota dell'asse stradale nel punto che corrisponde al piede della par-pendicolare condotta all'asse stesso. Inoltre, nessuna costruzione in margine alla tangenziale potrà avervi accesso diretto ad esclusione dei fabbricati di servizio per il traffico; per questi ultimi l'altezza massima consentita sarà di m. 4,50 rispetto al piano stradale, misurata al ciglio della strada stessa.

TITOLO II° - Parte speciale.

Norme speciali per le zone residenziali






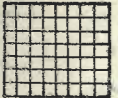
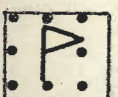

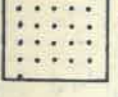

Art. 12

- Le zone residenziali di cui alle tavole del Piano devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. In esse potranno essere consentiti: negozi, botteghe, piccoli magazzini e depositi, studi professionali e commerciali, succursali di banche o similari.

Potranno essere consentiti in edifici isolati: piccoli laboratori artigianali a carattere familiare; magazzini e depositi, autorimesse pubbliche e private; magazzini di vendita; sedi bancarie; sedi tipografiche; alberghi; teatri; cinematografi, luoghi di divertimento e di svago ed impianti analoghi; nonché tutte quelle attività che, a giudizio del Comune, siano compatibili con il carattere residenziale del quartiere.

Dalle zone residenziali, anche secondo il Regolamento edilizio, devono intendersi esclusi: le industrie; i macelli; gli ospedali; i sanatori; le stalle e le scuderie.

La densità di fabbricazione in queste zone residenziali è quella risultante dalle prescrizioni riportate di seguito.

ZONE	RIFERIMENTO ALLE TAVOLE	DENSITA' EDILIZIA VOLUME MASSIMO mc/mq.	RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA DAI FILI STRADALI	DISTANZA DAI CONFINI	DESTINAZIONE EDILIZIA		NORME SPECIALI
								SPECIFICA	TOLLERATA	
SEMINTENSIVA APERTA O IN SERIE CONTINUA		3,00	1/3	3	11,50m	3m. salvo diverse prescrizioni di allineamento	in confine o ad almeno 3m.	Residenza	Negozi, artigianato non molesto, autorimesse private	Per la "Zona di tutela ambientale" vedi art. 3 delle norme di attuazione. Ove possibile le costruzioni dovranno essere in serie aperta. La fabbricazione chiusa è ammessa solo negli isolati compromessi da costruzioni esistenti. Nelle zone semiestensive le costruzioni dovranno essere sempre in serie aperta. Se sul lotto adiacente è stato costruito in confine ci si dovrà staccare dal confine stesso di almeno metri tre.
SEMIESTENSIVA		2,00	1/4	3	11m	3m	3m	Residenza	Artigianato non molesto, autorimesse private, rustici, depositi.	I rustici, le autorimesse private, quando non superano al colmo l'altezza massima di m. 4, potranno comunque essere costruite in confine di proprietà, purchè, a giudizio dell'Amministrazione, non presentino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici. Eventuali cortili regolamentari: superficie cortile = 1/4 superficie totale delle pareti
ESTENSIVA		1,00	1/8	2	8m	4m	4m	Residenza	Artigianato non molesto	E' consentita solo l'edificazione aperta.
RURALE		0,20	1/20	2	8m	5m	5m	Fabbricati rurali	Edilizia accessoria	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE		3,50	2/3	—	—	almeno 6m	4m	Industrie non nocive, artigianato ed edifici commerciali	Abitazioni custodi e proprietari	10% minimo di area alberata localizzata verso la strada o le zone residenziali limitrofe; un albero d'alto fusto ogni 25mq. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non concedere licenza edilizia per industrie nocive. Particolare riguardo al decoro della costruzione. Derghe al volume per esigenze tecnologiche degli impianti.
ATTREZZATURE COLLETTIVE		Vedi simboli di destinazione nel piano regolatore						Costruzioni specifiche	Alloggi per addetti alla custodia	L'Amministrazione si riserva la facoltà di fissare particolari norme di volta in volta.
SPORTIVA		—	—	—	—	—	—	Attrezzature sportive	Alloggi per addetti alla custodia	Soggette a servitù di edificazione sportiva: concesse le costruzioni destinate a tale scopo.
VERDE PUBBLICO		—	—	—	—	—	—		Chioschi per bibite e giornali	E' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature inerenti al carattere della destinazione.
VERDE PRIVATO VINCOLATO		—	—	—	—	—	—			Parchi e giardini sono soggetti a servitù di conservazione a verde. Il proprietario potrà essere autorizzato a costruire o ricostruire purchè il verde esistente venga conservato. Obbligo di recinzioni trasparenti.
VERDE DI RISPETTO		Verde non aedificandi						Servizi della strada, distributori e piccole stazioni di servizio a carattere temporaneo		Per il verde di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria.

La zona fra l'attuale "provinciale" ed il Lago deve intendere vincolata ad un massimo di tre piani fuori terra, fermo restando il vincolo sulle aree verdi private da densità è espressa in mc. di fabbricazione fuori terra calcolando l'altezza dal piano di spicco alla quota corrispondente all'estradosso dell'ultimo piano.