



Provincia di Brescia
Comunità montana del Sebino Bresciano

Piano Integrato d'Area del Medio Lago

(Comuni di Marone, Monte Isola,
Sale Marasino, Sulzano)

Terzo stato di avanzamento giugno 2005

Indice

1) Un “ecosistema” sociale ed economico

2) Finalità

3) Individuazione urbanistica: Ambiti e Comparti

4) Linee guida per gli ambiti

5) Linee guida per i comparti

5) Fase conclusiva del PIdA



Finalità ed obiettivi

Il protocollo d'intesa è finalizzato a individuare alcuni elementi fondamentali e caratterizzanti del Piano Integrato d'Area del Medio Lago, sia come opere infrastrutturali, sia come procedure concertative, di prioritaria ed urgente attuazione nel quadro del Piano stesso.

Le opere e le procedure oggetto del protocollo sono prioritariamente finalizzate:

- 1. all'ottenimento di un corretto assetto insediativo del Medio Lago in seguito alla realizzazione della nuova SPBS 510, vale a dire alla assunzione in carico da parte dei Comuni della proprietà dell'infrastruttura storica;**
 - 2. alla urgente risoluzione delle problematiche di sicurezza stradale sulla viabilità principale e di carenza infrastrutturale della rete comunale ad essa collegata;**
 - 3. alla realizzazione di un adeguato e completo sistema di accessibilità per il Comune di Monte Isola, il cui potenziale turistico viene considerato come fattore di sviluppo per l'intero Medio Lago.**
- Il presente protocollo disciplina altresì i rapporti tra i Soggetti attuatori.**

Identificazione urbanistica

Il Piano Integrato d'Area del Medio Lago individua le seguenti zone di prioritaria attuazione:

AMBITI - N. 6 porzioni del litorale, caratterizzati dalla compresenza di problematiche di carattere viabilistico e della connettività ciclopedonale, della riqualificazione viaria ed ambientale, nonché della sosta e dei parcheggi. In tali ambiti si rileva altresì la presenza di aree di significativa valenza funzionale per i sistemi della mobilità sopra citati, sia di rilevanza strategica per il sistema dell'offerta turistico ricettiva del Sebino Bresciano.

Gli ambiti individuati sono così denominati:

N. 1 – Vello-Marone;

N. 2 – Marone-Sale Marasino;

N. 3 – Sale Marasino Polo amministrativo;

N. 4 – Sale Marasino Perla Sebina-Porto Commerciale;

N. 5 – Sulzano Vertine Palafitte;

N. 6 – Monte Isola Lungolago Peschiera Carzano;

COMPARTI - N. 3 aree puntuali caratterizzate da specifica valenza di “nodalità” territoriale, vale a dire caratterizzate dalla compresenza di funzioni relative all'accessibilità ed alla portualità ed alla compartecipazione di soggetti pubblici e privati.

I comparti individuati sono così denominati:

A – Marone, area denominata “ex Cittadini”;

B – Sale Marasino, area denominata “Bredina”;

C – Sulzano, area denominata identificata da PRG vigente come “C1” N. 1, soggetta a piano attuativo.

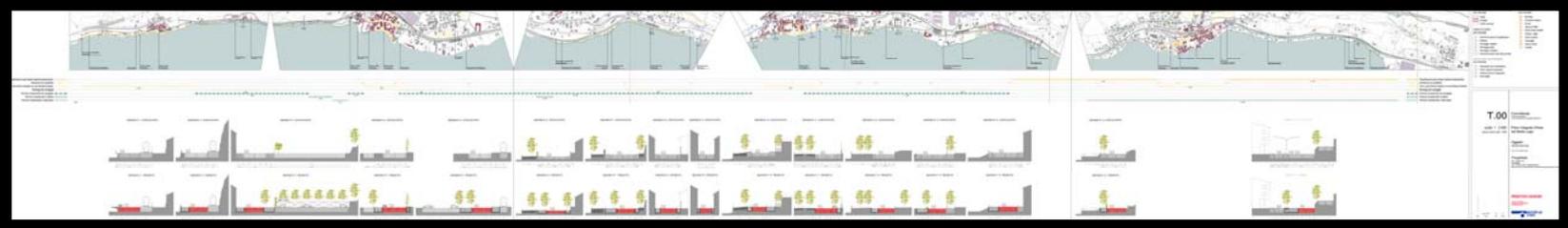
Valenza e competenze

Per quanto attiene agli **ambiti**, in forza dell'interesse di natura sovracomunale le prescrizioni del protocollo d'intesa costituiscono a tutti gli effetti norma prescrittiva.

Per quanto attiene ai **comparti**, fermo restando i criteri generali individuati dal Piano Integrato d'Area, gli strumenti attuativi, restano di esclusiva competenza comunale. In osservanza al combinato disposto dell'attuale Legge Urbanistica Regionale tali ambiti sono attuabili mediante Programma Integrato di Intervento.

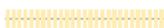


La "linea di costa"



Riqualificazione sede attuale mediante risezionamento 

Intersezione da riqualificare 

Area a pedonalità privilegiata con pavimentazione lapidea 

Parcheggi lato carreggiata 

Percorso ciclopedonale lato carreggiata 

Percorso ciclopedonale in struttura 

Percorso ciclopedonale in sede propria 

INDIVIDUAZIONE AREE STRATEGICHE Pida,
sono individuati:

-  Ambiti
-  Comparti
-  Confini comunali

VIABILITA' E SOSTA
sono individuati:

-  Interventi puntuali di riqualificazione
-  Rotatorie
-  Parcheggio residenti
-  Parcheggio turisti
-  Parcheggi in struttura
-  Interventi prioritari sulla rete comunale

LINEA DI COSTA E NAVIGAZIONE
sono individuati:

-  Attrezzature per la balneazione
-  Pontili, attracchi temporanei
-  Attracco servizi di navigazione
-  Porti turistici

ATTIVITA' PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
sono individuati:

-  Municipio
-  Comunità montana
-  Scuola
-  Stazione FSME
-  Centro socio-culturale
-  Cinema - teatro
-  Centro sportivo
-  Campeggio
-  Casa di riposo
-  Cimitero

Linee guida per l'attuazione degli ambiti

Ambito N. 1:

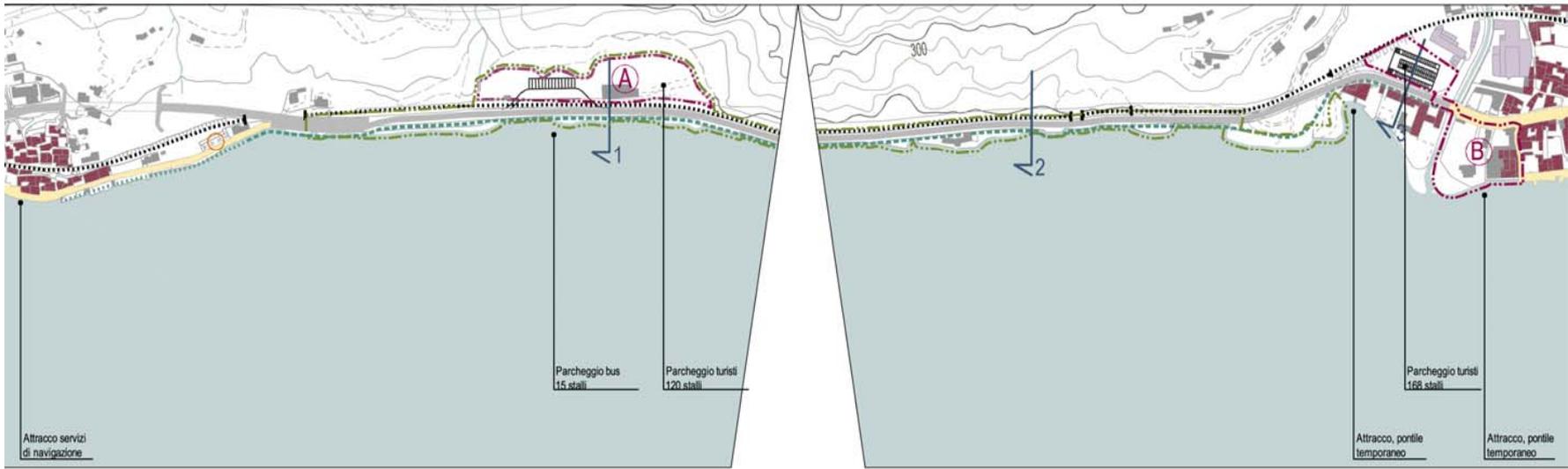
Vello-Marone. Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di notevoli criticità viabilistiche e della connettività ciclopedonale, dovute alla conformazione fisica del litorale. Per altro verso, tale ambito costituisce elemento chiave, sia per l'accessibilità che per la sosta, del percorso ciclopedonale e sistema ricreativo-balneare della Vello-Toline.

Obiettivi degli interventi, pertanto, dovranno essere:

1. verifica dello stato dei versanti ed eventuali opere di consolidamento e recupero ambientale;
2. il rizezionamento dell'attuale nastro stradale con la creazione di spazi laterali di sosta;
3. la realizzazione di adeguata sede per percorso ciclopedonale da realizzarsi ove possibile sulla carreggiata esistente ovvero mediante nuove strutture pedonabili e ciclabili;
4. la realizzazione di adeguate aree di sosta aggiuntive in località Calchera (da verificarsi con successivo studio di fattibilità), così individuate: a) sosta turistica veicoli privati;
b) sosta bus turistici (parcheggio "di appoggio" alle destinazioni in Marone).

Contenuto urbanistico-normativo: le aree in località Calchera vengono destinate ad "attrezzature per la mobilità e parcheggi"; il restante sono destinate a viabilità ed aree ricreative.

Soggetti attuatori: Provincia di Brescia, Comunità Montana, Comune di Marone.



Ambito N. 2:

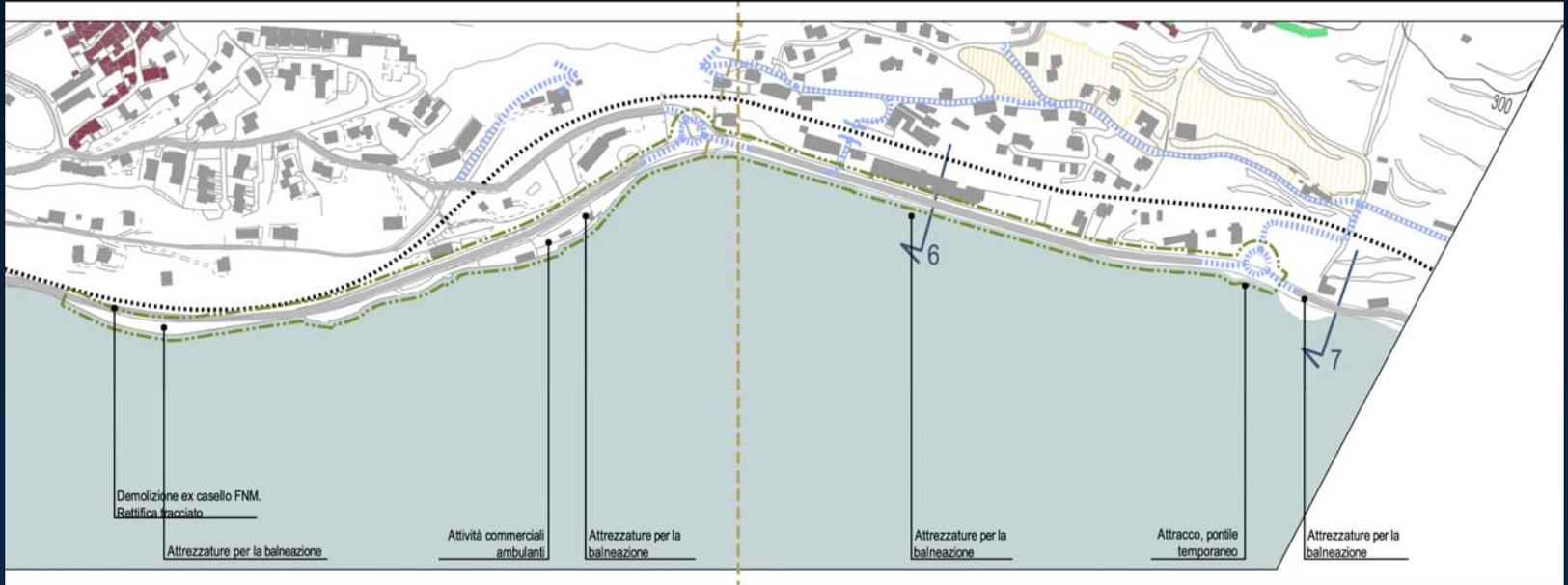
Marone-Sale Marasino. Tale ambito è caratterizzato da notevoli potenzialità di riqualificazione del litorale balenabile con possibilità di interventi puntuali diffusi finalizzati alla creazione di un “sistema” di aree attrezzate per la sosta e la balneazione. Lungo tutto l’ambito di intervento dovrà essere realizzata la pista ciclopedonale litoranea.

Obiettivi degli interventi, pertanto, dovranno essere:

1. riqualificazione viaria consistente nella rettifica della curva in ingresso al centro abitato di Marone (resa possibile dalla demolizione del casello FNM), realizzazione di N. 2 rotonde per il miglioramento della sicurezza delle intersezioni e la moderazione della velocità
2. realizzazione di percorso ciclopedonale mediante restringimento della carreggiata esistente; riqualificazione delle aree di sosta (parcheggio lato monte);
3. riqualificazione ambientale delle aree a lago con eventuale creazione di zone attrezzate per la balneazione.

Contenuto urbanistico-normativo: le aree comprese nell’ambito sono destinate a viabilità e ad attività ricreative e per la balneazione. Non è consentita l’edificazione di alcun manufatto edilizio anche temporaneo.

Soggetti attuatori: Provincia di Brescia, Comunità Montana, Comune di Marone, Comune di Sale Marsino.



Ambito N. 3:

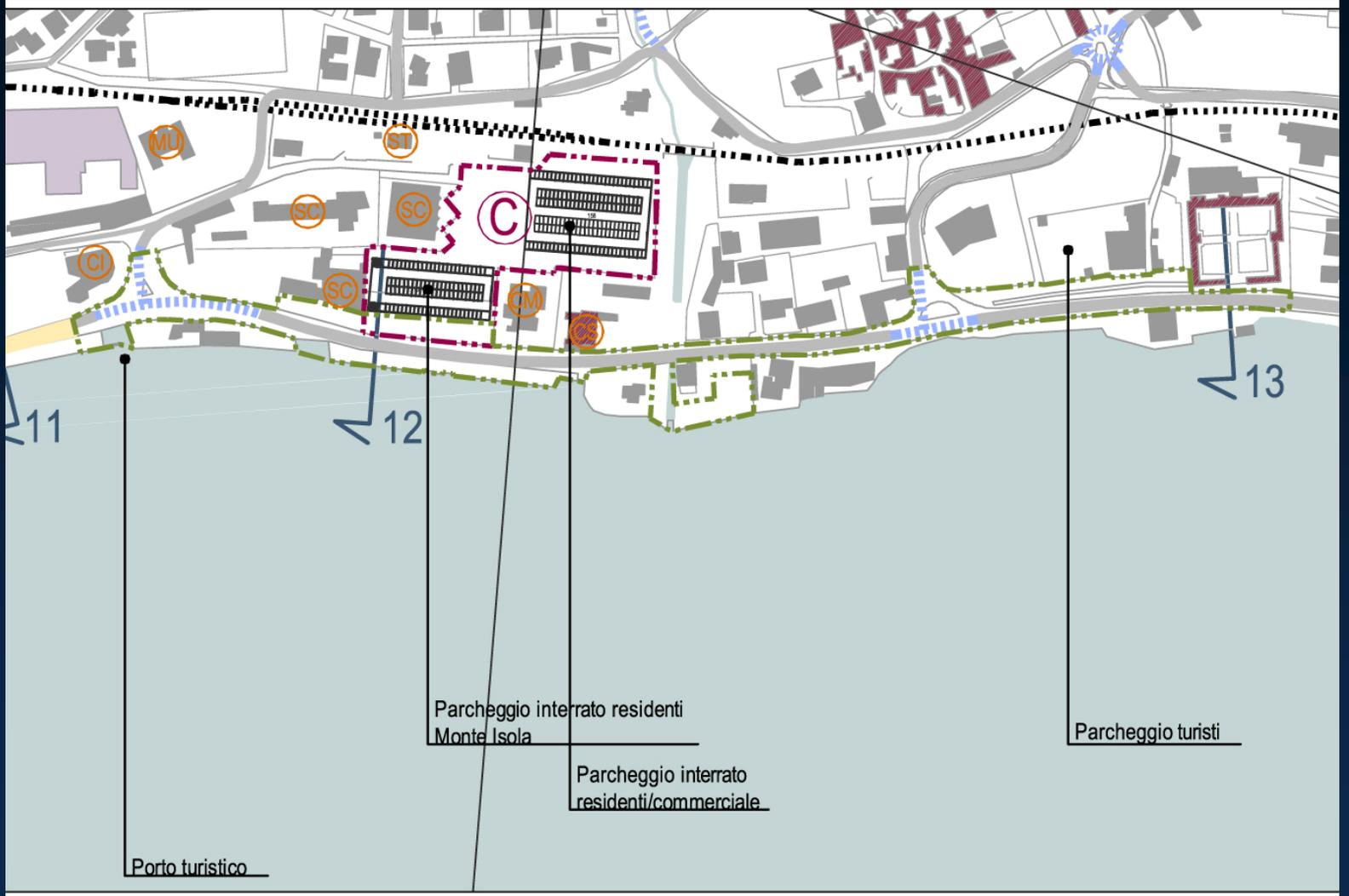
Sale Marasino Polo amministrativo. Tale ambito è caratterizzato da notevoli criticità della sicurezza stradale, in considerazione della presenza di intersezioni pericolose e di una significativa utenza delle principali funzioni pubbliche (municipio, Scuole, Comunità Montana, Porto Turistico, Cinema Parrocchiale, ecc.). Inoltre, lungo tutto l'ambito dovrà essere garantita la connettività ciclopedonale.

Obiettivi degli interventi, pertanto, dovranno essere:

1. riqualificazione viaria consistente nella riqualificazione delle intersezione ed in interventi di moderazione del traffico
2. realizzazione di percorso ciclopedonale mediante restringimento della carreggiata esistente;
3. riqualificazione delle aree di sosta (parcheggio lato monte);
4. realizzazione di parcheggi turistici e per residenti.

Contenuto urbanistico-normativo: le aree comprese nell'ambito sono destinate a viabilità e parcheggi.

Soggetti attuatori: Provincia di Brescia, Comunità Montana, Comune di Sale Marsino.



Porto turistico

Parcheggio interrato residenti
Monte Isola

Parcheggio interrato
residenti/commerciale

Parcheggio turisti

Ambito N. 4:

Sale Marasino Perla Sebina-Porto Commerciale. Tale ambito è caratterizzato da una particolare complessità e compresenza di funzioni. Il PIdA definisce un perimetro complessivo teso a configurare un sistema unitario di interventi ed allo stesso equamente distribuito sul territorio così da evitare un improprio impatto ambientale delle infrastrutture previste. In quest'ambito, inoltre, particolare importanza rivestono:

- a) le aree pubbliche per la balneazione (area Perla Sebina) e per le attrezzature portuali (banchine esistenti);
- b) le aree destinate a viabilità dismesse o sottoutilizzate (per es., ex passaggio a livello FNM);
- c) le caratteristiche di pregio ambientale della zona coinvolta, in particolare la preservazione dei coni visivi, sia verso valle che verso monte.

Obiettivi degli interventi, pertanto, dovranno essere:

1. riqualificazione viaria consistente nel rizezionamento della sede stradale con creazione sia di stalli laterali sia del percorso ciclopedonale; la realizzazione di N. 2 rotonde per il miglioramento della sicurezza delle intersezioni e la moderazione della velocità;
2. realizzazione di percorso ciclopedonale mediante riqualificazione allargamento della sponda lacuale e/o creazione di nuove strutture di contenimento; in quest'ambito il complessivo ridisegno dei percorsi dovrà essere completato da una estesa piantumazione in filare, sia per ricreare la tipologia del "viale alberato", sia per ricucire le diverse aree pubbliche attrezzate;
3. riqualificazione ambientale delle aree attrezzate per la balneazione (area Perla Sebina);

4. realizzazione di un “sistema di parcheggi” così articolato:
- a) sosta turistica (automobili private) per una quota tra i 200 e 300 stalli;
 - b) per sosta bus turistici per una quota tra i 5 e 15 stalli;
 - c) sosta mezzi commerciali per imbarco merci destinate a Monte Isola per una quota compresa tra 5 e 10 stalli;

Per quanto attiene al Porto commerciale, si stabilisce quanto segue:

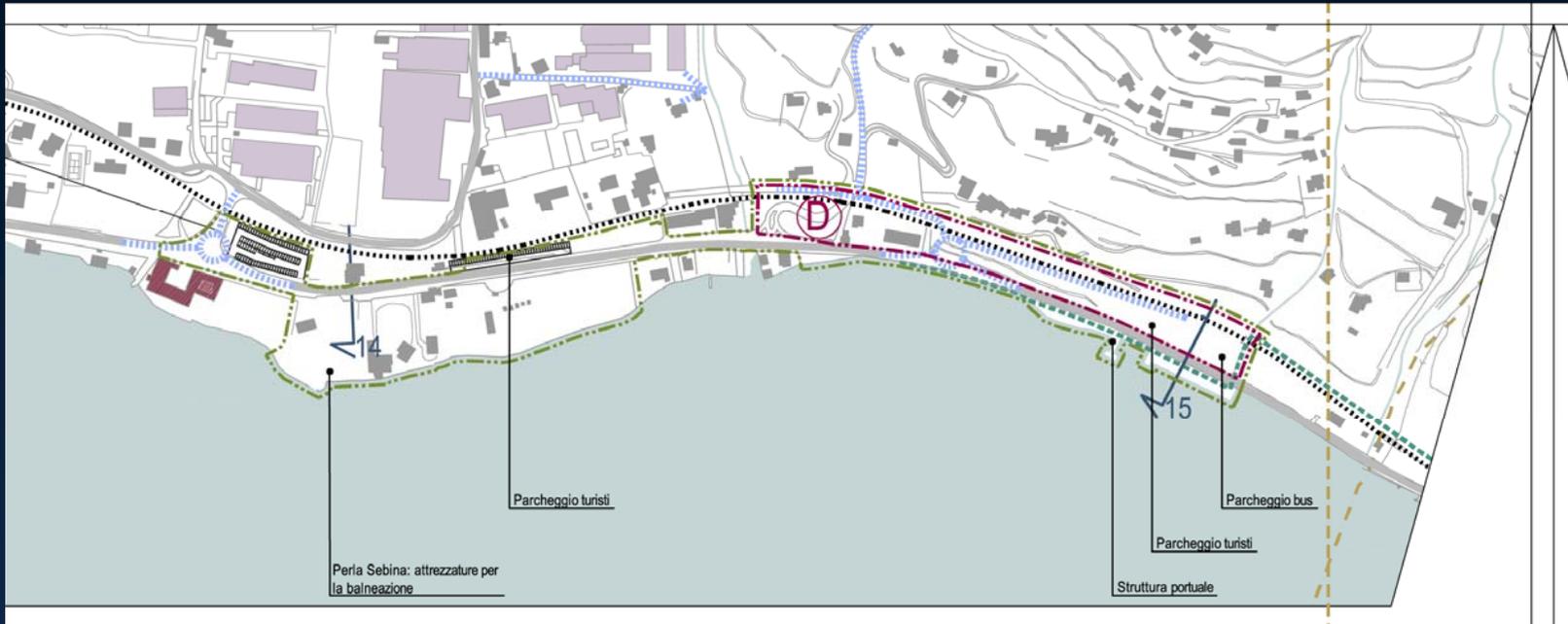
- a) creazione di una zona di “retroporto” per la manovra dei mezzi pesanti e accesso alla banchina, nonché zona a parcheggio bus turistici per almeno N. 5 stalli e parcheggio “integrativo” per sosta turistica nei giorni di massima punta per almeno N. 100 stalli.
- b) piantumazione in filare di alberi d’alto fusto in ragione di 1 esemplare ogni 25 mq di st.
- c) Non sono previsti fabbricati o manufatti in genere fuori terra.
- d) Potranno essere realizzati manufatti interrati per ricovero automezzi commerciali e/o magazzino per un totale di 250 mq di slp a servizio esclusivo delle attività artigianali/commerciali insediate in Monte Isola.
- e) riqualificazione dell’attuale banchina lato Lago con creazione di percorso ciclopedonale di collegamento con area Perla Sebina (nuove strutture in ampliamento/aggetto laterale).

Per quanto riguarda le aree private coinvolte, si stabilisce quanto segue:

di concerto con i Soggetti privati coinvolti potranno essere avviate procedure di carattere perequativo, con identificazione di appropriate zone di concentrazione volumetrica.

Contenuto urbanistico-normativo: per questo ambito particolare, nelle more della definizione dei PGT comunali secondo le direttive regionali, si individua nel Programma Integrato di Intervento la forma attuativa appropriata.

Soggetti attuatori: Provincia di Brescia, Comunità Montana, Comune di Sale Marsino, Soggetti Privati.



Ambito N. 5:

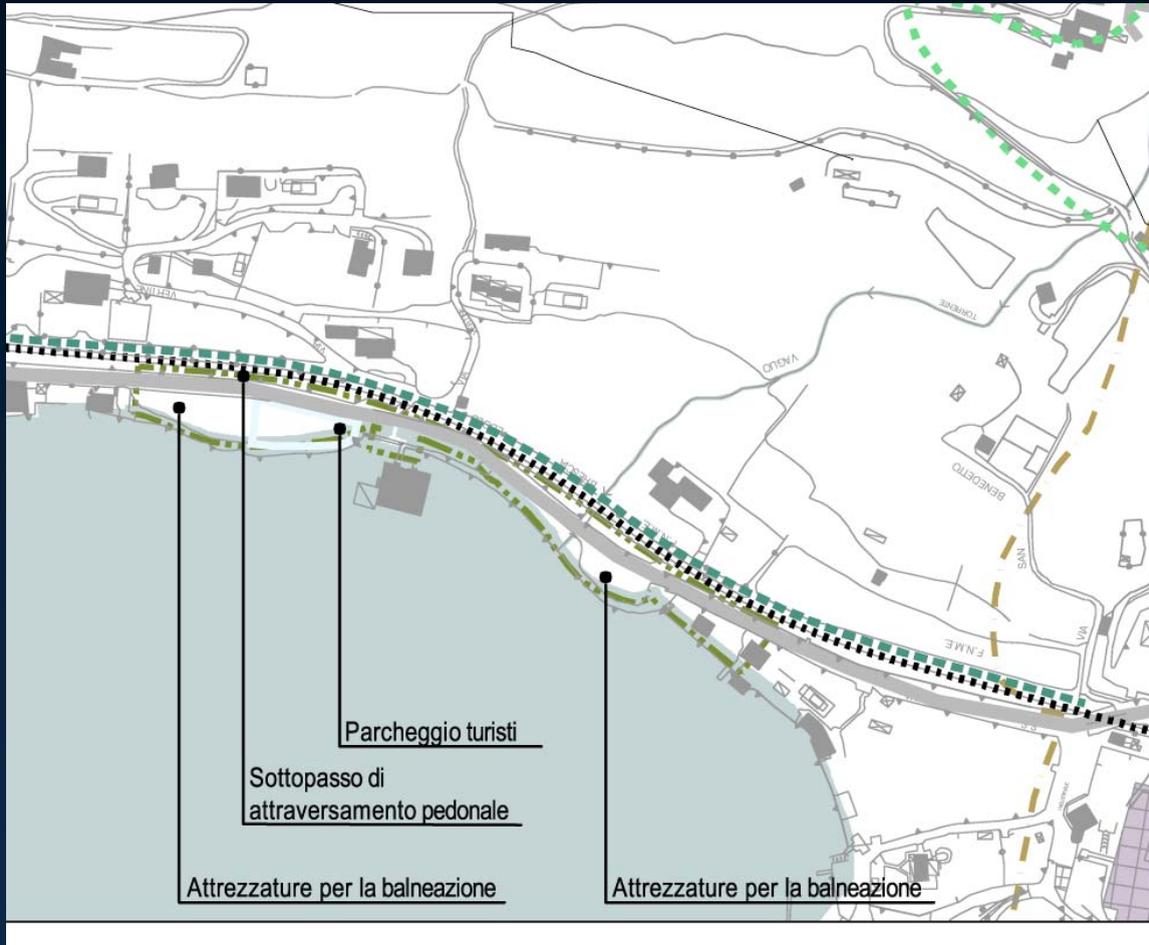
Sulzano Vertine Palafitte. Tale ambito è caratterizzato dalla presenza della struttura commerciale (ristorante) denominata Palafitte e da aree pubbliche da attrezzare per la balneazione. Inoltre, data la localizzazione protetta del litorale e la presenza della base velica ANS, il comparto si presta allo sviluppo di eventuali strutture per attracco temporaneo.

Obiettivi degli interventi, pertanto, dovranno essere:

1. riqualificazione delle aree di sosta (parcheggio turistico);
2. riqualificazione ambientale delle aree a lago con creazione di zone attrezzate per la balneazione;
3. creazione di pontili per attracco temporaneo.

Contenuto urbanistico-normativo: le aree comprese nell'ambito sono destinate a viabilità e ad attività ricreative e per la balneazione. Non è consentita l'edificazione di alcun manufatto edilizio anche temporaneo.

Soggetti attuatori: Provincia di Brescia, Comune di Sulzano, Soggetti Privati.



Ambito N. 6:

Monte Isola Lungolago Peschiera Carzano. Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di attrezzature di servizio comunale (attracco commerciale, magazzini attività artigianali/commerciali, stoccaggio RSU), le quali definiscono una serie di precisi vincoli funzionali. Per altro verso, sebbene le condizioni orografiche e geologiche del versante richiedano particolare cautele (verifiche di stabilità), il carattere non edificato e naturalistico del litorale deve essere considerato come valore di primarie importanza e oggetto di valorizzazione. L'ambito assume specifico significato in funzione di un corretto "inserimento ambientale" delle infrastrutture e di "riqualificazione ambientale" del lungolago e dei suoi percorsi.

Obiettivi degli interventi, pertanto, dovranno essere:

1. inserimento ambientale delle attrezzature di interesse comunale mediante interventi di piantumazione e ripristino vegetazionale (mitigazione);
2. riqualificazione dei percorsi ciclopedonali lungolago; e
3. creazione di aree di sosta e di zone attrezzate per la balneazione;

Contenuto urbanistico-normativo: le aree comprese nell'ambito sono destinate a viabilità (stando i vincoli vigenti sul territorio comunale) e ad attività ricreative e per la balneazione. Non è consentita l'edificazione di alcun manufatto edilizio anche temporaneo.

Soggetti attuatori: Provincia di Brescia, Comunità Montana, Comune di Monte Isola.

Linee guida per l'attuazione dei comparti

Il Piano Integrato d'Area indica le seguenti linee guida degli interventi:

A – Marone, area denominata “ex Cittadini”:

Attività insediate: commerciali, artigianali, culturali e ricreative.

Parcheeggi: parcheggio turistico in struttura per 160 stalli.

B – Sale Marasino, area denominata “Bredina”;

Attività insediate: commerciali, residenziali, verde pubblico attrezzato.

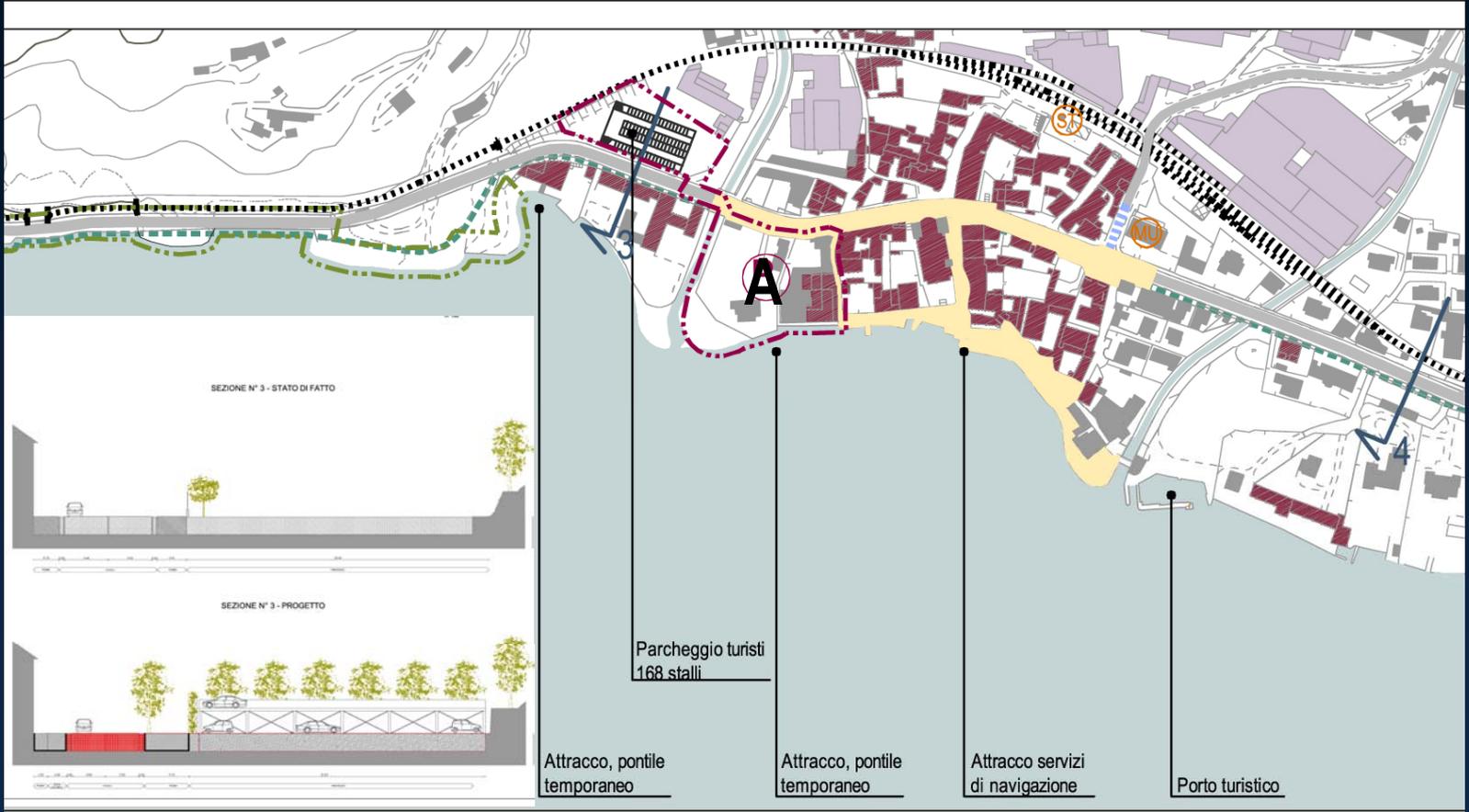
Parcheeggi: parcheggi pubblici per 120 stalli; parcheggi per residenti Monte Isola in struttura interrata per 60 box.

C – Sulzano, identificata da PRG vigente come “C1” N. 1, soggetta a piano attuativo.

Attività insediate: commerciali, ricettive, residenziali.

Parcheeggi: parcheggio turistico in struttura interrata per 120 stalli.





SEZIONE N° 3 - STATO DI FATTO

SEZIONE N° 3 - PROGETTO

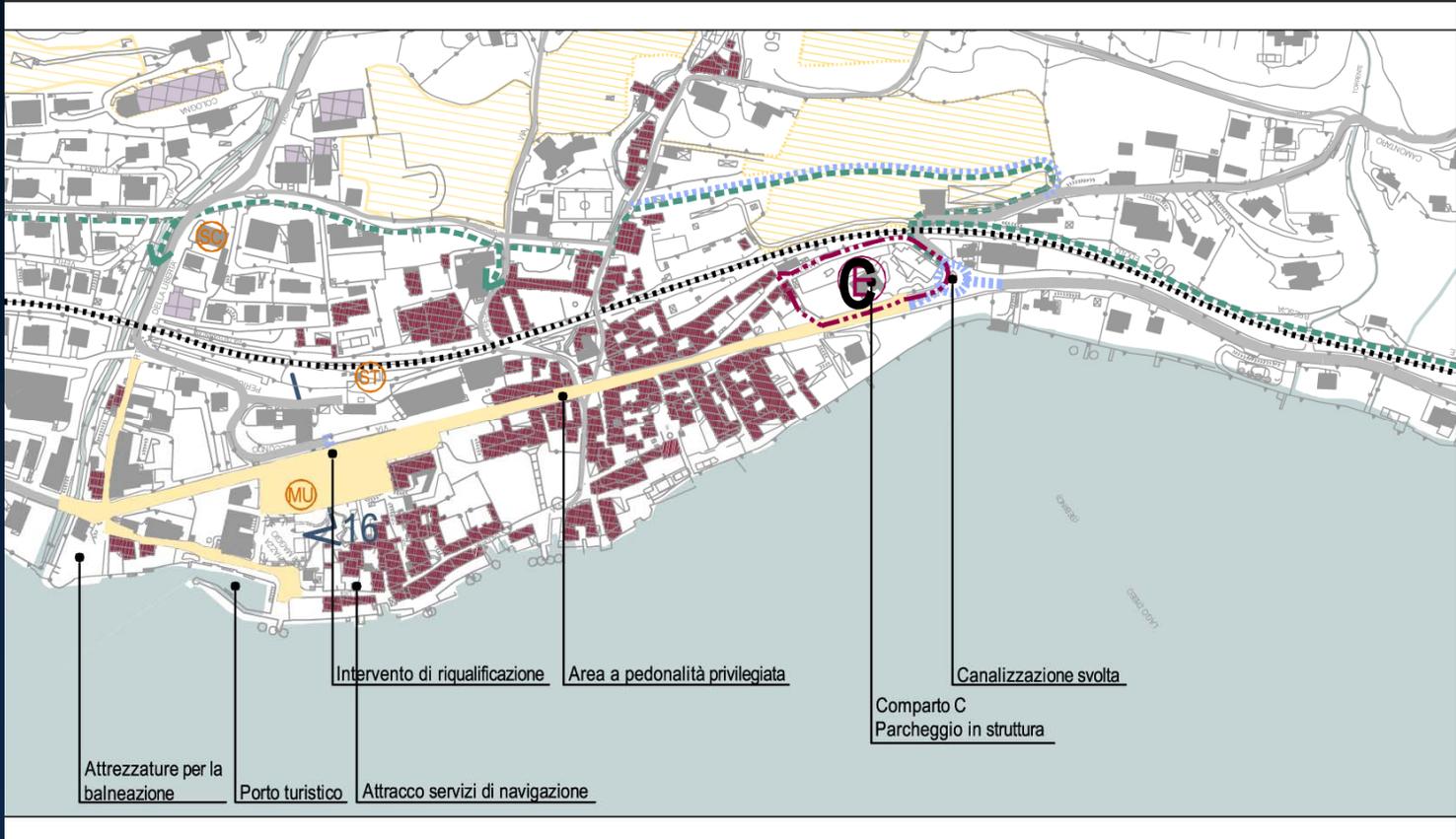
Parcheggio turisti
168 stalli

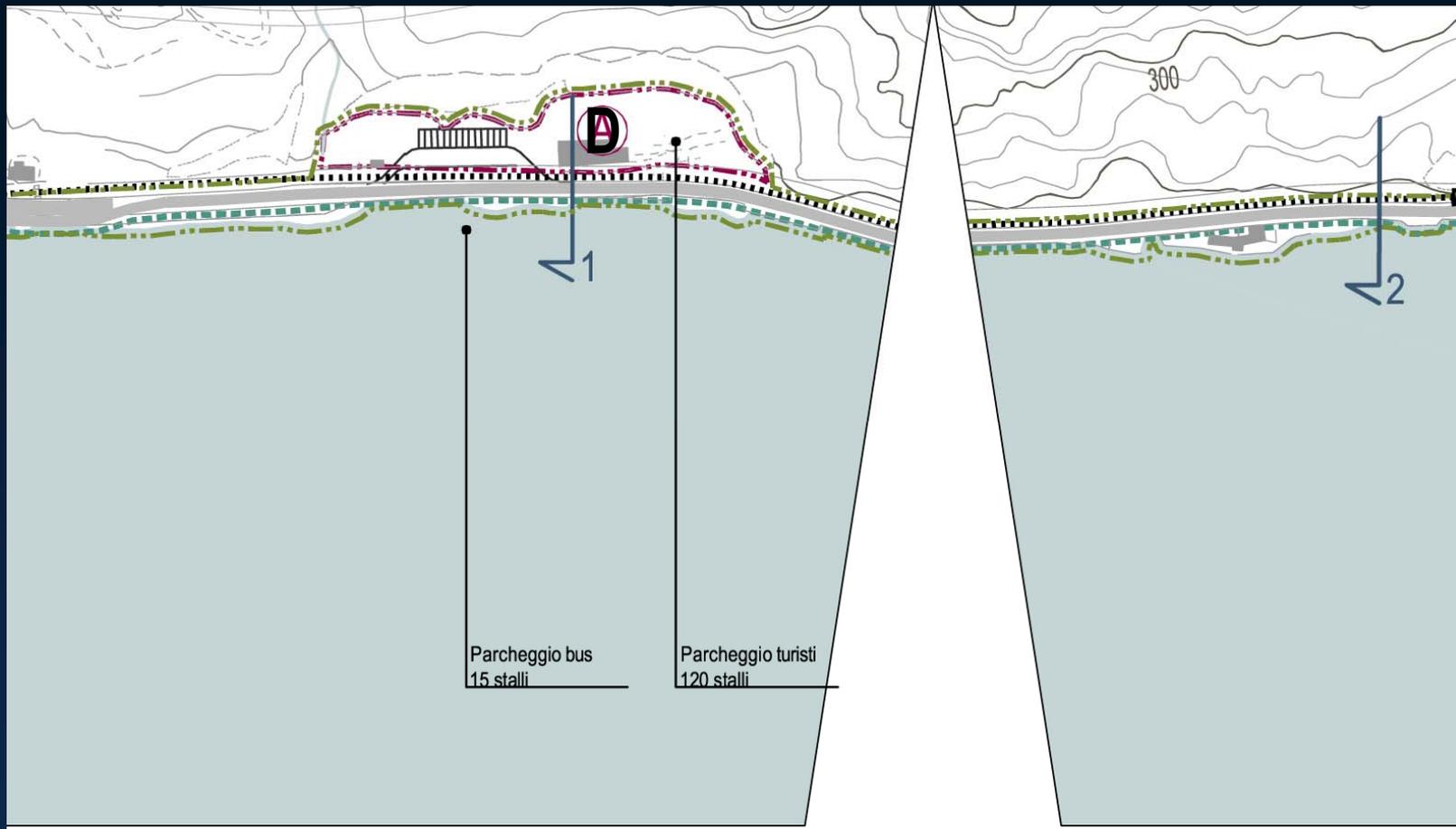
Attracco, pontile
temporaneo

Attracco, pontile
temporaneo

Attracco servizi
di navigazione

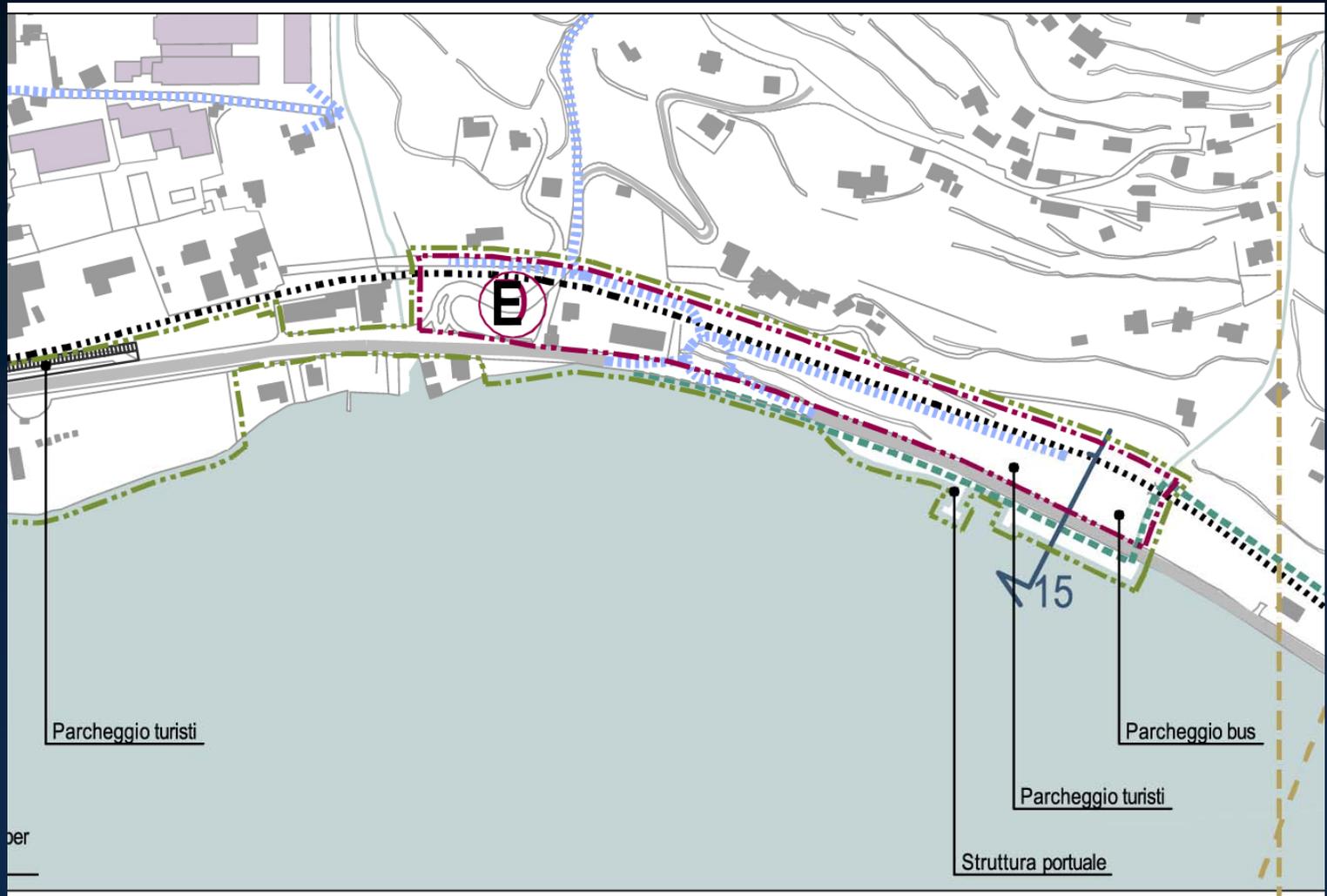
Porto turistico





Parcheggio bus
15 stalli

Parcheggio turisti
120 stalli



Fase conclusiva del PIdA

A conclusione dell'iter istituzionale il PIdA individua nelle forme del protocollo d'intesa/accordo di programma, non tanto l'atto conclusivo, quanto il primo snodo di un percorso di concertazione tra i Comuni che appare definitivamente avviato.

Le opere e le procedure oggetto del protocollo sono prioritariamente finalizzate:

- all'ottenimento di un corretto assetto insediativo del Medio Lago in seguito alla realizzazione della nuova SPBS 510, vale a dire alla assunzione in carico da parte dei Comuni dell'infrastruttura storica;
- alla urgente risoluzione delle problematiche di sicurezza stradale sulla viabilità principale e di carenza infrastrutturale della rete comunale ad essa collegata;
- alla realizzazione di un adeguato e completo sistema di accessibilità per il Comune di Monte Isola, il cui potenziale turistico viene considerato come fattore di sviluppo per l'intero Medio Lago.

Cogenza del PIdA

In coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, le previsioni del PIdA divengono conformativi per i territori comunali interessati e determinano le previsioni d'uso del suolo:

- il progetto strategico d'interesse provinciale “Piano Integrato d'Area del Medio Lago” non costituendo variante, ma atto di definizione di maggior dettaglio del P.T.C.P., verrà approvato secondo le procedure di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP mediante formalizzazione con delibera di GP**
- con la sua formalizzazione come “aggiornamento” del PTCP, il PIdA verrà utilizzato dalla Provincia come riferimento per l'espressione del parere sulle varianti agli strumenti comunali interessanti le tematiche e gli ambiti territoriali, nonché come supporto, giuridicamente indispensabile, agli interventi diretti infrastrutturali da parte dell'Amministrazione Provinciale;**
- la successiva evoluzione dello strumento potrà vedere, attraverso l'istituto della variante ai PRG mediante Accordo di Programma fra Enti, la trasformazione delle previsioni in atti formali con effetto di immediata conformizzazione del Regime giuridico edificatorio delle aree (vincolistica compresa).**