

COMUNE di SALE MARASINO
Provincia di Brescia

**“Documento di Inquadramento delle
politiche urbanistiche”**
(Art. 25, comma 7, legge regionale 12 del 11/03/2005)



Dott. Arch. Rossetti Pierfranco

Studio Architettura Urbanistica
25032 CHIARI (Bs) - via Avis, 16
tel. 030/712687 – fax 030/7011928

febbraio 2006

PREMESSA

La nuova Legge Regionale n. 12/2005 afferma il principio della programmazione come base irrinunciabile della pianificazione e riconosce ed attua il principio della sussidiarietà sia fra enti pubblici che nella sua valenza “orizzontale” e cioè nei rapporti pubblico-privati, aprendo nuovi spazi di mercato all’iniziativa privata ed alla collaborazione fra enti locali confinanti.

Il Piano dei Servizi, il Programma Integrato di intervento e la stessa attivazione dello sportello unico per le attività produttive hanno ampliato già la nozione degli interessi meritevoli di tutela in materia urbanistica dal solo interesse pubblico all’interesse generale; hanno traslato il cardine delle valutazioni urbanistiche dalle nozioni giuridico-formali (rispetto degli standard quantitativi) alla definizione di politiche urbane integrate di Welfare (coerenza con obiettivi, criterio di compatibilità, congruenza).

Il Piano dei Servizi, lo sportello unico ed il Programma Integrato hanno portato nella pianificazione una vera e propria rivoluzione di tipo metodologico e culturale, basata su concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi.

La legislazione urbanistica si indirizza verso nuove strategie: da una vocazione assoluta degli enti pubblici nell’effettuare scelte che riguardano l’intera collettività e che quindi ne presupporrebbero il consenso, ad un riconoscimento del ruolo anche del privato quale motore propulsivo. Non solo finanziatore, ma anche promotore, diventa colui che è in grado di cogliere le mutazioni del tessuto socio-economico più rapidamente della macchina burocratica amministrativa, consentendo una tempestiva ricalibratura degli obiettivi nella gestione del territorio.

Il P.I.I. pur rimanendo procedimento speciale, assume la natura di strumento di attuazione delle strategie e previsioni definite nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), con particolare riferimento al documento di piano dal quale i P.I.I. traggono le basi di attuazione delle scelte strategiche della politica urbanistica comunale.

Ciò è particolarmente evidente laddove si noti che la necessità della definizione ed adozione di un documento di inquadramento preliminare permane solo in via transitoria, sino a che non sia vigente il P.G.T. Da tale momento i P.I.I. verranno ad essere attuativi del Documento di piano e in caso di necessità contribuiranno a variare il documento stesso.

I programmi integrati d’intervento perseguono la finalità della riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia del territorio comunale, con particolare attenzione agli interventi sui centri storici o nelle zone urbanizzate, alle aree periferiche, alle aree destinate a servizi, aree degradate o aree produttive da risanare poiché dismesse o irrazionalmente dislocate.

Mentre nel passato l'attenzione era concentrata soprattutto sull'edilizia di aree libere, con la saturazione delle potenzialità edificatorie il baricentro si sposta ora sulla riqualificazione urbana, sul recupero delle periferie, sulla razionalizzazione dei servizi e dei quartieri, sulla riconversione di aree industriali dismesse ecc., coinvolgendo ampie parti del tessuto urbano.

Con l'introduzione della partecipazione dei privati e la concertazione degli obiettivi, si creano delle sinergie di risorse, sia progettuali sia finanziarie, che aumentano le potenzialità di concretizzare le azioni dell'Amministrazione.

Vengono abbandonati gli schemi rigidi che spesso hanno impedito di ridisegnare i paesi in funzione delle nuove esigenze della popolazione, sorte con l'evoluzione del sistema socio economico, a favore della flessibilità; l'introduzione dello standard qualitativo, la possibilità di reperire le dotazioni di standard anche in aree esterne al comparto e la fattibilità del programma integrato anche su aree non congiunte, e/o addirittura al di fuori dei confini comunali, hanno infatti lo scopo di fornire maggiori gradi di libertà per il raggiungimento degli obiettivi della programmazione comunale.

Il Documento di Inquadramento si compone di una sintesi della situazione socio-economica del Comune ed è accompagnato da un'analisi demografica e sulla produzione edilizia che consente di fare un punto sull'attuazione del P.R.G. e sulle sue previsioni sia residenziali che dei servizi.

Nel quadro della situazione dei servizi e paesistico-ambientale del Comune si inseriscono gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale e la strategia amministrativa per la definizione e l'identificazione dei Programmi Integrati di Intervento. Le risorse private e pubbliche vengono convogliate in azioni amministrative che il Comune intende avviare all'interno della compatibilità con il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) ed in sinergia con le politiche del "Piano Integrato d'Area del medio lago" predisposto dall'Amministrazione Provinciale.

AVVIO DELLA COSTITUZIONE DEL P.G.T. E FASI TRANSITORIE

L'entrata in vigore della nuova normativa L.R. n. 12/2005 richiede una fase di approfondimento e emanazione di deliberazioni applicative, istruzioni e chiarimenti, da parte dell'Amministrazione Regionale; inoltre la scelta di non procedere alla semplice trasformazione in P.G.T. del P.R.G. vigente (anche in dipendenza della carenza delle componenti indispensabili per la approvazione: piano dei servizi e adeguamento della componente geologica, piano urbano del traffico, etc.) ma di procedere alla redazione di uno strumento urbanistico coerente con la riforma urbanistica regionale sono tra gli elementi che impongono tempi non brevi di attuazione del programma.

Il lasso temporale necessario all'approvazione del P.G.T. pone il problema del periodo transitorio verso la nuova strumentazione, essendo improponibile, in particolare nell'attuale situazione, un "congelamento" dello sviluppo urbanistico del paese e del territorio.

Lo scopo pertanto del Documento di Inquadramento, pur non essendo vincolante, è quello dell'individuazione delle nuove esigenze della comunità alla luce dell'evoluzione sociale ed economica in atto, evidenziando l'attuale situazione dei servizi alla persona, delle infrastrutture per la mobilità, ecc., in modo da consentire la valutazione degli "impianti" che i nuovi programmi integrati d'intervento genereranno.

ANALISI DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Inquadramento territoriale

Il territorio di Sale Marasino è collocato sulla riva meridionale, lato centrale, del lago di Iseo ed è centrale anche al territorio della Comunità Montana del Sebino di cui ne ospita la sede.

E' stata da un anno realizzata la strada alternativa alla Sebina orientale che scorreva a lago; il suo nuovo tracciato si snoda per gran parte in galleria a monte del centro e delle frazioni. Tale nuova arteria provinciale attraversa il territorio di Iseo e della Franciacorta e si ricongiunge con Brescia in località Mandolossa e con la tangenziale sud del Capoluogo; a nord raggiunge in Valle Camonica Darfo e prosegue fino a Ponte di Legno.

Il territorio comunale confina a nord con il territorio di Marone, ad ovest con quello di Gardone Valrompia ed a sud con quello di Sulzano; di fronte ad est in mezzo al lago si vede Montisola.

Il territorio comunale è costituito da sub-zone, costituite da strutture ambientali di notevole qualità ambientale e paesaggistica. Tali sono le aree a conformazione morfologica a solchi vallivi e terrazzamenti contornanti le numerose località fra cui

troviamo Massenzano, Sale centro, la zona ovest di Dosso, di Marasino, di Riva e Maspiano e quella ovest di Presso.

Il territorio comprende altre località quali Bertone, Colombera, Conche, Distone, Portole e Saletto.

Il comune di Sale Marasino ha una superficie territoriale di 16,32 Km²., la popolazione residente al 31 dicembre 2005 contava 3.312 unità, pari a 203 ab/Km², rispetto a 158 ab/Km². del 1961.

Analisi demografica

(dati desunti dai censimenti e successivamente elaborati)

La variazione demografica comunale ha comportato un incremento della popolazione residenziale da 3.071 abitanti del 1991 a 3.192 al dicembre 2000 con una variazione percentuale pari al 3,91%. Nello stesso periodo il dato medio provinciale segna un incremento del 6,35% e quello medio regionale del 2,36%.

Dal 2000 al 2005 la popolazione passa da 3.192 unità a 3.312 unità con un incremento del 3,76% in cinque anni. Il numero delle famiglie nello stesso periodo passa da 1.278 a 1.357 con un incremento assoluto di 79 famiglie pari al 6,19% del totale.

Il Comune è quindi interessato da fenomeni di minimo incremento abitativo soprattutto nell'ultimo quinquennio, procedendo verso una vocazione residenziale.

La densità della popolazione all'anno 2000 pari a 1,95 abitanti/ettaro era ancora inferiore al dato provinciale (2,32 ab./ha) e al dato regionale pari a 3,80 abitanti/ettaro.

Nel 2005 la densità della popolazione passa a 2,02 ab/ha.

Il dato testimonia ancora un territorio contenuto nel consumo di suolo e nella dimensione demografica anche se articolato per valenze ambientali e paesistiche.

La popolazione residente in età prescolare (inferiore a 5 anni) nel 2000 costituisce l'5,02% del totale della popolazione con un mantenimento costante del dato dal 1991 al 2000. Nel 2005 la popolazione inferiore a cinque anni è pari a 151 unità ed al 4,56% del totale, rimanendo quasi costante rispetto ai decenni precedenti.

Il dato segnala una costante delle nascite come peraltro registrato nei decenni precedenti. Si deve segnalare che i dati sovracomunali registrano incrementi: la Provincia ha una variazione del 3,38%, mentre la Regione del 4,61%.

La variazione del rapporto tra popolazione residente con oltre 65 anni ed il totale della popolazione, nel 2000 è pari a 20,19% per il comune di Sale Marasino e registrava un allineamento dell'invecchiamento della popolazione rispetto ai valori medi provinciali pari a 21,99% ed a quelli regionali pari a 20,27%. Nel 2005 la popolazione superiore ai 65 anni è pari a 712 unità ed al 21,50% del totale.

La variazione del numero dei nuclei famigliari dal 1991 al 2001 è pari a 19,56% leggermente superiore al valore provinciale del 17,38% e superiore a quello regionale del 12,53%.

Tale variazione è sostanzialmente rimasta inalterata negli ultimi anni.

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

La struttura demografica del Comune individua una realtà relativamente dinamica motivata anche dal soddisfacimento di esigenze turistiche.

DATI DESUNTI DAI CENSIMENTI**Provincia**

Anno	Abitanti	Famiglie	Stanze	Abitazione	St/abit.
1981	1.017.093	340.296	1.664.149	389.691	4,30
1991	1.044.544	376.861	1.977.500	450.387	4,40
2001	1.112.628	449.641	2.237.430	508.507	4,40

Sale Marasino

Anno	Abitanti	Famiglie	Stanze tot.	Abitazioni	St/abit.	Abit. vacanze
1981	2.924	897	6.110	1.426	4,3	300
1991	3.071	1.115	7.004	1.576	4,4	358
2001	3.180	1.258	7.966	1.918	4,15	500

2005	3.312*	1.357*	8.250**	1.990**	4,15**	540**
------	--------	--------	---------	---------	--------	-------

*dati anagrafe

** dati elaborati su indici decennali

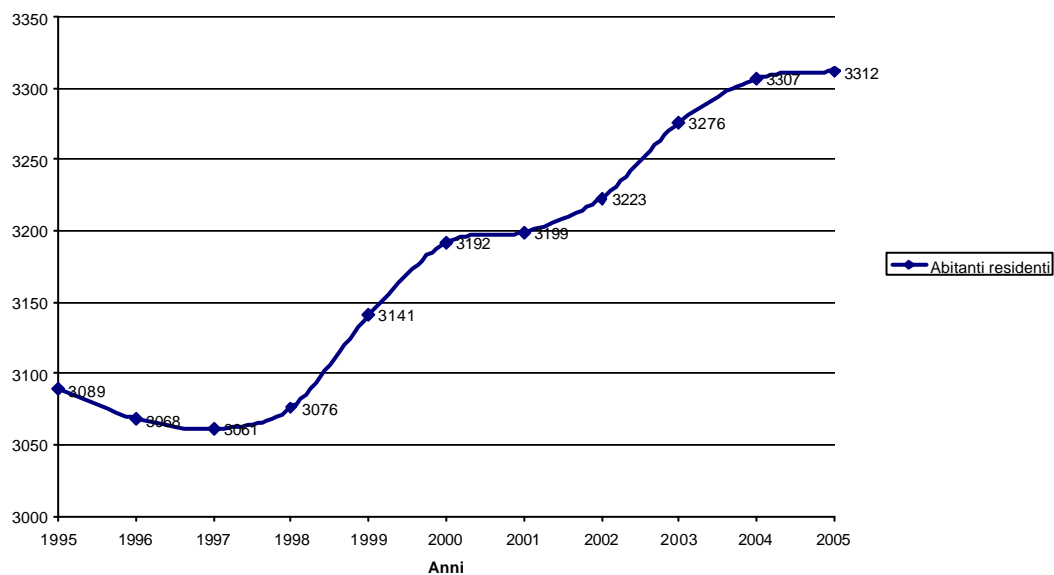
Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

ANNO	POPOLAZ. RESIDENTE AL 31/12	IMMIGRATI	EMIGRATI	FAMIGLIE RESIDENTI	NATI	MORTI*	SALDO
1995	3.089	96	65	1.174	45	35	+10
1996	3.068	77	87	1.176	44	33	+11
1997	3.061	65	65	1.186	33	40	-7
1998	3.076	81	67	1.211	30	30	0
1999	3.141	127	59	1.231	26	29	-3
2000	3.192	127	65	1.278	27	38	-11
2001	3.199	127	115	1.272	27	34	-7
2002	3.223	155	118	1.297	28	39	-11
2003	3.276	152	102	1.322	35	31	+3
2004	3.307	134	90	1.342	27	40	-13
2005	3.312	133	128	1.357	31	36	-5

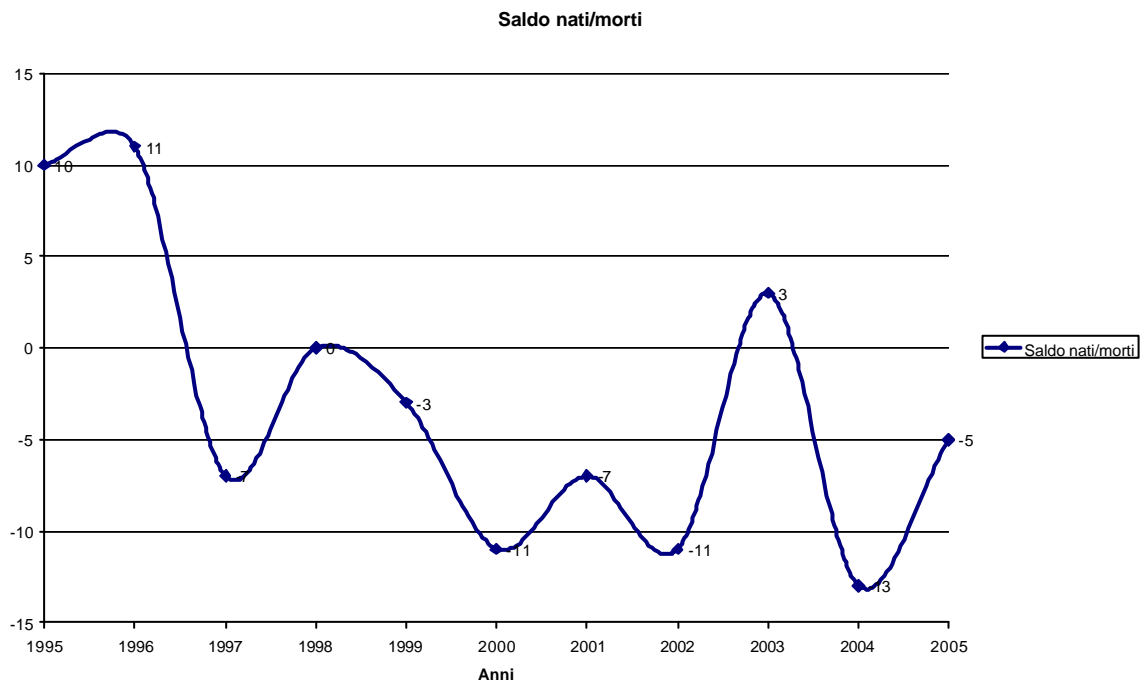
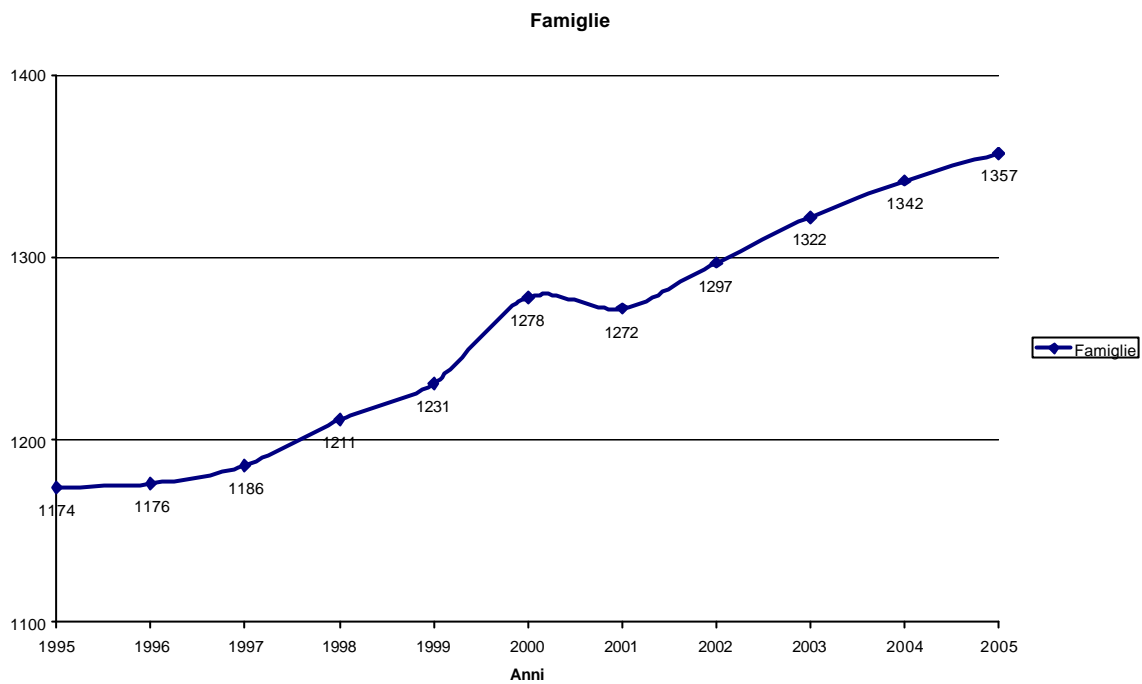
I dati riportati nella tabella sono stati forniti dall'Ufficio anagrafe del Comune

* inclusi gli ospiti in Casa di Riposo

Popolazione residente al 31/12



Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005



Analisi economica

Sale Marasino quale realtà produttiva fa parte in generale dell'area del Sebino ed in particolare del medio lago con i comuni di Marone, Monte Isola e Sulzano.

tratto da “Documento strategico per il Piano Integrato d'area del medio lago”

Rapporto addetti/attivi e dati principali settori produttivi. Rispetto al decennio precedente si riscontra una generalizzata diminuzione dei valori del rapporto, corrispondente ad una riduzione tendenziale della base produttiva. Risultano comunque confermate al 2001:

- l'attrattività dei comuni dell'asta forte tra Bergamo e Brescia;
- l'ambito Gardone Lumezzane,
- le polarità della Valle Camonica: Edolo, Ponte di Legno, Cedegolo, Breno, Darfo Boardio T.,
- la “testata del lago” (o della Bassa Valle) costituita da Lovere e Sarnico.

Nell'area studio solo Sale Marasino supera il valore di 0,75 mentre, gli altri comuni confermano una sostanziale debolezza della struttura produttiva e la dipendenza da altri bacini produttivi.

Nei decenni '81-'91 e '91-'01 nel medio lago si rileva un generale decremento del secondario e del commercio ed una crescita del terziario: si distingue da questi il caso di Sale Marasino che rivela una accentuata e stabile prevalenza del settore manifatturiero che nei due decenni non subisce alcuna variazione.

COMUNE	? % 81-91			? % 91-01		
	industria	commercio	altre attività	industria	commercio	altre attività
Marone	31,5	-15,1	21,7	-0,7	-48,1	85,4
Monte Isola	-73,8	-34,3	-40,0	-2,8	-41,1	127,5
Sale Marasino	-0,1	-36,0	-12,4	0,0	-39,9	110,4
Sulzano	-5,8	-13,8	-53,0	-32,7	-27,0	80,0
Iseo	-23,0	36,6	-3,1	9,5	-37,1	60,3
Pisogne	-22,1	27,7	3,1	-7,5	-40,1	53,7

Indicatori del settore turistico. Si confermano i generali trend negativi degli *interni territoriali* considerati; di particolare evidenza il netto decremento della Bassa Valle, del Lago nel complesso e dell'area interessata dal PIdA con oltre il 30% di calo rispetto alla soglia precedente.

Sebbene i dati sul settore turistico debbono essere maneggiati con particolare cautela per la disomogeneità delle fonti, l'entità dei decrementi è da ritenersi un segnale di allarme di notevole gravità.

POSTI LETTO			
AMBITO	1996	2001	? %
Alta valle	3.592	3.355	-7
Media valle	2.554	2.332	-9
Bassa valle	3.719	1.560	-58
Lago	8.201	6.970	-15
PdA	1.845	1.278	-31

Dai dati Istat aggregati sui principali settori economici è possibile rilevare che:

- il settore secondario resta prevalente ai tre censimenti '81-'91-'01, con oltre il 60% degli addetti;
- si registra una sensibile contrazione del settore del commercio tra '91 e '01, contro un incremento del settore altre attività (terziario) nel medesimo periodo.

Dal punto di vista della geografia produttiva e delle principali filiere, si ricorda che l'area del Sebino bresciano si trova in una collocazione prossima a tre riconosciuti “distretti industriali”:

- il distretto del Sebino bergamasco, comprendente i comuni del Sistema locale di Sarnico, specializzato nelle guarnizioni di gomma;

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

- il distretto Sebino – Camuno, che comprende 6 comuni dei Sistemi locali di Esine – Breno, nel campo della metallurgia;
- il distretto Valtrompia – Valsabbia per la lavorazione dei metalli e la produzione di articoli in metallo.

Dunque, anche nella prospettiva di un tendenziale ridimensionamento del settore secondario, vale a dire di certe produzioni specifiche (gomma, metalmeccanica, ecc.), la presenza di una base produttiva manifatturiera è destinata per il medio-lungo periodo ad essere un elemento di riferimento dello sviluppo locale e conseguentemente della pianificazione d'area.

Nello specifico, le principali localizzazioni produttive-artigianali sono concentrate nei comuni di Marone e Sale Marasino, con diverse caratteristiche.

Nel comune di Marone, la presenza della Dolomite Franchi, costituisce elemento storicamente caratterizzante l'assetto insediativo del comune. In questo senso, il PIdA si pone l'obiettivo di promuovere un dialogo tra Ente Locale e Azienda, con i seguenti obiettivi:

- mitigazione degli impatti ambientali, acustici e atmosferici;
- politiche di accompagnamento relative alla riconversione di lungo periodo;
- forme di collaborazione per utilizzi innovativi di aree o parti di esse parzialmente sottoutilizzate (ex cava).

Verso un'"agricoltura DOP" (Denominazione di origine protetta).

La caratterizzazione del settore agricolo e zootecnico è così riassumibile:

- presenza di aziende zootecniche montane e del sistema degli alpeggi del Sebino che costituiscono un primario interesse per il contributo che danno al presidio territoriale ed all'economia rurale;
- specializzazione del territorio in coltivazioni particolari e nell'allevamento d'alpeggio ha determinato l'affermazione di produzioni tipiche che interessano, sia il settore zootecnico caseario (formaggi Casolet e il Silter) che in quello vitivinicolo (Franciacorta) e olivicolo (che ha ottenuto l'attribuzione del D.O.P. – denominazione di origine protetta). Sono inoltre da rimarcare la produzione di salumi tipici, sardine (agoni essiccati), castagne. ecc.;
- presenza di una attività frutticola e floro-vivaistica per produzioni di nicchia e di ambito prevalentemente locale. La presenza del clima mite intorno al lago ha determinato una precisa specializzazione colturale della media e bassa collina, dove prevalgono le colture legnose agrarie quali la vite e l'olivo; questa specializzazione ha determinato la formazione di paesaggi tipici quali quello di Monte Isola e della fascia morenica di Sale Marasino e Sulzano;
- l'olivicoltura pertanto sta registrando una certa espansione (anche grazie ai finanziamenti della L.R. 30/91) ed è divenuta pertanto un'attività di prioritario interesse.

Luci ed ombre del settore del turistico. Già lo Studio integrato del 1998 aveva messo in luce gli aspetti di frammentarietà e debolezza del settore. Il primo aggiornamento dei dati per il PIdA conferma una ulteriore riduzione dei posti letto tra il 1996 ed il 2001 di circa il 30%. Questo solo dato è sufficiente a confermare un quadro fortemente critico cui devono corrispondere azioni settoriali specifiche di sostegno.

Il documento strategico per il Piano Integrato d'area del medio lago fa propri gli indirizzi già altrove espressi (Studio integrato, 1999):

- si ritiene che la scala di un efficace intervento settoriale vada oggi riferita all'intero bacino del Sebino bresciano, come aggregazione di realtà individuate: la Franciacorta, il lago nel suo complesso, la Bassa Valle. Tali ambiti, intesi entro un "circuito" unitario appunto, possono garantire una adeguata "massa critica" per politiche efficaci di riequilibrio insediativo e sviluppo socioeconomico.
- si ritiene necessaria una politica pubblica di "accompagnamento" del settore, sia nel tradizionale ruolo di definizione e garanzia delle politiche di settore (quadro degli investimenti), sia di gestione diretta – vera e propria commercializzazione – dei "pacchetti turistici", costruiti con gli operatori privati ed indirizzata ai tour-operator italiani e stranieri. Il ruolo pubblico, nella forma di una Agenzia di promozione – evidentemente distinto dall'interesse economico dell'operatore privato – diviene strategico a condizione di una alta

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

- capacità di accesso informazionale (anche ai mercati esteri, per esempio), di formazione professionale, di promozione sulla stampa, di organizzazione di iniziative culturali, ecc,
- si ritiene fondamentale che il ruolo di Monte Isola nell'ambito dello sviluppo turistico locale del medio lago. La conclamata "vocazione turistica", ovvero la propensione alla definizione di un "parco naturale", dovrebbe attuarsi mediante specifiche politiche settoriali di tipo paesistico, "Quanto" e "come" la risorsa Monte Isola verrà messa in gioco nell'ambito delle politiche di settore, resta a tutt'oggi un argomento di necessario approfondimento.

"L'economia prevalente di Sale Marasino era quella agricolo-silvestre basata sui cereali, la legna, l'allevamento di bestiame e specialmente di pecore. Via via prese sviluppo la viticoltura che assunse buon rilievo fino alla vigilia della seconda guerra mondiale. Negli anni venti erano ancora in voga le feste dei viticoltori mentre continuava ad essere attivo il Consorzio antifilosserico che organizzava corsi professionali. Attiva anche la frutticoltura incrementata negli anni '30 da corsi organizzati dalla cattedra ambulante. Non mancò nel tempo la presenza dell'olivicoltura. Ancora verso la metà dell'800 Sale Marasino forniva carbone vegetale in abbondanza. Cessato il forno di Marone, il carbone salese veniva inviato ad alimentare i forni della Valtrompia (Gardone, Pezzaze e Bovegno). Nel 1834 nel comune di Sale Marasino e di Marone quasi tutti gli abitanti in inverno lavoravano la lana per conto di negozianti che operavano sul mercato veneto e sulle fiere di Bergamo e Brescia. Tra il terzo ed il quarto decennio del secolo la produzione era ragguardevole. Nel 1844 Costanzo Ferrari le valutava sulle 40 mila. Nel 1848 questa industria prese uno straordinario incremento nel numero delle coperte e per il valore triplicatone. A Sale nel 1850 funzionavano 15 piccoli opifici con 35 telai e 737 occupati. In seguito i telai si ridussero sempre più mentre prendevano piede ditte vere e proprie. Furono i Signoroni che diedero ampio respiro all'attività laniera introducendo verso la metà dell'800, per primi macchine tessili. Nel 1908 veniva fondata la S.A. Lanificio del Sebino che andò sempre più ampliandosi finché venne assorbita nel 1921 nella S.A. Industrie Tessili Bresciane con sede a Brescia e filiale a Marone. Sviluppo ebbe anche la produzione di reti da pesca e da caccia affermatasi poi industrialmente nel 1922 con la S.A. Industria Reti. Entrata in crisi intorno agli anni 1927 la produzione andò sempre più riducendosi su Sulzano e Montisola. Un poco più tardi alla produzione laniera si aggiunse quella della filatura della seta che vide la nascita di filande quali quelle dei Panzeri, dei Mazzucchelli, ecc.

Sempre nel 1908 veniva avviata la ditta Castagna per la produzione di mobili in ferro. Dopo la seconda guerra mondiale tale ditta andò sempre più ampliandosi fino a costruire nel 1958 un nuovo stabilimento, allargando la propria produzione tanto da assumere più di duecento operai. Verso gli anni '50 i fratelli Maluta trapiantavano dal Veneto a Sale Marasino la loro manifattura per la fabbrica di pantaloni che chiamarono di Valcamonica e che occupò fino a 50 operai. Dagli anni '50 furono via via presenti ditte come la F.ar.me Fabbrica Arredamenti Metallici, la Leghorn Prodotti Alimentari Srl, chiusa nel 2000. Negli anni '60 ebbero notevole sviluppo la Sebino Resine e la OMAS Lavorazioni meccaniche di Giannotti e C. Più recente la SIMES, ora trasferita, che nel 1987 eseguiva tra l'altro l'impianto di illuminazione della Torre Eiffel, la Iseo Gomma, leader nella produzione di profilati in gomma e derivati; la CAM (costruzione Arredamenti Metallici).

Sulla fine dell'800 ebbe un lento ma costante sviluppo l'industria del forestiero come veniva chiamata l'attività turistica. Nel 1896 veniva aperto il primo albergo, quello della "Posta" e veniva registrata l'esistenza della Trattoria dei Due Mori, di due caffè e di alcune osterie".

note tratte da "Enciclopedia Bresciana" volume XVI – Antonio Fappani – Editrice La Voce del Popolo Srl – Brescia 2000

Attualmente le strutture ricettive presenti a Sale Marasino sono:

Albergo Rotelli (54 posti letto), Albergo Bredina (17 posti letto), Albergo Orazio (34 posti letto), Villa Kinzica (33 posti letto), Albergo Montenero (4 posti letto), Albergo Oasi Francesca (60 posti letto), Bed and Brekfast (6 posti letto).

Con i 260 posti letto presenti nei campeggi Sale Marasino raggiunge una capienza di 468 posti, che vanno ad aggiungersi alle circa 500 abitazioni censite quali seconde case o case per vacanze.

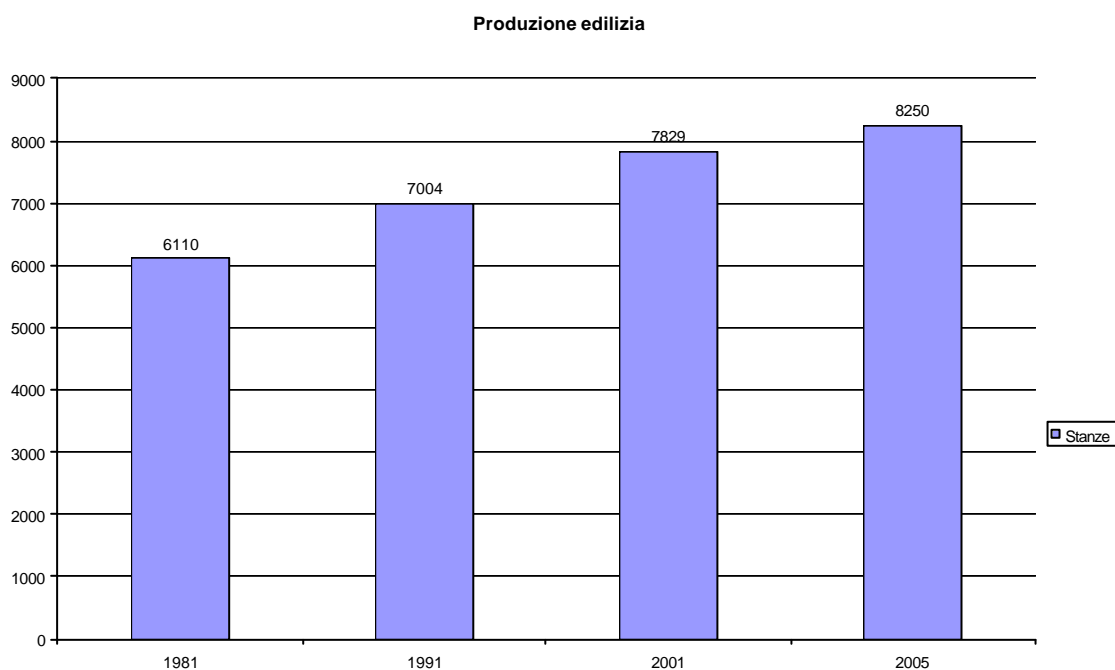
Analisi della produzione edilizia

I dati disponibili per la valutazione sulla produzione edilizia sono relativi al decennio 1981-1991 ed ai dati del censimento 2001.

Nel decennio 1981-'91 la variazione del numero delle stanze è stato del 14,64% passando da un patrimonio immobiliare di 6.110 stanze nel 1981 a 7.004 stanze del 1991, di queste stanze ben 1.889 risultano non occupate e di queste ben 1.509 sono stanze per vacanze.

Nello stesso arco di tempo in Provincia si è avuto un incremento del numero di stanze maggiore al 18,85%, mentre sul territorio regionale l'incremento è stato del 15,28%.

La produzione edilizia aumenta sensibilmente proprio dagli anni '90; infatti nel 2001 si hanno n. 1.918 abitazioni rispetto alle 1.576 del 1991 con una variazione percentuale del 21,70%; nel 2001 ci sono ben 661 abitazioni non occupate di cui almeno più di 500 abitazioni sono case per vacanze; nel 2005 si stima che le abitazioni, visti i nuovi interventi edilizi siano ~ 1.990 con un incremento del 3,75% sul totale in cinque anni.



Obbiettivi generali

Il comune di Sale Marasino presenta alcune peculiarità, quali per esempio una buona dotazione di servizi, l'alta qualità ambientale ed il collegamento attraverso la viabilità primaria provinciale con la pianura e con la Valle Camonica.

Nel medio – lungo periodo il tema della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo diviene questione centrale per sostenere un'adeguata offerta di mobilità sia per i residenti che per il turismo.

L'obbiettivo primario è di salvaguardare il patrimonio ambientale e culturale acquisito nel corso degli anni, mantenendo il medesimo rapporto residenti/servizi senza per questo impedire lo sviluppo anche turistico del Comune.

In questo documento si vogliono anticipare alcune linee guida all'interno delle macro problematiche nelle quali si vogliono indirizzare gli interventi, pur sottolineando il fatto che ciò non costituisce un vincolo: la potenzialità dello strumento consiste infatti anche nella sua flessibilità che consente di modificare i contenuti alla luce di sopravvenienti esigenze future.

Strategia amministrativa per la definizione, l'identificazione e la pianificazione dei Programmi Integrati d'Intervento.

(Documento politico amministrativo)

La situazione urbanistica presente sul territorio Comunale, caratterizzata da un Piano Regolatore ormai datato, ha portato l'amministrazione ad affrontare da subito il problema della necessaria ed inderogabile revisione generale del Piano vigente.

La verifica della situazione esistente, la definizione delle principali problematiche e di quali scelte ed interventi strategici avrebbero potuto portare ad una rivitalizzazione del Comune, hanno impegnato da subito l'amministrazione.

Secondo quanto già precisato, l'evoluzione normativa avvenuta nell'anno appena trascorso, con cui sono stati radicalmente trasformati gli strumenti di attuazione della pianificazione territoriale, ha complicato l'iter avviato e dilatato i tempi necessari alla definizione del nuovo Piano di Governo del Territorio.

La nuova normativa al fine di non fermare il processo di sviluppo urbanistico consente, nel periodo transitorio, di poter intervenire con una serie di strumenti tra cui i Programmi Integrati d'Intervento.

Questa nuova impostazione ha portato l'amministrazione ad analizzare ed individuare quali parti del territorio presentino condizioni di urgenza, necessità ed opportunità tali da dover procedere prioritariamente, operando mediante questi strumenti di Pianificazione.

Riassunto brevemente il processo che ha portato alla volontà amministrativa di definire ed attuare i Programmi Integrati d'Intervento, andiamo di seguito ad analizzare quali condizioni hanno portato all'individuazione delle aree d'intervento e quale strategia amministrativa di pianificazione sia alla base delle scelte fatte.

L'analisi svolta, ha visto quale principale elemento di criticità il nucleo centrale del paese, attualmente caratterizzato da:

- una promiscuità di funzioni e destinazioni, spesso in contrasto tra loro, con una rilevante percentuale di aree centrali del paese a destinazione industriale-artigianile;
- una mancata valorizzazione dell'asse lungo cui si sviluppano le differenti funzioni pubbliche;
- la mancanza di un effettivo punto di aggregazione, nessuno spazio attualmente utilizzato per tale funzione (il sagrato della parrocchia, la piazzetta centrale del centro storico, la terrazza ed il piazzale adiacenti il comune) presenta infatti le caratteristiche e le connotazioni di piazza, di punto di aggregazione sociale;
- la nuova apertura della tangenziale e la conseguente declassificazione funzionale della statale a lago, che, prescindendo dalle considerazioni meramente viabilistiche, ha visto attivarsi anche enti sovracomunali, al fine di perseguire la messa in sicurezza e la trasformazione della statale da mera strada di transito, a strada locale in cui gli spazi adiacenti e le intersezioni assumono un importante valore di ricucitura, valorizzazione, ed ampliamento degli spazi fruibili del centro storico, dei percorsi e gli spazi a lago;
- la presenza dell'area Bredina, che oltre alle problematiche strettamente connesse al contenzioso presente tra pubblico e privato, assume una funzione strategica anche all'interno della pianificazione comunale e sovracomunale. Questa risulta infatti contigua al polo scolastico, ed in una posizione in cui, sia la presenza di una quota parte di funzioni commerciali, sia la presenza di una quota parte di volumi residenziali, oltre al reperimento di aree a parcheggio limitrofe al centro storico, costituisce un polo in grado di implementare l'importanza e la fruizione dell'asse funzionale sopra citato, nonché un elemento strategico di risoluzione del problema della sosta, sia comunale, sia sovracomunale, che attualmente grava completamente sul centro storico;
- L'apertura della nuova RSA ed il trasferimento di una centralità di rilevanza territoriale, che porta necessariamente a risolvere il problema connesso alla viabilità ed al collegamento, con particolare riferimento al collegamento pedonale, della struttura con il centro del paese, nonché alla riorganizzazione ed alla pianificazione delle aree adiacenti, in cui la necessità di reperire parcheggi, a supporto di una struttura che a regime costituirà una rilevante polo attrattore per il nostro comune, assume valenza assoluta;

Non strettamente connesso a quanto sopra, ma non per questo meno importante per l'amministrazione, è il problema della residenza per le giovani coppie, della difficoltà incontrata dalle giovani coppie nel reperire sul territorio alloggi con prezzi adeguati alle possibilità finanziarie.

Individuare pertanto, aree in cui poter attuare una politica di residenza convenzionata, è visto dall' amministrazione come un problema prioritario, al pari di quelli sopra esposti.

Quanto detto, porta necessariamente a definire quale obiettivo prioritario, una strategia di pianificazione, che consenta di ottenere un risultato omogeneo, bilanciato, ed in grado di attuare una corretta riorganizzazione e valorizzazione del tessuto urbano, ottenendo una maggior funzionalità e fruibilità, del centro del paese, nonché una valorizzazione dell'intero Comune anche a livello territoriale, aumentando l'offerta commerciale, turistica ed anche residenziale. Strategia che non può che essere attuata ragionando sull'insieme delle soluzioni alle problematiche sopra enunciate e, passando dalla verifica di quanto attualmente presente sull'intero territorio comunale, a livello di standard e servizi, individui le carenze pregresse da soddisfare, unitamente ai nuovi obiettivi di sviluppo da attuare.

Inquadramento urbanistico delle azioni amministrative che il Comune intende avviare sul territorio comunale oltre alle opere previste dal Programma Pluriennale 2006-2008.

L'elemento più significativo dal punto di vista urbanistico è l'individuazione, la qualificazione e quindi la riconoscibilità dell'"asse attrezzato" urbano, che dalla Parrocchiale raggiunge la nuova Residenza Socio Assistenziale (R.S.A.).

Tale percorso non è solo un'asse ideale centrale all'abitato di Sale Marasino, ma può essere individuato già oggi con via G. Mazzini. Il territorio comunale in generale però può caratterizzarsi per tre assi attrezzati, di cui il primo è costituito dalla strada litoranea (ex provinciale) con i percorsi pedonali alberati lungo lago (Asse Turistico); il secondo è appunto rappresentato da via Mazzini che partendo dalla ex casa di riposo, che in futuro può divenire polo socio-culturale, lambisce l'abside della Chiesa Parrocchiale, il centro oratoriale con la sala teatro-cinema, continua attiguo alla sede municipale per raggiungere il polo scolastico e la palestra polifunzionale, l'area "Bredina" e la nuova R.S.A. Lungo questo percorso in futuro può essere qualificata e riconvertita tutta la vecchia zona industriale che può divenire un polo terziario commerciale con spazi pubblici di aggregazione e parcheggi al servizio anche del centro storico di Sale.

Il terzo asse attrezzato è costituito dalla via Valeriana (Strada Storica) che attraversa tutto il territorio pedecollinare da sud a nord incrociando tutti i nuclei storici con le chiese e la case di pregio e gli spazi pubblici di relazione.

Poche realtà territoriali possono avere in un ambiente paesaggisticamente notevole con la presenza del lago, di colline, di boschi, di prati e coltivazioni ad oliveto e la presenza di tre assi che l'attraversano con una ben precisa funzionalità e destinazione quale appunto l'Asse Storico Culturale (la Valeriana), l'Asse Urbano su cui si affacciano o si collegano la gran parte delle attrezzature e servizi e l'Asse Turistico dato dalla strada

litoranea declassata ed in corso di rifunzionalizzazione dopo la realizzazione a monte della nuova strada provinciale di scorrimento veloce che dal capoluogo porta in alta Valle Camonica.

E' pertanto prioritario per l'Amministrazione Comunale coinvolgere risorse economiche pubbliche e private per qualificare i tre assi citati, favorendo Programmi Integrati di Intervento che siano in sintonia e agevolino a raggiungere la riqualificazione di tali assi.

I temi principali, che si vogliono affrontare in questo Documento di Inquadramento da considerarsi anticipazioni del Documento di Piano per la formazione del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) più articolato sono i seguenti:

- a) riqualificazione ambientale degli spazi di relazione lungo i tre assi urbani,
- b) recupero di edifici produttivi dismessi o in via di dismissione ricompresi nei nuclei storici, da destinare anche a sede di nuovi servizi,
- c) riqualificazione di aree previste a standard pubblici sia recuperando residenzialità che servizi anche nei quartieri esistenti,
- d) accessibilità ai servizi e vivibilità dei centri abitati attraverso scelte progettuali sulla mobilità carraia e ciclo-pedonale,
- e) completamento e razionalizzazione di quartieri esistenti con utilizzo anche di aree intercluse per riqualificare l'offerta di abitazioni per giovani coppie e per il turismo,
- f) formazione di spazi e parcheggi al servizio dei residenti anche nei nuclei storici e formazione di parcheggi per turisti e di appoggio ai residenti di Montisola.

La valutazione dei programmi integrati verrà effettuata privilegiando quelli che risultano conformi alle indicazioni contenute nel presente documento e che offrono la possibilità di realizzare, standard qualitativo, come meglio specificato nei singoli programmi integrati d'intervento; verranno prese in considerazione anche le proposte difformi dal documento d'inquadramento purché adeguatamente motivate.

Standard qualitativo e norme tecniche

La grande novità introdotta dalla legge regionale sul Governo del Territorio è costituita dallo standard qualitativo, la possibilità cioè di eseguire infrastrutture d'interesse pubblico, anche a gestione privata, in luogo della cessione gratuita di aree o della monetizzazione per il mancato reperimento degli standard urbanistici.

Attraverso la perequazione o la compensazione fra gli interventi edilizi sul territorio, è possibile acquisire aree o risorse economiche per realizzare opere pubbliche o di pubblica utilità.

L'eccezione in cui si deve cogliere l'innovazione, consiste anche nel fatto che “il rispetto della dotazione minima richiesta della legge deve essere verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntiva, introdotti dal programma integrato rispetto alla situazione esistente”.

Troppo spesso infatti, i Comuni diventano proprietari di aree senza avere poi le risorse tecniche ed economiche per realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico.

Questa Amministrazione intende utilizzare l'opportunità offerta allo scopo di rendere più flessibile lo strumento pianificatorio comunale, organizzando le proprie aree a standard e le proprie risorse economiche e si sono esaminate le necessità della popolazione oltre alle esigenze degli operatori, realizzando nel contempo opere di interesse pubblico che migliorano la dotazione dei servizi per il cittadino ed accrescano ulteriormente la qualità della vita della realtà comunale. Si richiede nei nuovi interventi, una quota di aree a standard che garantiscano sicuramente la presenza di parcheggi e di verde al servizio delle zone urbanizzate monetizzando altri tipi di standard già presenti nel Comune al fine di migliorare la qualità di quelli esistenti o per realizzare servizi che mancano.

La dotazione minima di standard richiesta ai sensi della L.R. 12/2005 e del P.R.G. vigente potrà essere recepita, ove possibile, all'interno dell'ambito di intervento o monetizzata; lo standard qualitativo richiesto, invece corrisposto mediante la realizzazione di opere pubbliche al servizio della cittadinanza, concorrenti al raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione dovrà essere conforme a quanto sopra elencato.

Gli operatori privati possono concorrere nei vari P.I.I. alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in questo caso il computo delle opere pubbliche da realizzare, dovrà essere calcolato sulla base dei prezzi unitari indicati dal prezziario delle opere edili provinciali, abbattuti del 20%.

I proponenti possono presentare progetti comportanti modifiche alle indicazioni e criteri illustrati nel presente documento purché essi vengano adeguatamente motivati.

Norme generali di attuazione dei Programmi Integrati d'intervento

I Programmi integrati di intervento sono disciplinati dalla L.R. 12/2005 nel “Governo del Territorio” al Capo 1 dall’art. 87 all’art. 94.

I Comuni nell’ambito delle previsioni del “documento di piano” del P.G.T. promuovono la formazione dei P.I.I. al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

In assenza del documento di piano ai sensi dell’art. 25 punto 7 della stessa legge, il P.I.I. è subordinato all’approvazione di un documento di inquadramento allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell’azione amministrativa comunale nell’ambito della programmazione integrata di intervento.

Il Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d’interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano.

Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

Il programma integrato d’intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese aree agricole intercluse e non più funzionali all’attività agricola od interessate da vincoli espropriativi decaduti.

I programmi integrati d’intervento non sono comunque ammessi con interventi comportanti la dismissione di edifici e, anche parzialmente di aree effettivamente adibite all’attività agricola; a tal fine il proprietario deve produrre certificato rilasciato dal competente organismo tecnico.

I programmi integrati di intervento garantiscono a supporto delle funzioni insediate una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, valutata in base all’analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono nell’insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale. Comunque devono essere garantite sul territorio 18 mq/ab. minimi previsti dalla Legge Regionale.

E' consentita la monetizzazione degli standard soltanto nel caso in cui il Comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal Comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005; la convenzione di cui all'art. 93 della stessa legge deve contenere l'impegno del Comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

Attivazione dei programmi integrati di intervento

In attuazione dei contenuti del Documento di Piano del P.G.T. o come in questo caso del "Documento di Inquadramento", possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del programma integrato di intervento a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

Modalità di approvazione

I Programmi Integrati di Intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, come per il comune di Sale Marasino, non aventi rilevanza regionale sono approvati dal Consiglio Comunale con la procedura di cui all'articolo 14, L.R. 12/2005, commi 2, 3 e 4, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della L.R. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, della stessa L.R., intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà.

Attuazione dei programmi integrati di intervento

Per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, i soggetti attuatori ed il Comune devono sottoscrivere una convenzione avente i contenuti stabiliti dall'articolo 46 della L.R. 12/2005. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a cinque anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel programma integrato di intervento.

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

Con la medesima convenzione, o con ulteriore specifico atto, vengono stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate se gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del Comune e le opportune forme di garanzia a favore del Comune stesso.

Qualora sia necessario, in relazione all'entità od alla rilevanza del Programma Integrato di Intervento, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

5) P.L. – Loc. Maspiano

Progetto di n. 6 alloggi

Approvazione definitiva P.E.: delibera C.C. n. 87 del 24/11/1999

Realizzato il lotto n. 2

Superficie edificabile = mq. 2.197,28

Volume = mc. 1.749,00

Abitanti presunti insediabili = n. 17

Standard reperiti = mq. 248,38

Standard monetizzati = mq. 202,12

6) P.L. CLAS

Progetto di n. 5 lotti

Approvazione definitiva P.E.: delibera C.C. n. 80 del 02/12/1977

Realizzato il lotto n. 1

Superficie edificabile = mq. 11.867,50

Volume = mc. 3.251,95

Abitanti presunti insediabili = n. 32

Standard reperiti = mq. 911

di cui mq. 97 per parcheggi

mq. 814 per verde attrezzato

c) Programma triennale opere pubbliche

	OPERA	IMPORTO Euro
2006	Realizzazione fognatura via Maspiano e via Giardino	700.000,00
	Sistemazione piazzetta località Maspiano	120.000,00
	Manutenzione straordinaria piazza via Roma	200.000,00
	Formazione parcheggi in località Carebbio	150.000,00
	Realizzazione strada collegamento S.P. 510 e fraz. Carebbio	400.000,00
	Quota parte investimento S.P. 510 Sebina orientale	270.000,00
2007	Sistemazione cimitero	200.000,00
	Sistemazione scuole elementari	300.000,00
	Realizzazione parcheggio pubblico e strada di collegamento via Ronco – via Pozzacher	150.000,00
	Sistemazione via Tesolo	200.000,00
2008	Sistemazione via Mazzini	300.000,00
	Manutenzione straordinaria Piazza Zirotti	250.000,00
	Realizzazione porto turistico - 1° stralcio funzionale	900.000,00
	Ristrutturazione Casa Zirotti -1° stralcio funzionale	800.000,00

d) Opere infrastrutturali e programmi provinciali ed intercomunali

- Pista ciclabile sulla strada litoranea
- Sistemazione marciapiedi strada litoranea
- Recupero spazi demaniali lungo lago
- Sistemazione tratto viabilità fra via S. Zenone e la Parrocchiale
- Realizzazione parcheggi in località Perla Sebina (spazio pubblico)
- Realizzazione nuovi accessi e parcheggi in località Porto Commerciale
- Sottopasso di collegamento zona Soleville – Colombera.

Elementi principali del Piano dei Servizi

Il Piano Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel Comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano del P.G.T. o secondo il “Documento di Inquadramento” che prevede P.I.I. che determinano nuovi insediamenti residenziali, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune ed in base ai flussi turistici.

Il Piano Servizi configura due grandi ordini di servizi: quelli urbani e quelli territoriali. Ora poiché ogni tipo di attrezzatura soddisfa la necessità di un certo numero di abitanti, è possibile definire certi raggruppamenti di popolazione a cui competono costanti dotazioni di attrezzature. I raggruppamenti possono essere tra loro associati in un nuovo raggruppamento al quale competerà una nuova dotazione di attrezzature e così via.

I nuclei che si possono individuare sono:

- 1 - nucleo residenziale fino a 1000 abitanti,
- 2 - nucleo urbano residenziale 1000-3000 abitanti,
- 3 - nucleo urbano residenziale 3000-10000 abitanti,
- 4 - nucleo urbano residenziale 10000-20000 abitanti.
- 5 - unità intercomunale oltre 20000 abitanti.

La nuova legge regionale affida al Comune l'analisi funzionale dei diversi servizi e dà all'Amministrazione Comunale la competenza di individuare quali servizi costituiscono standard urbanistico e quali caratteristiche fondamentali tali servizi devono avere per affrontare le necessità della popolazione presente e futura relativa al territorio considerato ed al periodo di previsione del P.G.T.

Infatti in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano o del “Documento di Inquadramento” deve essere comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Lo studio del Piano dei Servizi entra nel merito della struttura dei singoli servizi esistenti e con parametri di volta in volta analizzati documenta l'effettiva quantità in relazione anche alla qualità degli stessi.

Nella progettazione del piano dei servizi e del P.G.T. deve esistere un carattere di interdipendenza fra le funzioni dell'abitare e dei servizi, che sono rapportati

necessariamente all'intelaiatura complessiva del settore urbano residenziale e produttivo.

E' attraverso la maglia dei servizi che ogni singola parte dell'abitato stabilisce rapporti di vita e relazioni, è attraverso il contatto stretto con la residenza che i vari poli di attrazione distribuiti nel territorio formano una rete di funzioni vive.

Quindi mentre da un lato ogni singolo rione deve avere una propria autonomia per l'uso dei servizi primari, la vita di relazione a livello di servizi secondari, deve avvenire a più ampio raggio. Le scuole, gli impianti sportivi, il centro sanitario, il centro culturale, le attrezzature di ritrovo e di spettacolo sono servizi essenziali a recuperare al grado di massima efficienza la vita di tutto l'abitato.

Essi sono elementi che, oltre tutto, giocano sul piano compositivo nel momento stesso della formazione di nuovi insediamenti offrendo motivi di connessioni vitali fra la loro struttura ed i servizi. La stessa rete viene portata a concretizzarsi in soluzioni di "tramite congruente" di legame vivo ed essenziale con le altre zone offrendo un supporto razionale a tutto il sistema. Infatti solo una stretta complementarietà fra servizi e percorsi viari rende plausibile il discorso dell'intelaiatura e della sua fruibilità e accessibilità.

Attrezzature per l'istruzione

Le attrezzature per l'istruzione di base comprendono l'intero complesso degli edifici destinati all'assistenza prescolare dei bimbi: asilo-nido, scuole materne, e alla scuola dell'obbligo: scuole elementari e medie inferiori.

Le aree riservate alle attrezzature secondo il D.M. 2 aprile 1968 sono di mq/ab. 4,5.

I parametri di qualità delle scuole di diverso ordine e grado si possono dedurre attualmente solo dal D.M. 18/12/1975 aggiornato dal D.M. 13/9/1977 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di edilizia scolastica quale riferimento.

Il Piano dei Servizi pertanto ha riferimento per eventuali nuove localizzazioni di scuole o per il dimensionamento ottimale delle scuole esistenti di ogni ordine e grado i seguenti indirizzi da tenere in considerazione:

- le condizioni ecologiche ed urbanistiche,
- le caratteristiche di sviluppo demografico ed economico del territorio esaminato, con riferimento al tipo ed agli effettivi andamenti della popolazione residente,
- la conseguente entità degli effettivi da scolarizzare, nonché dei tipi e della qualità delle scuole,
- il livello delle attrezzature culturali,
- la quantità e lo stato degli edifici esistenti.

Allo scopo di garantire, per qualunque tipo di scuola, indipendentemente dalla localizzazione e dimensione, un massimo di relazioni che permettano a tutti gli allievi, senza distinzione di provenienza e di ceto, di istruirsi nelle migliori condizioni ambientali ed educative, ogni edificio scolastico va considerato parte di un continuum educativo, inserito in un contesto urbanistico e sociale, e non come entità autonoma.

Pertanto, gli edifici scolastici dovrebbero essere in stretta relazione tra di loro e con altri centri di servizio, con essi integrabile sia parzialmente che nell'uso, quali: servizi sportivi, ricreativi, culturali, amministrativi, ecc.

Per quanto riguarda i tempi e modi di percorrenza in relazione al tipo di scuola e all'età degli alunni, va considerato quanto segue.

- l'asilo nido e la scuola materna sono strettamente collegati alla morfologia residenziale e gli alunni non sono autonomi nella percorrenza dalla residenza alla scuola e viceversa,
- la scuola elementare si riferisce ad un ambito residenziale, che, nella normalità dei casi, consente di raggiungerla a piedi: per gli insediamenti sparsi, ove non sussistano condizioni di eccezionalità (mancanza di strade adeguate, insufficienza di mezzi di trasporto, condizioni climatiche stagionali avverse per lunghi periodi di tempo, ecc.) gli alunni, per raggiungere la scuola, possono usufruire di mezzi di trasporto scolastico o di mezzi pubblici o privati;

Quando la scuola è raggiungibile a piedi, il percorso casa-scuola deve essere agevole ed effettuabile nelle condizioni di massima sicurezza e, possibilmente senza attraversamenti di linee di traffico (stradale, tranviario, ferroviario, ecc.); quando gli alunni provengono da un più vasto ambito territoriale, l'ubicazione deve essere tale da garantire, nelle condizioni di massima sicurezza, un rapido collegamento tra la scuola e il territorio servito: si deve, pertanto, tener conto della vicinanza e della agevole raggiungibilità di nodi di traffico (stazioni ferroviarie, di metropolitana, di autobus, svincoli autostradali, ecc.) e di linee di comunicazione.

Caratteristiche della scuola in generale

L'edificio deve essere fatto in modo che gli allievi possano agevolmente, usufruire, attraverso gli spazi per la distribuzione orizzontale e verticale, di tutti gli ambienti della scuola, nelle loro interazioni e articolazioni, ed, inoltre, raggiungere le zone all'aperto. Ciò comporta che le attività educative si svolgano:

- per l'asilo nido e la scuola materna, a diretto contatto con il terreno di gioco e di attività all'aperto,
- per la scuola elementare e media normalmente, su uno o due piani.

L'edificio scolastico deve essere tale da assicurare una sua utilizzazione anche da parte degli alunni in stato di minorazione fisica.

I parametri dimensionali e di superficie, nonché il numero dei locali, dipendono dalle caratteristiche degli stessi, dai programmi e dal grado di utilizzazione dei servizi e delle attrezzature.

Il Comune di Sale Marasino ha tutte le scuole dell'obbligo poste nel cuore dell'abitato e accessibili dall'asse urbano dei servizi costituito da via Mazzini.

Il polo scolastico è costituito nell'anno 2005-2006 dalla scuola dell'infanzia composta da 4 sezioni con 79 alunni, della scuola primaria costituita da 10 classi e 146 alunni e da una scuola secondaria di primo grado formata da sei classi e 103 alunni.

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

Anno scolastico	Alunni		
	scuola dell'infanzia	scuola primaria	scuola secondaria
1996/97	68	131	117
1997/98	72	126	109
1998/99	77	124	93
1999/00	83	117	93
2000/01	89	120	104
2001/02	79	120	107
2002/03	85	131	91
2003/04	84	140	93
2004/05	85	142	90
2005/06	89	146	103

La percentuale dei bambini che frequentano la scuola dell'obbligo rispetto alla popolazione residente al 31/12/2005 pari a 3.312 abitanti è attualmente così individuata:

scuola dell'infanzia = $\frac{\text{alunni } 89}{\text{ab. } 3.312} = 2,69\%$

ab. 3.312

scuola primaria = $\frac{\text{alunni } 146}{\text{ab. } 3.312} = 4,41\%$

ab. 3.312

scuola secondaria = $\frac{\text{alunni } 103}{\text{ab. } 3.312} = 3,11\%$

di primo grado ab. 3.312

Tenuto conto che il P.R.G. vigente ha una capacità insediativa totale pari a 3.912 abitanti, mantenendo inalterate le percentuali attuali nei vari ordini di scuola si prospetta tale situazione:

- gli alunni della scuola dell'infanzia raggiungono le 106 unità,
- gli alunni della scuola primaria raggiungono le 173 unità (necessita almeno una sezione)
- gli alunni della scuola secondaria di primo grado raggiungono le 122 unità (necessita almeno una sezione).



scuola materna vista dall'asse litoraneo



scuola primaria vista dalla corte comune con la media

POTENZIALITÀ URBANA DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	
Destinazione	Superficie
	mq.
Scuola materna	7.515
Scuola elementare	
Scuola media inferiore	
	7.515



scuola primaria



palestra polifunzionale

ATTREZZATURE di INTERESSE COMUNE		
Destinazione		Superficie
		mq.
Municipio	Sale Marasino	1.936
Cinema – teatro	Sale Marasino	1.800
Biblioteca	Sale Marasino	390
Comunità Montana	Sale Marasino	1.405
Casa di Riposo Zirotti	Sale Marasino	2.370
Nuova Casa di Riposo	Sale Marasino	8.200
Stazione Ferroviaria	Sale Marasino	1.347
Chiesa S. Zenone- Oratorio	Sale Marasino	3.644
Chiesa S. Pietro del Curèt	Sale Marasino	1.197
Chiesa S. Giovanni Battista	Conche	210
Chiesa S. Vincenzo Ferreri	Presso	105
Chiesa S. Antonio Abate	Marasino	260
Chiesa Madonna della Neve	Gandizzano	874
Chiesa S. Giacomo	Maspiano	388
Cimitero		6.790
		30.916



Il Municipio con il piazzale parcheggio



La sede della Comunità Montana



La sala civica per riunioni ricavata nella vecchia Chiesa dei Disciplini in comodato alla Comunità Montana



La nuova Casa di Riposo



Il Cinema teatro dell'oratorio



La stazione ferroviaria

VERDE ATTREZZATO	
	Superficie
	mq.
presso oratorio	2.758
via Mazzini	735
lungo strada litoranea	11.710
presso Chiesa parrocchiale	216
campo sportivo	5.192
via Valle	428
via Baldassari	1.536
via Conche – via Curetto	1.450
via Pozzacher	1.934
presso chiesa di Marasino	162
campo sportivo intercomunale (di competenza)	1.500
	27.621



giardino via Roma



percorso pedonale attrezzato lungo lago



campo sportivo



parco via Conche

PARCHEGGI		Superficie
		mq.
via Massenzano		80
via Dante		137
via Zirotti		253
via Valle		898
via Matteotti		179
via Toscanini		380
presso municipio		865
presso campo sportivo		640
presso stazione		416
presso scuole		1.496
presso Comunità Montana		643
presso cimitero		526
via Conche		210
via Curetto		210
via Chiusure		866
via Baldassari		544
via Verdi – via Rossini		279
via Rossini		806
via Pozzacher		722
via Presso	Marasino	555
via Ronzone		226
via De Gasperi	Gandizzano	700
via Riva	Riva	158
via Maspiano	Maspiano	220
via Saletto		134
via Roma		1.092
		13.235

Le strutture a parcheggio sono posizionate attigue agli altri servizi pubblici o di uso pubblico anche se in alcuni casi devono essere potenziati; il piano servizi punta ad una razionalizzazione della viabilità carraia con potenziamento di parcheggi anche in fregio ai nuclei antichi per evitare un afflusso carraio nella parte storica e soprattutto per riservare in alcune specifiche occasioni l'utilizzo delle piazze quali centri di vita culturale e sociale della cittadina e non solo come spazio vuoto da riempire con le automobili.

Nell'elenco non figurano i parcheggi ricavati in linea lungo la viabilità del paese.



porto commerciale



via Regina Margherita



parcheggi in località Conche



RIEPILOGO

Denominazione	Superficie
	mq.
Attrezzature per l'istruzione	7.515
Attrezzature di interesse comune	24.126
Verde attrezzato	27.621
Parcheggi	13.235
	72.497

$$\frac{\text{Servizi esistenti}}{\text{abitanti residenti al 31/12/2005}} = \frac{\text{mq. } 72.497}{\text{ab. } 3.312} = \text{mq/ab. } 21,89 > 18 \text{ mq/ab. L.R. 12/2005}$$

Zona “C” – Lottizzazioni approvate, non ancora realizzate o in realizzazione

P.L.	Superficie mq.	Volumetria mc.	ab/teorici 1st=100 mc.
Class	10.531,00	5.970,20	60
	10.531,00	5.970,20	60

RIEPILOGO OFFERTA NUOVE STANZE

ZONA	LOTTE n.	SUPERFICIE mq.	VOLUMETRIA mc.	STANZE teoriche 1st=100mc.
“B”	21	25.431	38.146,50	381
“C1”	5	16.491	12.920,99	129
“C”	1	10.531	5.970,20	60
		52.453	57.037,69	570

TABELLA RIASSUNTIVA

Zone	abitanti
Aree edificate (Zone “A” – “B” e “C” – residenziali “D” ed “E”)	n. 3.312
Lotti liberi di completamento zone “B”	n. 381
Zone “C1” – di nuova espansione	n. 129
Zona “C” – lottizzazioni approvate e non ancora edificate	n. 60
= Totale abitanti	n. <u>3.882</u>
Abitanti stimabili insediabili in altre zone “D” ed “E”	n. 30
= Totale generale	n. <u><u>3.912</u></u>

Abitanti teorici previsti n. 3.912– abitanti residenti n. 3.312 =
abitanti teorici di previsione n. 600.

Il limite di intervento nel campo residenziale deve tenere conto del P.T.C.P. approvato e quindi del dimensionamento residenziale massimo e del consumo di suolo massimo previsti.

IL SISTEMA DEI SERVIZI

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE		
Destinazione	Superficie mq.	
	esistente	progetto
Scuola materna	7.515	2.205
Scuola elementare		
Scuola media inferiore		
	7.515	2.205

ATTREZZATURE di INTERESSE COMUNE		
Destinazione		Superficie
		mq.
	Sale Marasino	
Municipio	Sale Marasino	1.936
Cinema	Sale Marasino	1.800
Biblioteca	Sale Marasino	390
Comunità Montana	Sale Marasino	1.405
Casa di Riposo	Sale Marasino	2.370
Nuova Casa di Riposo	Sale Marasino	8.200
Stazione Ferroviaria	Sale Marasino	1.347
Chiesa S. Zenone- Oratorio	Sale Marasino	3.644
Chiesa S. Pietro del Curèt	Sale Marasino	1.197
Chiesa S. Giovanni Battista	Conche	210
Chiesa S. Vincenzo Ferreri	Presso	105
Chiesa S. Antonio Abate	Marasino	260
Chiesa Madonna della Neve	Gandizzano	874
Chiesa S. Giacomo	Maspiano	388
Cimitero		6.790
		30.916

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

VERDE ATTREZZATO		
	Superficie mq.	
	esistente	progetto
presso oratorio	2.758	
via Mazzini	735	
lungo strada litoranea	11.710	
presso Chiesa parrocchiale	216	
campo sportivo	5.192	
via Valle	428	
via Baldassari	1.536	
via Conche – via Curetto	1.450	
via Pozzacher	1.934	
presso chiesa di Marasino	162	
campo sportivo intercomunale	1.500	
lungo ferrovia		9.688
presso nucleo storico Carebbio		6.850
via Toscanini		1.140
sotto Distone		6.510
presso municipio		475
presso scuole		905
loc. Bredina		9.433
via Allegra		1.053
presso cimitero		3.110
via Verdi		770
Pozzacher		2.518
via Ronco		300
via Chiusure		11.575
via Roma		1.665
via Saletto		1.990
presso nucleo storico di Riva		4.700
P.L. Gandizzano 2		2.000
presso nucleo storico di Gandizzano		2.930
presso nucleo storico di Maspiano		2.120
	27.621	69.732

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

PARCHEGGI		
	Superficie mq.	
	esistente	progetto
via Massenzano	80	
via Dante	137	
via Zirotti	253	
via Valle	898	
via Matteotti	179	
via Toscanini	380	
presso municipio	865	
presso campo sportivo	640	
presso stazione	416	
presso scuole	1.496	
presso Comunità Montana	643	
presso cimitero	526	
via Conche	210	
via Curetto	210	
via Chiusure	866	
via Baldassari	544	
via Verdi – via Rossini	279	
via Rossini	806	
via Pozzacher	722	
via Presso Marasino	555	
via Ronzone	226	
via De Gasperi Gandizzano	700	
via Riva Riva	158	
via Maspiano Maspiano	220	
via Saletto	134	462
via Roma	838	1.216
lungo ferrovia		1.114
nucleo storico Carebbio		347
via V. Veneto		368
via Allegra		600
via Ronzone		844
via Ronco		290
presso Marasino e Pozzacher		1.310
via Chiusure		1.935
presso nucleo storico Riva		540
P.L. Gandizzano 2		223
P.L. Maspiano		248
	12.981	9.497

RIEPILOGO

Denominazione	Superficie mq.		
	esistente	progetto	totale
Attrezzature per l'istruzione	7.515	2.205	9.720
Attrezzature di interesse comune	24.126		24.126
Verde attrezzato	27.621	69.732	97.353
Parcheggi	12.981	9.497	22.478
	72.243	81.434	153.677

$\frac{\text{Servizi esistenti + progetto}}{\text{abitanti di previsione P.R.G.}} = \frac{\text{mq. } 153.677}{\text{ab. } 3.912} = \text{mq/ab. } 39,28 > 18 \text{ mq/ab. L.R. 12/2005}$



INQUADRAMENTO PAESISTICO-AMBIENTALE DEL TERRITORIO DI SALE MARASINO

Premessa

Il Documento di inquadramento al fine di offrire degli elementi di riferimento oltre al dimensionamento dei servizi ripreso dalle situazioni di fatto e dalle previsioni del P.R.G. riprende l'inquadramento paesistico ambientale entro il quale possono essere presentati i Programmi Integrati di Intervento.

Gli elementi paesaggistici sono stati desunti dal P.T.P.R. e dallo studio paesistico allegato al P.T.C.P. al fine di inquadrare le tematiche specifiche del territorio di Sale Marasino.

Solo con il Piano di Governo del Territorio si potrà redigere in sintonia con la strumentazione provinciale un piano paesistico dettagliato locale.

Introduzione

La Regione Lombardia ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32 edizione speciale del 6 agosto 2001, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vero e proprio Piano del Paesaggio Lombardo.

La Regione con tale strumento persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio e pertanto le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio delineano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione.

Per paesaggio, si intende, come definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) “una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani dalle loro interrelazioni”.

La Regione, la Provincia ed il Comune nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, secondo il principio di “sussidiarietà” perseguono le seguenti finalità:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il P.T.P.R. individua e salvaguarda prioritariamente gli “Ambiti di elevata naturalità” che nella provincia di Brescia sono collocati nelle zone montane della Valle Camonica, Alta Valtrompia e Val Sabbia e Alto Garda.

Ai fini della tutela paesistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Il P.T.P.R. individua nel “Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata” (tavola D) gli ambiti di criticità.

Si tratta di ambiti territoriali, di varia estensione, che presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesistico.

Il P.T.P.R. individua inoltre gli **ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/1939**, successivamente ricompresa nel Titolo II del D.Lgs. 490/1999, attualmente nel D. Lgs 22/01/2004 n. 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei P.T.C. (Piani territoriali di coordinamento) provinciali, anche avvalendosi della revisione dei vincoli in attuazione dei disposti della l.r. 57/1985.

Gli ambiti principali in provincia di Brescia sono:

- Morene del Garda e Fiume Chiese,
- Colline del Mella fra i Comuni interessati vi sono Coccaglio e Cologne con il Monte Orfano vincolato con D.M. 20/11/1963 e il comune di Corte Franca per la parte collinare vincolato con D.M. 4/6/1963.

Il P.T.P.R. individua e tutela tutti i centri e nuclei storici della Regione assumendo per l'identificazione e la perimetrazione la prima levata delle tavole I.G.M. 1/25.000.

Rientrano nei compiti e negli obiettivi del P.T.P.R. il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:

- a) rete viaria fondamentale di grande comunicazione;
- b) tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- c) viabilità di fruizione panoramica e ambientale, attraverso la quale si entra in contatto con i “bei paesaggi” della Lombardia.

Per viabilità fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali “porte” della regione.

E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sè valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza.

E' considerata viabilità di fruizione panoramica e ambientale quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore; rientrano in questa categoria i percorsi e gli itinerari fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili; sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali.

Il P.T.C.P. assume l'obiettivo di mantenere il carattere di strade panoramiche e di "percorsi verdi", conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità.

I Comuni riconoscono la viabilità descritta ed inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto.

I Comuni nella redazione dei nuovi Piani di Governo del Territorio (P.G.T.) e delle loro varianti impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica contenuti nel Piano del Paesaggio.

Il P.T.P.R. da facoltà ai Comuni nella redazione del P.G.T. con valenza paesistica di predeterminare, sulla base degli studi paesistici compiuti ed in coerenza con "le linee guida per l'esame paesistico dei progetti" D.G.R. n. 7/11049 del 8/11/2002, la classe di sensibilità paesistica delle diversi parti del territorio comunale o di particolari aree di esso.

Il P.G.T. indica, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesistiche di dettaglio che possono incidere anche sugli interventi edilizi.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.) adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 03/11/2003 e approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del 22 aprile 2004 e pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 22 dicembre 2004, all'art. 84 delle Norme di attuazione precisa che:

«In sede d'adeguamento al P.T.C.P. e successivamente nei nuovi P.G.T. e loro varianti, i Comuni dovranno integrare i suddetti strumenti urbanistici, con uno studio paesistico di dettaglio (scala 1:5.000/1:2.000, definito "Piano Paesistico Comunale"),

esteso all'intero territorio comunale, al fine di poter verificare la compatibilità paesistica delle scelte urbanistiche. Quanto sopra in conformità alle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) definitivamente approvato dal Consiglio Regionale in data 6 Marzo 2001, oltre che ai sensi dell'art. 10 Legge Urbanistica n. 1150/42.

Lo studio paesistico di dettaglio alla scala comunale (integrativo dei P.R.G.-P.G.T.) dovrà essere redatto in riferimento alle componenti delle unità paesistiche evidenziate nell'analisi paesistica del P.T.C.P. (tav. n. 2) e ai loro caratteri identificativi, nonché elementi di criticità e indirizzi di tutela riportati nell'Allegato 1.

Tali componenti sono raggruppate in quanto connotative del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio storico-culturale, del paesaggio urbano, della rilevanza paesistica, della criticità e del degrado.

I "Piani Paesistici Comunali" compresi nei P.G.T. dovranno inoltre individuare la sensibilità paesistica dei luoghi relazione alle componenti del paesaggio (cfr.- delibera giunta regionale 8 nov. 2002/11045 in merito alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti).

In questi termini il "Piano Paesistico Comunale" diventa componente essenziale della pianificazione urbanistica, strumento preventivo di controllo in ordine alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento, onde garantire che le trasformazioni siano operate con il massimo rispetto o meglio in assonanza con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali e con le preesistenze insediative, nell'obiettivo di una forma globale della struttura urbana non dissipata ma viceversa fortemente connotata».

L'individuazione delle componenti paesistiche che contribuiscono alla formazione di un sistema ambientale (ecologico e paesistico) di scala provinciale, potrà essere oggetto di maggior definizione dei perimetri, nell'ambito della redazione del "Piano Paesistico Comunale", purché venga garantita la loro continuità fisica attraverso i territori comunali contermini.



Vista del lago d'Iseo e di Montisola dalle alture di Sale Marasino

II PIANO PAESISTICO PROVINCIALE

Il P.T.C.P. con la tavola paesistica individua nel territorio comunale le seguenti componenti:

1) Componenti del paesaggio fisico-naturale

- Boschi di conifere
- Pascoli, prati permanenti e non
- Aree idriche e corpi idrici

2) Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

- Colture specializzate: oliveti
- Colture specializzate: vigneti
- Colture specializzate: castagneti

3) Componenti del paesaggio storico-culturale

- rete stradale storica principale
- rete ferroviaria storica
- architetture e manufatti storici puntuali

4) Componenti del paesaggio urbano

- Centri e nuclei storici
- Aree edificate (destinazione produttiva e non)
- Aree impegnate dal P.R.G. vigente (destinazione produttiva e non)

5) Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

- Ambiti di elevato valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- Punti panoramici, visuali panoramiche
- Itinerari di fruizione paesistica

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

Boschi di conifere

I boschi ad alto fusto o di conifere costituiscono l'elemento portante del paesaggio della montagna prealpina di quota.

Nel comune di Sale Marasino l'elemento dominante, nello scenario paesistico e territoriale, è la componente agro-produttiva e forestale che occupa il 51% del territorio.

Nella provincia di Brescia, con una superficie che si estende per un quinto dell'intera regione Lombardia, i seminativi occupano 121.684 ettari, le colture legnose 8.621, le foraggere permanenti 79.900 ettari, le orticole e i vivai 328, per un totale di 210.533 Ha pari al 44%. A questa superficie deve sommarsi quella boschiva stimata in 123.834 ettari. In totale quindi 334.367 ettari pari al 70% dell'intera superficie territoriale, (che pur annovera 99.222 ettari di superficie improduttiva e 44.748 ettari di terreni non coltivati). Le più ampie superfici boscate (oltre il 90% del totale) sono concentrate nella parte settentrionale del territorio, sulle propaggini meridionali delle colline che, formando un ampio arco, si estendono dal Lago di Iseo al Garda.



bosco di conifere posto nel territorio comunale

I boschi ubicati nei terreni più ingrati, provenienti da dolomie e calcari, sono prevalentemente cedui di carpino nero, roverella ed orniello, sostituiti, nelle aree più fresche e favorevoli, da castagno, (olmo, pioppo, betulla e dalla robinia).

Le fasce boscate a conifere, fortemente caratterizzate per estensione, omogeneità di versante, acclività, esposizione ed altitudine e qualità del substrato litologico, costituiscono elementi di forte connotazione paesistica. Dal punto di vista paesistico, la funzione primaria del bosco di conifere, di "connettivo" rispetto ad altri elementi puntuali ed areali, quali insediamenti rurali, pascoli, detriti di falda, rocce affioranti, ecc..., è integrata dalla funzione di rafforzamento "visivo per contrasto" degli elementi sommitali pratici e delle altre energie di rilievo.

Pascoli e prati permanenti e non

All'interno dell'omogeneità visiva del territorio montano di Sale Marasino data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza. Oltre ad individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante individuando le aree di più densa antropizzazione montana e stabiliscono connotazioni di tipo verticale fra fondovalle ed alte quote, in relazione ai diversi piani altitudinali.

Si distinguono due tipologie:

- prati pascoli di mezzacosta (maggenghi): aree ubicate in posizione media lungo il versante, tra i 1000 e i 1600 metri, generalmente circondate da boschi; vi sosta il bestiame nella stagione primaverile, durante gli spostamenti tra i pascoli di alta quota e il fondovalle; tali aree sono destinate a colture foraggere, utilizzate prevalentemente a sfalcio e pascolo.
- prati e pascoli di fondovalle: aree ubicate nel fondovalle, tra i 300 e i 1000 metri, utilizzate prevalentemente a sfalcio periodico o a sfalcio e pascolo (prati -pascolo).



Un prato posto in posizione media di versante

Aree idriche e corpi idrici

La Conca di Sale è ricoperta da abbondanti depositi glaciali che formano una serie continua di terrazzi culminanti a metà del versante con un cordone morenico laterale nel quale sono individuabili residui di circhi glaciali ossia piccole depressioni modellate dai ghiacciai di forma semicircolare, a pareti ripide , chiuse verso valle da una soglia rialzata, contenenti acqua.



L'alveo di un corso d'acqua con a fianco un sentiero pedonale

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE COLTURALE

Colture specializzate: oliveti

Gli oliveti sono una coltura tipica della collina, della riviera e del lago d'Iseo, e quindi anche di Sale Marasino; sono gli elementi maggiormente caratterizzanti gli ambiti terrazzati dei versanti, ma presenta anche importati presenze in zone con meno acclività. Il rilancio della produzione conseguentemente ai processi di valorizzazione della tipicità, ed i conseguenti nuovi impianti hanno modificato la percezione di importanti porzioni di territorio collinare introducendo elementi di novità nei quadri paesistici.

- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti forti trasformazioni e pesanti rimodellamenti della morfologia del suolo.



Oliveti posti sul basso versante del territorio comunale

Colture specializzate: vigneti

La coltivazione della vite è abbastanza insignificante come percentuale di occupazione dell'area comunale di Sale Marasino sviluppandosi per lo più in prossimità dell'urbanizzato dove troviamo insediamenti produttivi di modeste dimensioni.

Spesso abbinata alla struttura del terrazzamento, costituisce uno degli elementi connotativi del paesaggio collinare e pedecollinare.



Colture specializzate: castagneti

I castagneti sono una coltura che ha rivestito notevole importanza nell'economia alimentare delle zone prealpine. La sua ripresa recente, collegata a momenti di valorizzazione delle peculiarità dei prodotti tradizionali, costituisce elemento di grande interesse per il recupero e la tutela paesistica dei versanti e per il corretta presenza antropica nel bosco.

La progressiva colonizzazione spontanea del bosco non specializzato, i processi di urbanizzazione aggressiva e l'apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale sono gli elementi di criticità che possono investire questo tipo di colture.



COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

Le componenti del paesaggio storico culturale sono caratterizzati dalla rete storica principale e dalla rete ferroviaria storica che costituiscono la struttura relazionale dei beni storici culturali intesi non solo come elementi episodici, ma come sistema che intelaia le permanenze insediative storiche.

Alcuni tracciati coincidono con percorsi di valore panoramico e determinano punti di vista privilegiati nel contesto naturale.

La rete stradale storica principale è costituita dalla strada litoranea che da Iseo costeggia dall'inizio del secolo scorso il lago e dalla antica strada Valeriana che percorre da sud a nord tutti i centri storici posti alle pendici collinari.



strada litoranea

L'ANTICA STRADA VALERIANA

(Nel cuore del territorio vol.; Comunità Montana del Sebino Bresciano; 2000)

Abbandonata la strada che corre lungo la riviera e che incontra i centri urbani più importanti, salendo a mezza costa del versante, tra boschi di castagni e terrazzi coltivati, è possibile scoprire la presenza di chiese, santuari e cappelle che nel corso dei secoli si sono attestati sulla "Via Valeriana".

Il filo conduttore dell'itinerario è costituito dall'antica strada: i molteplici luoghi di culto che per lungo tempo hanno svolto la funzione di assistenza e di ristoro a viandanti e pellegrini caratterizzano il percorso e ne determinano l'importanza storica.

Il viaggio lungo l'antica via è accompagnato costantemente dalla vista del lago d'Iseo e di Montisola da un lato, e dalla vista e dalla "protezione" delle montagne dall'altro.

Le chiese dislocate lungo il cammino, inoltre, risultano avere caratteristiche in comune, tra cui la costante presenza di giganteschi affreschi raffiguranti alcuni santi, ad esempio San Cristoforo che, secondo la tradizione medievale, sembra portasse fortuna a chiunque avesse visto la sua figura e quindi si fosse trovato e transitare sulla strada Valeriana.

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

La Via Valeriana, e più in generale il reticolo dei sentieri dell'entroterra Sebino, assolveva essenzialmente al compito di collegamento tra i vari nuclei rurali sia per la transumanza, sia per gli scambi commerciali. Probabilmente però, considerando l'antica via un percorso non sempre idoneo ed agevole data la morfologia del territorio, ad eccezione di pedoni e some, e tenendo conto che la via principale di merci e passeggeri è sempre stata l'acqua – lago d'Iseo -, è possibile ipotizzare che il nome "Valeriana" sia la storpiatura di "Vallesiana" cioè la strada che collega Brescia alla Valle Camonica.

L'intero tracciato della Via Valeriana si estende per circa 20 chilometri e si snoda alla destra del lago, anche se in alcuni tratti si abbassa fino ad avvicinarsi di più alla costa.

L'opera di recupero, promossa negli ultimi anni dalla Comunità Montana del Sebino Bresciano e dai comuni coinvolti, è stata quasi ultimata, ad eccezione di alcuni tratti ancora da portare alla luce, e l'intero tracciato è percorribile a piedi.

Principali lavori hanno riguardato il consolidamento di alcuni tratti del piano stradale acciottolato, la Valeriana infatti era interamente pavimentata con pietre e ciottoli tipici della zona.

Oltre al recupero della strada in se, sono state aggiunte palizzate in legno e murature in pietra locale, ma anche ringhiere e parapetti nei punti panoramici più suggestivi.

Lungo il percorso è dislocata una segnaletica che identifica i principali luoghi di interesse storico – artistico e culturale.



tratti della Via Valeriana nelle frazioni Dosso e Maspiano

- La rete ferroviaria storica.

Questa costituisce un'importante testimonianza della dotazione infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio provinciale. Taluni tratti del tracciato storico conservano ancora oggi il rapporto visuale originario con l'ambiente.

Dopo quasi vent'anni da quando era entrata in funzione la linea Brescia-Iseo (1885), iniziarono i lavori per prolungare la ferrovia in Valle Camonica: l'opera, presentata come il compimento del progetto che aveva avuto nello Zanardelli il suo più illustre propugnatore, era da tempo attesa dai paesi del Sebino e, in modo particolare da quelli camuni, rimasti ai margini del processo di industrializzazione che aveva investito la provincia a causa del loro sostanziale isolamento. I lavori durarono parecchi anni: nel

tratto che costeggia il lago si rese necessario lo scavo di numerose gallerie e in valle dovettero essere costruiti ponti, per quell'epoca, "grandiosi".

La ferrovia è stata inaugurata nel 1909.



Architetture e manufatti storici puntuali.

Vengono individuati parte cartograficamente e in un apposito elenco nell'allegato n. 2 del P.T.C.P. in quanto per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive e collocazione storica contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio. La tutela e la valorizzazione di tale patrimonio documentale e la sua eventuale estensione, costituiscono uno dei mandati che il P.T.C.P. assegna al Piano Paesistico Comunale.

In questa zona della Provincia esistono: architetture religiose (Chiese), architetture particolari (torri campanarie), architetture residenziali (palazzi e ville), architetture pubbliche e monumenti civili.

Architetture e manufatti storici puntuali

Elenco allegato al P.T.C.P.

COMUNE	FRAZIONE O LOCALITA'	DENOMINAZIONE	VINCOLO DECRETATO	VINCOLO EX LEGE	SEGNALATI nel PTCP	PROPRIETA'	MAPPALI	FONTE
SALE MARASINO		Cassa, via <i>Imbarna, 11 con giardino</i>	DM 10/12/1959			privata		B.A.P.
		Casa <i>Chugni per Averoldi</i>	DM 12/1/1987			privata		B.A.P.
		<i>Filippo di S. Gerolamo e suo arco all'esterno</i>	DM 03/1/1951	art.4		ecclesiastica		B.A.P.
		<i>Ex Teatro Puro di</i>		art.4		LL.Z. (Eme)		B.A.P.
		<i>Casa di riparo "Zanone"</i>		art.5		comunale		B.A.P.
		<i>Riviera S. Zeno e sottostante</i>				comunale		B.A.P.
		<i>Ex Chiesa S. Pietro del</i>				comunale		B.A.P.
		<i>Disciplina e edificio annesso</i>				comunale		B.A.P.
		<i>Cimitero</i>						B.A.P.
		<i>Zingolotto fatto di via Ronco e via L'arco</i>						B.A.P.
		<i>Casa <i>Franca</i>, via <i>Provincia di</i></i>						B.A.P.
		<i>Riva, 23</i>						B.A.P.
		<i>Albergo Poeta</i>				*		Provincia di Bs
		<i>Casa Badini</i>				*		Provincia di Bs
		<i>Casa Rosani via <i>Provincia di</i></i>				*		Provincia di Bs
		<i>Bale 25</i>				*		Provincia di Bs
		<i>Casa Già Zucchi</i>				*		Provincia di Bs
		<i>Casa Marnaschi</i>				*		Provincia di Bs
		<i>Casa Negretti</i>				*		Provincia di Bs
		<i>Casa Turi, <i>Medici</i></i>				*		Provincia di Bs
<i>Casa via Zironi 31</i>				*		Provincia di Bs		
<i>Palazzo S. V. Tommaso</i>				*		Provincia di Bs		
<i>Verziane e "Disciplina e Casa de</i>				*		Provincia di Bs		
<i>Palazzo</i>				*		Provincia di Bs		
<i>Chiesa S. Vincenza Ferrer</i>				*		Provincia di Bs		
<i>Palazzo</i>				*		Provincia di Bs		
CONCHE		<i>Palazzina, via <i>Talbot, 3</i></i>		art.4		IDS C	mapp. 1166-242 fig.22	B.A.P. B.A.P.
		<i>Chiesa S. Giovanni</i>				ecclesiastica		B.A.P. B.A.P.
GANDEZZANO		<i>Santuario della <i>Madonna della</i></i>						B.A.P.
		<i>Noce</i>						B.A.P.
MARASINO		<i>Chiesa S. Giuseppe</i>						B.A.P.
VISSANO		<i>Chiesa <i>gastromasale</i></i>						B.A.P.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

Centri e nuclei storici

A tale categoria appartengono tutti gli insediamenti di agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (intenso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

A differenza degli insediamenti isolati, queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità e dalla compattezza dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole tipologie edilizie. Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.



Sale Marasino è costituito da diversi nuclei storici, quali Maspiano, Riva, Gandizzano, Conche, Distone, Presso, Sale, Dosso, Carebbio e Massenzano; tali nuclei sono stati individuati sulla base della perimetrazione della loro consistenza all'epoca della prima levata della carta I.G.M.

Tali centri contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio comunale in quanto luoghi del consolidamento della forma urbana e quindi dei processi culturali e storici ad essa sottesi.



Aree edificate (destinazione produttiva e non)

Aree impegnate dal P.R.G. vigente (destinazione produttiva e non)

Le caratteristiche della forma urbana di Sale Marasino, mettono in luce spesso situazioni di dispersione e/o disomogeneità nel consumo del suolo.

Tali aree edificate, o impegnate sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale, e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.



RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Ambiti di elevato valore percettivo

Tali ambiti sono connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e storico-culturali che ne determinano la qualità dell'insieme.

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, nel territorio comunale e, pertanto richiedono una specifica tutela dell'integrità e della fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto percezione dipende da fattori oggettivi del quadro percepito, nonché di contesto del fruitore. Sono compresi i “luoghi dell'identità”, i “paesaggi agrari tradizionali” .

Tali ambiti nel territorio comunale nel P.T.C.P. sono stati individuati in fasce che interessano le dorsali montane poste fra il territorio di Sale Marasino e quello di Gardone Valtrompia e nella fascia di contesto dell'antica “Strada Valeriana”.



Contesti di rilevanza storico-testimoniale

Nel territorio di Sale Marasino sono i luoghi che, per le loro peculiarità storiche, culturali e naturali sono stati consacrati dalla cultura.



La Chiesa di S. Giovanni B. a Conche



La Chiesa di S. Zenone a Sale Marasino

Punti panoramici

Visuali panoramiche

Sono i luoghi consolidati e non, di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio.

Il particolare “godimento” di talune viste costituisce in molti casi un patrimonio collettivo condiviso, oltre che importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con il paesaggio.

A Sale Marasino vi sono visuali panoramiche verso il lago e verso monte dalla strada rivierasca, dalla strada storica Valeriana e dagli itinerari di fruizione paesistica che dall’abitato vanno verso monte.



Itinerari di fruizione paesistica

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio comunale.

Sono di interesse paesistico i percorsi storici che hanno conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale, quale la strada "valeriana" e dalla ferrovia storica Iseo-Edolo. Percorso storico è anche la parte di lago antistante Sale Marasino, quale vera e propria via d'acqua.

La rete dei percorsi storici è costituita infatti da tracciati su strada, su ferro, su sterrato e su acqua di cui è accertabile la presenza nella cartografia I.G.M. 1:25.000 di prima levata e dal confronto con le cartografie pre-unitarie.

Dal punto di vista del significato paesistico è possibile distinguere nel territorio comunale i:

Percorsi storici

Comprendono sentieri di collegamento e strade, con funzione commerciale, postale ecc; mulattiere, ecc.

Conservano generalmente le caratteristiche materiche e dimensionali storiche, e sono accompagnati da manufatti che sono parte integrante del sistema della viabilità: porti e imbarcadero, passerelle, ponti, dogane, case cantoniere, gallerie.

Percorsi di interesse paesistico generico

Percorsi da cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi per profondità e ampiezza, verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali.

In entrambi i casi l'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato.

A Sale Marasino sono percorsi storici:

- la strada antica "Valeriana,
- la strada litoranea,
- la strada ferrata,
- le vie d'acqua del lago antistanti l'abitato.

Sono percorsi di interesse paesaggistico:

- la strada comunale che da Sale va verso la Valle Trompia,
- le strade percorse dai trattori,
- i sentieri montani.



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

La Regione Lombardia con delibera del 8/11/2002 n. 7/11045 ha approvato le “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” previsti dall’art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749.

Tali linee guida evidenziano la necessità di promuovere azioni volte alla diffusione della capacità di apprezzamento della qualità paesistica del territorio come espresso nella Convenzione Europea del paesaggio tenutasi il 20 ottobre 2000 a Firenze “Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni; nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana”.

Qualunque intervento può essere interpretato come una “perturbazione“ dello stato di fatto, che porta ad un nuovo assetto.

Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinta da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica tanto più le perturbazioni risultano avvertibili.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare la sensibilità del sito e quindi l’incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto il quel contesto.

Il giudizio circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- punto di valutazione morfologico strutturale (sistemico),
- modo di valutazione vedutistico,
- modo di valutazione simbolico.

A) Il sistemico

Componenti territorio con interesse:

a) geomorfologico, b) naturalistico, c) storico-agrario, d) storico artistico, e) di relazione fra i diversi elementi, f) appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.

B) Il vedutistico

Componenti del territorio che hanno:

- a) interferenza con punti di vista panoramici,
- b) interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica ambientale,
- c) interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali.

C) Simbolico

Componenti territorio che hanno interferenze o continuità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati (il percorso di valutazione è esplicitato nella relazione paesistica).

Comune di Sale Marasino (Bs) – Documento di inquadramento L.R. 12/2005

La classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1= sensibilità paesistica molto bassa
- 2= sensibilità paesistica bassa
- 3= sensibilità paesistica media
- 4= sensibilità paesistica alta
- 5= sensibilità paesistica molto alta.

Nel territorio comunale di Sale Marasino si individuano:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 2= sensibilità paesistica bassa | La zona produttiva esistente |
| 3= sensibilità paesistica media | Le zone residenziali urbanizzate |
| 4= sensibilità paesistica alta | I centri storici e le fasce di rilevanza paesistica di contesto alla strada “Valeriana” e le colture particolari collinari e montane e le coltivazioni pregiate |
| 5= sensibilità paesistica molto alta | I boschi |

Il Documento di Inquadramento viene completato riportando delle Tabelle di verifica di compatibilità sul dimensionamento residenziale sul consumo di suolo con il P.T.C.P.

Viene infine allegata una bozza tipo di convenzione quale riferimento per la presentazione delle convenzioni che devono accompagnare i Programmi Integrati di Intervento.

