

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI PONTE DI LEGNO

STUDIO URBANISTICO DI DETTAGLIO AdT 13 – PASSO DEL TONALE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ponte di Legno, 19/07/2016

Soc. New Project
di Faustinelli Riccardo & C. snc

Inquadramento generale

Con riferimento all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT del comune di Ponte di Legno, la società B.I.T. BELLAVISTA INIZIATIVE TURISTICHE S.R.L. intende chiedere alla Pubblica Amministrazione del Comune di Ponte di Legno, di promuovere lo **studio urbanistico di dettaglio** allegato alla presente, riguardante l'intero **Ambito di Trasformazione dell' AdT 13 Passo del Tonale** da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, al fine di consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali.

In proposito si evidenzia che:

- le previsioni riportate nello studio urbanistico di dettaglio non risultano pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro del piano attuativo, ovvero di piani attuativi adiacenti;
- vengono salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli piani attuativi;
- l'urbanizzazione delle aree avverrà in continuità con l'urbanizzato, senza quindi ammettere episodi isolati in zona agricola.

Posto quanto sopra si osserva quanto segue:

- l'AdT 13 approvato con il PGT del Comune di Ponte di Legno occupa una superficie catastale di 10'353,70 mq., la suddivisione dell'ambito in due comparti permetterà di attuare gli stessi per stralci funzionali, in questo modo è stato definito: il comparto 13A interamente di proprietà della soc. B.I.T. BELLAVISTA INIZIATIVE TURISTICHE S.R.L. che occupa una superficie catastale di mq. 3'316,30 pari al 32,03% dell'intero ambito, e il comparto 13B di proprietà varie che occupa una superficie catastale di mq. 7'037,40 pari al 67,97% dell'intero ambito,
- i due comparti sopra definiti risultano direttamente accessibili dalla SS 42 del Tonale e della Mendola che lambisce in lato sud l'intero ambito di trasformazione,
- la proposta di suddivisione dell'ambito tiene conto delle diverse proprietà, della fattibilità di attuare gli interventi per stralci funzionali e in continuità con l'edificato esistente.

Descrizione degli elaborati grafici

Tav. 01 – Il rilievo planialtimetrico e le sezioni ambientali rappresentate graficamente, mettono in evidenza l'andamento naturale del terreno esistente che presenta il massimo sviluppo con un andamento dall'alto verso il basso lungo l'asse che va da nord-est a sud-ovest mentre nella direzione trasversale è pressoché pianeggiante come ben si intuisce dalle curve di livello.

La perimetrazione dell'AdT 6 è costituita solo parzialmente dal limite catastale dei mappali interessati dal nuovo azzonamento così come desunto dalle cartografie del vigente PGT.

Si osserva che il limite dell'ambito in lato sud corrisponde con la sede stradale della SS 42 del Tonale e della Mendola, in proposito si evidenzia che il confine stradale è definito dall'art. 3 del D.P.R. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" che recita: *"Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea"*. In lato est l'ambito confina con altre proprietà private, a nord lambisce la pista da sci Tonalina che insiste per altro su una parte dei mappali che ricadono all'interno dell'AdT 13, quest'ultimo a ovest confina con una porzione del map. 105 già ricompresa nella perimetrazione dell'ambito.

L'ambito risulta totalmente a verde non sono presenti edifici all'interno della perimetrazione.

Tav. 02 – La situazione esistente rappresentata dall'ortofoto mette in chiara evidenza la situazione attuale dell'Adt 13, delimitato tra la SS 42 del Tonale e la pista da sci Tonalina, oltre che da alcune proprietà private. L'area è collocata in posizione contigua al tessuto urbano consolidato e ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato, confina inoltre con edifici ricettivi esistenti. All'interno dell'AdT 6 si percepisce la presenza di sporadiche piantumazioni e arbusti anche se prevale la sistemazione a verde.

Tav. 03 – Il rilievo fotografico dello stato di fatto mette chiaramente in evidenza che l'area è facilmente percepibile nel suo insieme sia percorrendo il Passo del

Tonale sulla SS 42 del Tonale e della Mendola, sia dai versanti che abitualmente vengono utilizzati per lo sci alpino.

Tav. 04 – Questo elaborato grafico mette in evidenza tutte le particelle che ricadono interamente o parzialmente all'interno dell'AdT 13, raggruppando le stesse superfici di proprietà per colorazione così da ottenere per ciascuna la superficie parziale dei mappali e quella complessiva dell'ambito, in tal modo è definita la superficie di edificabilità di ciascuna proprietà e dell'intero AdT 13. E' inoltre definita la percentuale di proprietà di ogni singolo lottizzante in rapporto alla percentuale complessiva di area che sviluppa l'AdT 13, analogamente è quantificata la capacità di edificabilità ottimale (espressa in mc di volume edificabile) per quanto previsto nel Documento di Piano del vigente PGT.

Tav. 05 – Questo elaborato grafico riassume attraverso le cartografie estratte dagli elaborati del PGT, le situazioni di vincolo dettate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, al fine di inquadrare la situazione vincolistica esistente e poter procedere con la progettazione del P.L. Mancando al momento la rotonda prevista dal vigente PGT, l'intero ambito è accessibile in lato sud dalla SS 42.

Tav. 06 – Questo elaborato grafico riassume attraverso le cartografie estratte dagli elaborati del PGT, le situazioni di vincolo dettate dal Documento di Piano, al fine di inquadrare la situazione vincolistica esistente e poter procedere con la progettazione del P.L. Mancando al momento la rotonda prevista dal vigente PGT, l'intero ambito è accessibile in lato sud dalla SS 42.

Tav. 07 – Questo elaborato grafico riassume attraverso le cartografie estratte dagli elaborati del PGT, l'attuale situazioni dei servizi e dei sottoservizi presenti sul territorio, al fine di inquadrare la situazione esistente e poter procedere con la progettazione del P.L. Mancando al momento la rotonda prevista dal vigente PGT, l'intero ambito è accessibile in lato sud dalla SS 42.

Tav. 08 – In questo elaborato grafico di progetto è rappresentata la proposta divisionale dell'AdT 13, nei due comparti edificatori denominati 13A e 13B, al fine di consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali così come previsto dall'art. 7.2. delle Norme di Attuazione del vigente P.G.T.

La suddivisione dell'AdT 13 in due comparti è stata definita tenendo conto che il comparto 13A posto in lato ovest, di proprietà della soc. B.I.T. BELLAVISTA

INIZIATIVE TURISTICHE S.R.L., può essere attuato indipendentemente rispetto alla comparto 13B. In proposito si evidenzia che poiché, la rotonda prevista dal PGT è ancora inesistente, visto che le previsioni di piano per la rotonda non prevedono e non consentono in alcun modo di accedere direttamente all'AdT 13 dalla stessa, l'accesso all'AdT 13 e ai due comparti 13A e 13B come definiti, è garantito direttamente dalla SS 42.

Il comparto 13A esprime una superficie catastale di 3'316,30 mq., mentre il comparto 13B esprime una superficie catastale di 7'037,40 mq., per complessivi 10'353,70 mq. catastali dell'AdT 13.

Tenendo conto delle limitazioni vincolistiche esistenti che impongono delle precise fasce di rispetto, sono state definite le due aree di massima edificabilità dei due comparti. Nello specifico si è dovuto tener conto delle seguenti fasce di rispetto: dalla SS 42 di 30 m., dall'asse dell'impianto di trasporto a fune e/o su rotaia 10 m. In forza delle suddette limitazioni di edificabilità, è stata definita l'area di massima edificabilità del comparto 13A pari a 1'826,15 mq., e quella del comparto 13B di 3'848,77 mq.

Alla luce delle due aree di edificabilità così definite, si evince che entrambe i comparti possono esprimere, seppur con delle limitazioni, la propria capacità edificatoria in quanto il volume in progetto spettante a ogni comparto è insediabile sulle medesime aree ai sensi delle Norme di Attuazione del vigente PGT.

Conclusioni

Ricordando le vigenti disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato dettate dalla Legge Regionale n. 31 del 28.11.2014, tenuto conto della necessità di presentare un'istanza di attuazione dei piani attuativi conformi o in variante al PGT vigenti entro trenta mesi dall'entrata in vigore della L.R. 31/2014, la Società B.I.T. BELLAVISTA INIZIATIVE TURISTICHE S.R.L. volendo preservare la destinazione insediativa delle proprie aree che ricadono all'interno dell'AdT 13, auspica l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio comprendente la proposta di suddivisione dell'ambito in due comparti intendendo procedere con la presentazione del P.L. del comparto 13A al fine di ottenerne l'approvazione e consentire in tal modo l'edificazione di una nuova struttura ricettiva.

Ponte di Legno, li 19/07/2016

Soc. New Project

di Faustinelli Riccardo & C. snc

ALLEGATO: "VISURE CATASTALI"



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2016 - Ora: 17:19:10 Fine
Visura n.: T254542 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Dati della richiesta	Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 52 Particella: 105

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	52	105		-	PASCOLO 2	35 40		Dominicale Euro 4,57 Agrario Euro 2,74 Variazione del 17/07/2015 protocollo n. BS0179768 in atti dal 22/07/2015 presentato il 17/07/2015 (n. 179768.1/2015)
Notifica	Partita							
Annotazioni	di stadio: variazione grafica; di immobile: passaggi intermedi da esaminare							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	B.I.T. BELLAVISTA INIZIATIVE TURISTICHE S.R.L. con sede in PONTE DI LEGNO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 protocollo n. 183886 Trascrizione in atti dal 17/10/2000 Repertorio n.: 44022 Rogante: ZICHICHI CHIARA Sede: BRESCIA	02102610983*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1574.1/2000)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2016 - Ora: 17.20.29 Fine
Visura n.: T255209 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Dati della richiesta	Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844)	
	Provincia di BRESCIA	
Catasto Terreni	Foglio: 52 Particella: 152	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	52	152		-	PASCOLO 2	27 25		Dominicale Euro 3,52	Agrario Euro 2,11
Notifica				Partita					
Annotazioni				di studio: variazione grafica					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	B.I.T. BELLAVISTA INIZIATIVE TURISTICHE S.R.L. con sede in PONTE DI LEGNO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2000 protocollo n. 183886 Trascrizione in atti dal 17/10/2000 Repertorio n.: 44022 Rogante: ZICHICHI CHIARA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1574.1/2000)	02102610983*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2016 - Ora: 17.22.52 Fine
Visura n.: T256383 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Dati della richiesta	Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844)	
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA	
	Foglio: 52 Particella: 153	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	52	153		-	PASCOLO 2	31 32		Dominicale Euro 4,04	Agrario Euro 2,43	Variazione del 17/07/2015 protocollo n. BS0179768 in atti dal 22/07/2015 presentato il 17/07/2015 (n. 179768.1/2015)
Notifica	Partita									
Annotazioni	di studio: variazione grafica									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORTUNA S.R.L. con sede in VERMIGLIO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2000 Trascrizione in atti dal 18/10/2000 Repertorio n.: 46307 Rogante: ZICHICHI CHIARA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3726.1/2000)	01695730224*	(1) Proprieta per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2016 - Ora: 17.23.37 Fine
Visura n.: T256730 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Dati della richiesta	Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844)	
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA	
	Foglio: 52 Particella: 154	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	52	154		-	PASCOLO 2	31 33		Agrario Euro 4,05	Variazione del 17/07/2015 protocollo n. BS0179768 in atti dal 22/07/2015 presentato il 17/07/2015 (n. 179768.1/2015)
Notifica	Partita								
Annotazioni	di stadii: variazione grafica								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORTUNA S.R.L. con sede in VERMIGLIO	01695730224*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2000 Trascrizione in atti dal 18/10/2000 Repertorio n.: 46307 Rogante: ZICHICHI CHIARA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3726.1/2000)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2016 - Ora: 17.24.08 Fine
Visura n.: T256981 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Dati della richiesta		Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844)								
Catasto Terreni		Provincia di BRESCIA								
		Foglio: 52 Particella: 189								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Dominicale	Redditivo
1	52	189		-	PASCOLO 2	08 85 ha are ca		Euro 1,14		Euro 0,69
Notifica										
Annotazioni		di studio: variazione grafica								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI									
1	SOCIETA IMPIANTI TURISTICI SIT SPA con sede in PONTE DI LEGNO									
DATI DERIVANTI DA										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90								

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

