

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

C O P I A

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA

VISTO

IL DIRIGENTE DELLA SEZIONE URBANISTICA

f/lo: M. Rossetti

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

f/lo: V. Sonzogni

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
4770 del 23 LUG. 1978  
Approvato con deliberazione n. .... del .....



PREMESSA:

Il Comune di Sale Marasino in data 27-10-1958, adottava un Piano Regolatore Generale per disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia del territorio.

Il progetto di Piano Regolatore inviato alle competenti Autorità per le approvazioni richieste veniva approvato con decreto Presidenziale in data 4-2-1969.

Il lungo tempo trascorso dalla data di adozione a quella di approvazione ha consentito una profonda trasformazione di alcune parti del territorio soprattutto in conseguenza alla pressante domanda esterna che trovava a Sale Marasino sulla costa del Lago d'Iseo le condizioni più favorevoli per la realizzazione della seconda residenza.

La legge 6.8.67 n° 765 e i successivi decreti Ministeriali avevano nelle stesse norme di tempo dettato criteri nuovi sui modi di disciplinare gli interventi sul suolo e specificando i rapporti tra gli insediamenti privati e le dotazioni minime di spazi pubblici e di attrezzature collettive.

La necessità di adeguare lo strumento urbanistico alla nuova realtà così come si presenta dopo le trasformazioni più di un decennio; l'esigenza di salvaguardare i valori paesaggistici più rilevanti che spesso hanno dovuto subire gravi mortificazioni con il rischio di un rapido e irreversibile degrado dell'ambiente; la urgenza di riequilibrare le funzioni delle diverse zone del territorio per garantire uno sviluppo armonico: questi i motivi principali che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a proporre una revisione generale del Piano Regolatore.



Regione Lombardia  
Assessorato all'Urbanistica  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CRITERI INFORMATIVI SEGUITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SALE MARASINO NELL'ELABORAZIONE DELLE MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE.

Il nuovo strumento urbanistico è stato elaborato tenendo conto non soltanto dell'esclusivo ambito comunale ma anche delle situazioni e dei programmi di sviluppo dei comuni rivieraschi

in condizioni analoghe a Sale Marasino.

Le previsioni del Piano che si propone sono state infatti confrontate e verificate, sia a livello tecnico che amministrativo, con i competenti organi delle comunità vicine.

-Salvaguardia del territorio dal punto di vista paesaggistico.

Le previsioni di insediamento del piano sono state localizzate in modo tale da rispettare il più possibile le caratteristiche panoramiche e ambientali del territorio.

I terreni molto esposti o scoscesi sono stati resi inedificabili con vincolo di tutela paesaggistica. Le aree a lago sono state pure destinate alla conservazione del verde esistente.

I centri di antica formazione sono stati sottoposti alla tutela prevista dalla legge per i nuclei storici.

Nelle zone boschive e montane, destinate a "tutela ambientale", il vincolo è stato adottato per consentire la realizzazione di un programma di rivalutazione di dette aree, con i necessari interventi volti al ripristino delle vecchie strade di accesso alle località più interessanti, al ripopolamento faunistico ed alla protezione della flora e della fauna esistenti.

-Zone agricole:

Le norme di attuazione del Piano per le zone agricole evidenziano chiaramente la volontà di questa Amministrazione di sviluppare, per quanto possibile, una politica agricola volta al potenziamento ed all'adeguamento delle aziende esistenti, consentendo interventi edilizi di ristrutturazione ed ampliamento da parte dei coltivatori dei fondi ed escludendo il più possibile la compromissione di dette zone con fabbricati non pertinenti all'agricoltura.

-Centri di antica formazione:

Il Piano tende a creare i presupposti per il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione sviluppandoli in senso terziario (esercizi commerciali, esercizi pubblici, servizi ecc.).

Le strade interessanti detti nuclei sono state portate all'esterno di essi e sono stati previsti parcheggi nelle immediate adiacenze in modo tale da consentire la futura pedonalizzazione dei centri stessi. Sempre nelle immediate adiacenze sono stati collocati ampi spazi di verde attrezzato che dovranno soddisfare il fabbisogno di tale attrezzatura da parte della popolazione già insediata.

-Zone di espansione:

Le previsioni di sviluppo sono state contenute in limiti alquanto ridotti in osservanza ai criteri più volte espressi in merito dagli organi regionali.

Il volume teorico realizzabile nelle zone di espansione consente infatti l'insediamento di 2.200= (duemiladuecento) persone oltre alle residenti. Tale previsione comprende anche gli insediamenti esterni di carattere prettamente turistico.

Anche se la previsione può sembrare ridotta, occorre tener conto del fatto che il Piano non è assolutamente uno strumento rigido ed invariabile ma può essere oggetto di ulteriori revisioni che si rendessero necessarie per le mutate condizioni reali.

I nuovi insediamenti sono stati tutti assoggettati allo\* obbligo della preventiva lottizzazione dell'area in modo da consentire un effettivo e più incisivo controllo della collettività sull'uso del territorio.

#### -Edilizia popolare:

In una delle zone di espansione previste dal Piano si sta elaborando un piano di zona per edilizia economico-popolare nell'ambito delle leggi 167 e 365.

Tale Piano di zona verrà sottoposto al Consiglio Comunale in occasione della trasmissione del presente strumento ai superiori organi per l'approvazione.

#### -Zona produttiva:

Per un primo intervento in questo senso è stata destinata un'area di circa mq. 30.000.= da sottoporre a piano di zona per insediamenti produttivi.

Tale area, secondo gli indici urbanistici applicati, consente la realizzazione di attrezzature per l'occupazione di almeno trecento unità lavorative.

#### -Attrezzature turistico-balneari:

E' stata prevista la costruzione di un nuovo porto turistico e di un nuovo porto commerciale (rispettivamente nella zona degli attuali giardini pubblici davanti al cinema-teatro e verso il confine con il Comune di Sùlzano).

Si è inoltre previsto l'ampliamento ed il potenziamento delle spiagge del "Portazzolo" e di "S. Pietro".

Tutte le aree verdi a lago sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità con destinazione a verde o privato o pubblico.

Nelle zone previste per insediamenti esterni sono anche state previste adeguate attrezzature ricettive.

#### -Strutture scolastiche:

Nell'area denominata "Bredina" è stata localizzata la "Zona Scolastica" ed in essa verranno collocate tutte le attrezzature relative al settore.

#### -Viabilità:

Nel piano è stata inserita la previsione della nuova strada statale con il tracciamento a mezza costa alternativo all'attuale costiero così come è stato proposto in linea di massima all'ANAS, sono stati indicati due singoli alternativi interessanti il territorio di Sale Marasino.

La viabilità interna è stata ordinata e potenziata in funzione delle zone di insediamento: la previsione più significativa

riguarda la creazione di un asse viario che collega i nuclei abitativi di collina e raccoglie i flussi della viabilità capillare.

-Insediamenti e standards urbanistici

Come già accennato le previsioni di insediamento sono state contenute in termini prudenziali: dal calcolo teorico, secondo il piano, il territorio è in grado di ospitare 4800 persone circa comprese le presenze turistiche. Gli spazi per verde pubblico e per attrezzature collettive indicati nel piano occupano una superficie totale di mq. 216.000 pari cioè a una dotazione pro capite di mq. 45. A questi vanno aggiunti gli spazi che saranno reperiti in sede di piano esecutivo delle zone di espansione.

- Adottato con deliberazione consiliare n. 60 del 12/12/73 -
- Depositato nella casa comunale, in libera visione al pubblico, dal 20/3/74 al 28/4/74 -



IL SEGRETARIO COMUNALE

*M*



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*