

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## **DOCUMENTO DI PIANO**

---

arch. Camillo Cugini - *Commissario ad Acta di nomina regionale*

Dott. Nicola Muscari Tomajoli - *Segretario comunale*

*Progettisti:*

arch. Giovanni Cigognetti - *Capogruppo*

arch. Alessandro Anelotti

arch. Antonio Rubagotti

arch. Rossella Cervati

*collaboratori:*

arch. Raffaella Camisani - arch. Fabio Facchetti, arch. Valentina Fioramanti

arch. Lucia Massioli - geom. Oscar Pizzini - Matteo Rizzi - Nicola Letinic

Livio Cassa - *grafica*

## INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### INDIVIDUAZIONE E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

fase: APPROVAZIONE

ALLEGATO AL DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA

ARCH. CAMILLO CUGINI N. .... DEL .....

data: luglio 2015

aggiornamenti:

ADOZIONE:	Delibera consigliare	n.38	del 26 novembre 2014
ESAME OSSERVAZIONI:	Delibera consigliare	n.	del
APPROVAZIONE:	Delibera consigliare	n.	del

**P.h.02**





**INDICE**

<b>INDICE</b> .....	<b>1</b>
<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. INDIRIZZI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
1.1. LE TUTELE .....	7
1.2. I SERVIZI.....	8
1.3. LE ATTIVITA' .....	10
1.4. LA RESIDENZA.....	12
<b>2 LE TRASFORMAZIONI</b> .....	<b>13</b>
2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE .....	15
2.2 L'OCCUPAZIONE DI SUOLO PREVISTA.....	16
2.3 DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DEL P.G.T. ....	17
2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE DELLE TRASFORMAZIONI POTENZIALI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	17
<b>3. AZIONI DI PIANO</b> .....	<b>19</b>
3.1. LE TUTELE.....	20
3.1.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: GHIACCIAI E NEVAI, CONSERVAZIONE DELL'AMBIENTE ROCCIOSO E DEI BOSCHI.....	20
3.1.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO: ALVEO DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SCARPATE E ARGINI	22
3.1.3. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO AGRONOMICICO E PAESAGGISTICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO: PRATI E PASCOLI .....	24
3.1.4. TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI: .....	25
CAPOLUOGO, POIA, ZOANNO, PRECASAGLIO, PEZZO.....	25
3.1.5. TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI "EDIFICI RURALI MONTANI":.....	28
MALGHE, BAITE E BAITELLI, CASERE.....	28
3.2. SERVIZI.....	30
3.2.1. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: VIABILITÀ E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE.....	30
3.2.2. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: PERCORSI CICLO-PEDONALI, SENTIERI .....	32
3.2.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITÀ E DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI: .....	34
SERVIZI PUBBLICI GENERALI E RETI INFRASTRUTTURALI.....	34
3.2.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.): .....	37
GESTIONE INFORMATIZZATA E ACCESSIBILITÀ "ON LINE" DEL P.G.T. ....	37
3.3. LE ATTIVITA': .....	38
ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE, ATTIVITÀ ARTIGIANALI, ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI, ATTIVITÀ AGRICOLE	38
3.4 LA RESIDENZA: .....	43
CONTENIMENTO DEL PROCESSO DI EMIGRAZIONE .....	43
<b>4. LE TRASFORMAZIONI</b> .....	<b>45</b>
4.1. INDIRIZZI GENERALI .....	45
4.2. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA .....	45
4.3. INTERVENTI AD USO RESIDENZIALE .....	47
4.4. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI.....	48
4.5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	48
<b>5. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA</b> .....	<b>50</b>
<b>6. MONITORAGGIO</b> .....	<b>51</b>
6.1 DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO .....	51
6.2 RIFERIMENTI PER LA VALUTAZIONE IN ITINERE, .....	51
FASE DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	51

6.3. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE E STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO .....	51
6.4 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT BIENNALE DEL P.G.T. ....	52
6.5 MONITORAGGIO DI RISULTATO .....	52
6.6 DISPOSIZIONI DEL PARERE MOTIVATO FINALE .....	52

ALLEGATO:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - INDIVIDUAZIONE E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

## INTRODUZIONE

Ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, con valore strategico, per il territorio comunale; obiettivi di cui il preventivo processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato, pur con criticità mitigabili, la sostenibilità e la compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali.

Il quadro ricognitivo analizzato e il processo conoscitivo compiuto, hanno consentito di determinare un quadro di riferimento complessivo di aree potenzialmente trasformabili e di individuare obiettivi quantitativi complessivi di sviluppo quinquennale, in coerenza con le esigenze di contenimento del consumo di suolo e nel contempo di sviluppo dell'economia turistica locale e comprensoriale (Alta Valle Camonica), di sostenibilità delle scelte in rapporto alle condizioni ambientali del territorio e alle esigenze della sua tutela dall'inquinamento, di conservazione del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico, di sostenibilità dell'impiego ottimale nel lavoro degli abitanti e di sviluppo delle risorse territoriali e socio-economiche locali, di sostegno alle fasce sociali economicamente più deboli, d'integrazione funzionale e migliore utilizzazione della dotazione locale di servizi pubblici e d'uso pubblico, anche di tipo sovra comunale; obiettivi di sviluppo, questi ultimi, risultati potenzialmente compatibili, com'è contenuto e documentato nel Piano dei Servizi, con le condizioni del bilancio comunale e le risorse economiche via via attivabili.

Gli obiettivi strategici di conservazione, miglioramento e sviluppo, individuati dall'Ente comunale nel Documento di Piano, hanno determinato anche le scelte riguardanti i servizi infrastrutturali e generali per la comunità locale, contenute nel Piano dei Servizi, e le scelte gestionali per la residenza, le attività artigianali, terziarie, turistico-ricettive e in genere per la tutela delle porzioni di territorio locale, ancora condotte a uso agricolo, e dei beni storico-architettonici e paesaggistici rilevati, introdotte nel Piano delle Regole.

## 1. INDIRIZZI GENERALI

Il territorio di Ponte di Legno conserva luoghi di natura incontaminata molto estesi, con pregevoli caratteristiche ambientali; ampie parti del territorio comunale sono, infatti, comprese entro il Parco Nazionale dello Stelvio (versante destro), entro il Parco Regionale dell'Adamello ed entro il Parco Naturale dell'Adamello (versante sinistro). Nei parchi i visitatori possono godere ancora oggi del contatto con un mondo antico e affascinante grazie alla presenza diffusa di edificazioni rurali storiche (baite e malghe). Tutto il territorio è molto ricco di storia, testimoniata anche dal ritrovamento di reperti archeologici preistorici e d'epoca romana, oltre a luoghi particolarmente significativi per la presenza di manufatti bellici risalenti alla prima guerra mondiale; molto rilevante è anche la presenza dei nuclei antichi, capoluogo e nuclei minori, caratterizzati questi ultimi da unitarietà e singolarità architettonica. Dunque, gli estesi paesaggi naturali, la diffusione di preesistenze antiche, la qualità dei nuclei storici minori, la scarsa presenza di attività produttive (artigianali), nonostante l'estesa urbanizzazione del fondovalle, hanno molto contribuito a consentire la conservazione dei paesaggi naturali caratteristici dell'arco alpino, del quale il territorio Ponte di Legno fa parte.

Dal punto di vista dell'economia, Ponte di Legno costituisce il polo di riferimento e d'attrazione per i comuni lombardi limitrofi, in particolare per quanto riguarda il turismo invernale, oltre naturalmente che per i settori terziari (commercio e direzionale) e per i servizi (servizi amministrativi, servizi scolastici, servizi sportivi, ecc...); per quanto riguarda il settore artigianale di prevalente riferimento sono il confinante Temù ed Edolo.

Il comune, sin dagli anni '50 del secolo scorso (*1951: 2.332 abitanti*), è stato interessato da un progressivo calo demografico (*2001: 1.869 abitanti*), dovuto principalmente alla carenza di possibilità d'impiego qualificato sul territorio, che ha portato e porta tutt'ora gli abitanti, soprattutto i giovani, a trasferirsi altrove in cerca di migliori opportunità lavorative (*2013: 1.747 abitanti*).

L'integrazione tra tutela dell'ambiente e lo sviluppo economico, derivante prevalentemente dal turismo, necessario per impedire il progredire dell'abbandono del territorio da parte della sua comunità originaria, passa oggi necessariamente attraverso il perseguimento di obiettivi di conservazione e di valorizzazione delle risorse esistenti, coniugati con strategie d'inscena di processi di potenziamento della ricettività turistica, dei servizi ricreativi e sportivi, delle attività terziarie e di conservazione delle ridotte attività artigianali ancora esistenti.

Quanto descritto, tenuto conto anche di quanto è emerso nei momenti di partecipazione pubblica condotti (partecipazione di associazioni locali al procedimento di VAS e le limitate proposte di trasformazione pervenute dalla cittadinanza) durante l'intero processo di redazione del nuovo strumento urbanistico generale e infine la dettagliata articolazione delle indagini conoscitive e degli studi specialistici effettuati, hanno fatto emergere le problematiche principali, illustrate nella documentazione allegata al Piano, cui l'Ente comunale si è proposto di dare risposta mediante la definizione degli strategici di seguito illustrata.

Innanzitutto si sono individuati gli "*Obiettivi dei Sistemi Territoriali*", proposti dal Piano Territoriale Regionale vigente (di seguito P.T.R., *n.d.r.*), per poi verificare la loro compatibilità e coerenza con gli indirizzi strategici generali contenuti nel Documento di Piano del P.G.T. di Ponte di Legno.

Il comune di Ponte di Legno è classificato dal vigente P.T.R. entro il **Sistema territoriale della Montagna**, per il quale il Piano regionale propone i seguenti obiettivi (*da ST 2.1 a ST 2.10*):

1. tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano; (*ob. PTR 17*);
2. tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici e identitari del territorio; (*ob. PTR 14, 19*);
3. garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi; (*ob. PTR 8*);
4. promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (*ob. PTR 11, 22*);
5. valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicare la qualità (*ob. PTR 10*);
6. programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo

all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (*ob. PTR 2, 3, 20*);

7. sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento (*ob. PTR 15*);
8. contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (*ob. PTR 13, 22*);
9. promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.) (*ob. PTR 1, 3, 5*);
10. promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (*ob. PTR 13*).

Nella declinazione dei propri obiettivi strategici il P.G.T. ha tenuto conto degli obiettivi individuati per lo specifico Sistema Territoriale identificato dal P.T.R.; conseguentemente gli obiettivi generali individuati dal Documento di Piano sono stati sintetizzati in tre tematiche principali:

**Le tutele:**

**A - Tutela dei valori territoriali:**

- salvaguardia degli ambiti di pregio naturalistico e del patrimonio paesaggistico in genere: tutela dei ghiacciai e nevai, conservazione dell'ambiente roccioso e dei boschi, con particolare interesse per tutte quelle parti del territorio significative per la sicurezza idrogeologica; (*in coerenza con l'ob. ST2.1*);
- salvaguardia del patrimonio agronomico, naturalistico e paesaggistico costituito da prati, pascoli, alveo dei corpi idrici superficiali, delle scarpate e degli argini, e contenimento del consumo di suolo (*in coerenza con gli ob. ST2.1, ST2.3, ST2.4*).

**B - Tutela dei valori identitari della comunità locale:**

- conservazione e riqualificazione dei nuclei di antica formazione, dell'architettura tradizionale antica e dei beni d'interesse storico e architettonico; (*in coerenza con l'ob. ST2.2*);
- conservazione e valorizzazione delle baite e delle malghe rurali montane, con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e d'uso dei materiali. (*in coerenza con l'ob. ST2.2*);
- conservazione e valorizzazione dei rilevanti reperti bellici della Prima guerra mondiale, con particolare attenzione alla loro tutela e fruizione. (*in coerenza con l'ob. ST2.2 e l'ob. ST2.5*).

**I servizi:**

**A – Servizi pubblici e di pubblico interesse:**

- conferma del rapporto quantitativo consolidato tra residenti e servizi, documentato nel Piano dei Servizi (*in coerenza con gli ob. ST2.6, ST2.9*);
- miglioramento e razionalizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico offerti ai residenti ed estensione e qualificazione dei servizi offerti agli ospiti, con particolare attenzione ai servizi per gli sports invernali (sviluppo infrastrutture per la pratica dello sci) e ai servizi sportivi e ricreativi in genere (*in coerenza con gli ob. ST2.6, ST2.9*).

**B – Infrastrutture e mobilità:**

- riqualificazione di porzioni della viabilità locale, con interventi sui principali punti di criticità (*nuova strada per il miglioramento del collegamento con la frazione di Villa Dalegno a Temù; realizzazione del nuovo svincolo tra la S.S. n.42 e via Case sparse del Tonale; ecc...*) (*in coerenza con l'ob. ST 2.6*);
- estensione dei servizi di trasporto su fune per favorire lo sviluppo e la qualificazione della pratica degli sports invernali (*in coerenza con l'ob. ST 2.6*);
- miglioramento del servizio di mobilità pubblica (*in coerenza con l'ob. ST 2.6*).

**C – Realizzazione del Sistema Informativo Territoriale:**

- costruzione del sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio.

**Le attività:**

**A – attività turistico-ricettive:**

- sviluppo complessivo delle attività ricettive presenti sul territorio comunale, mediante riqualificazione delle esistenti e loro incremento, allo scopo di consentire un significativo miglioramento quantitativo e qualitativo generale dell'offerta turistica esistente (*in coerenza con l'ob. ST2.5*).

**B – attività artigianali e commerciali:**

- sostegno delle attività artigianali, allo scopo di mantenere sul territorio l'offerta di lavoro per i residenti e garantire l'indispensabile supporto manutentivo alle strutture turistiche e per i servizi indispensabili ai residenti (*in coerenza con l'ob. ST2.5, ST2.7, ST2.8*);
- promozione e realizzazione di progetti che favoriscano l'implementazione delle attività agricole e artigianali, ancora esistenti, con l'attività turistica (*in coerenza con l'ob. ST2.5, ST2.7, ST2.8*);
- conservazione, incremento e sviluppo complessivo del commercio di vicinato, con particolare attenzione alla valorizzazione del centro storico del capoluogo (*in coerenza con gli ob. ST2.2*).

**La residenza:**

- limitazione del consumo di suolo per il soddisfacimento delle fondamentali necessità abitative dei soli residenti, con limitazione alla realizzazione di "seconde case" mediante il processo perequativo di seguito illustrato (*in coerenza con gli ob. ST2.8, 2.5*);
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione al suo organico completamento, in conformità alle prevalenti esigenze espresse dai residenti, con limitazione alla realizzazione di "seconde case" mediante il processo perequativo di seguito illustrato (*in coerenza con l'ob. ST2.2*).

## 1.1. LE TUTELE

La protezione e la tutela idrogeologica e del **patrimonio naturalistico e paesaggistico** (ghiacciai e nevai, ambiente roccioso, boschi, sponde dei corpi idrici, ripe e argini) è perseguita innanzitutto non permettendo interventi di trasformazione e modificazione o nuovi insediamenti in tali aree di pregio, che il Piano di Governo del Territorio ha individuato in modo puntuale.

E' confermato l'interesse per tutte quelle parti del territorio significative dal punto di vista geologico e idrogeologico; dal punto di vista naturalistico, per gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua e per il paesaggio agricolo tradizionale.

Per tutte queste aree l'obiettivo è la salvaguardia e il consolidamento dei loro caratteri naturali, culturali e paesaggistici consolidati, controllando e orientando le attività, le eventuali modificazioni e verificandone costantemente la compatibilità.

Il Piano, nel rispetto dei consolidati indirizzi espressi dalla Comunità Montana di Valle Canonica e del Parco regionale dell'Adamello, persegue dunque l'obiettivo della qualificazione dei boschi, limitandone l'incontrollata proliferazione, della conservazione dei prati, della manutenzione dell'alveo dei corpi idrici superficiali; della conservazione delle antiche malghe e baite rurali e dei nuclei d'antica formazione, in particolare dei pregevoli nuclei periferici, che è un altro degli obiettivi prioritari del Piano stesso, in considerazione anche della loro storica relazione con l'ambiente antropizzato della montagna (pascoli e colture forestali).

La valorizzazione delle potenzialità insite in alcune aree, implica però, di conseguenza, anche la proposta della loro fruizione consentendone l'accesso e la percorribilità.

L'Amministrazione comunale si pone anche l'obiettivo di favorire il più possibile la conservazione delle colture agrarie e i ridotti allevamenti ancora esistenti nelle aree più a valle, anche favorendo l'impianto di colture alternative (piccoli frutti) e le attività di transumanza nelle zone di alpeggio a rischio di abbandono.

Il Piano ha eseguito una ricognizione complessiva delle aree potenzialmente trasformabili nei territori di fondovalle, identificando quattordici ambiti (*identificati come AdT*), oltre a tre interventi (*identificati come SUAP*), destinati a specifici interventi di ampliamento di strutture ricettive esistenti, che dispongono di accettabili requisiti di idoneità per consentire possibili interventi di trasformazione del suolo; un AdT e due SUAP sono nel Tessuto Urbano Consolidato. Dette trasformazioni potenziali interessano solo brani periferici di territorio agricolo, di limitato interesse agronomico, attualmente in parte occupati prevalentemente da prati o aree interessate dall'estensione progressiva del bosco, per larga parte prossimi al tessuto urbano consolidato o già compromessi da impianti o attrezzature d'interesse turistico (impianti per la pratica degli sports invernali).

Considerata l'entità complessiva delle superfici potenzialmente trasformabili individuate (superficie AdT: m<sup>2</sup> 290.218 circa) l'Amministrazione comunale, allo scopo di contenere il consumo di suolo, ha ritenuto indispensabile, nel quinquennio di validità del Documento di Piano, proporre di limitare le trasformazioni consentibili entro una precisa soglia quantitativa (m<sup>2</sup> 150.000,00); la scelta di tali trasformazioni consentite sarà dunque compresa entro le aree identificate come potenzialmente trasformabili, di seguito elencate, secondo le destinazioni d'uso e le quantità d'edificazione allo scopo definite nelle norme di attuazione di ciascun ambito.

I **nuclei di antica formazione** (capoluogo, Poia, Zoanno, Precasaglio, Pezzo) sono stati oggetto di approfondita analisi e pertanto di conseguenti prescrizioni di tutela nel Piano delle Regole in quanto, in particolare per i nuclei minori di Precasaglio e Pezzo, per collocazione territoriale, sostanziale conservazione unitaria della loro percezione nel paesaggio, connessione con il paesaggio circostante, entità e diffusa permanenza della qualità storica e architettonica degli edifici, caratteristiche identitarie dell'architettura vernacolare diffusa, legame con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituiscono un insieme che caratterizza il paesaggio di Ponte di Legno e contribuisce alla sua identità primaria.

Le **baite** e le **malghe** rurali, diffusamente presenti (n. 663 ca.) nel contesto naturalistico e boschivo, anche riunite in nuclei (Case Pirlì, Case di Viso, Vescasa alta e Vescasa bassa, Valbione, oltre a

Sozzine, nel fondovalle), sono state ugualmente individuate e sottoposte a prescrizioni di conservazione nel Piano delle Regole, in quanto costituiscono, con i nuclei di antica formazione, un insieme indissolubilmente legato all'identità del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria delle attività agricole e delle colture che un tempo lo caratterizzavano.

I **reperti della Prima guerra mondiale**, diffusamente presenti nel contesto naturalistico e boschivo, ma anche in prossimità degli abitati, sono stati individuati prevalentemente per areali (vedi tavola *Vincoli paesaggistici e storici*), considerata la loro consistenza e il loro stato di conservazione, le diverse tipologie di manufatti presenti, la distribuzione lineare di alcune strutture (trincee, viabilità, ecc...) e sottoposti a prescrizioni generali di conservazione, poiché non è stato possibile giungere ad una precisa definizione (localizzazione e catalogazione) del sedime e della consistenza di ogni singolo reperto, in quanto costituiscono una significativa documentazione, d'interesse nazionale e internazionale di manufatti legati a quell'evento bellico (rappresentano, nel contesto europeo, un rilevante patrimonio ancora conservato), oltre che un insieme di testimonianze indissolubilmente legate alla storia recente del territorio e alla memoria locale.

## 1.2. I SERVIZI

Il Piano dei Servizi ha individuato tutti i servizi pubblici e di uso pubblico, forniti sul territorio comunale, dall'ente pubblico e/o da soggetti privati, attraverso una ricognizione che ha consentito una loro classificazione tipologica e una valutazione quantitativa e qualitativa accurata.

Tale rilevazione, metodologicamente descritta nella relazione che accompagna il Piano dei Servizi, ha permesso di accertare l'esistenza di un'ampia e articolata dotazione di servizi per i residenti, i turisti e le attività (produttive e terziarie), accompagnata anche da servizi d'interesse sovra comunale (servizi scolastici, servizi militari e di protezione civile, servizi sportivi e impianti per la pratica degli sports invernali, ecc...).

Detti servizi sono distribuiti sul territorio, con particolare concentrazione nel capoluogo, nelle aree di maggior aggregazione della residenza, a servizio delle infrastrutture per la pratica degli sports invernali e delle aree di maggior pregio paesaggistico e naturalistico.

La dotazione è integrata inoltre da limitati servizi in progetto, che l'Amministrazione comunale ha previsto in ottemperanza al proprio Programma triennale delle opere pubbliche, di altre scelte e delle risultanze emerse dalle analisi del P.G.T.; in particolare: opere di miglioramento e riqualificazione della viabilità, potenziamento degli impianti sportivi a servizio dei residenti, estensione delle piste e degli impianti di risalita per la pratica degli sports invernali, ecc....

Nel Documento di Piano viene espresso l'obiettivo di conservare sostanzialmente le quantità e la qualità dei servizi esistenti per i residenti; estendendo e migliorando la rete dei servizi offerti agli ospiti, in particolare i servizi sportivi e la percorribilità e fruibilità del territorio d'interesse naturalistico e paesaggistico.

Il miglioramento della qualità dei servizi offerti potrà costantemente essere controllato e gestito attraverso le informazioni inserite nel Sistema Informativo Territoriale previsto dal Piano.

### La rete dei servizi

Il Piano dei Servizi ha documentato distribuzione territoriale, tipologia, bacino d'utenza, proprietà e caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio e per ciascuno ha valutato gli elementi di criticità esistenti, individuando il fabbisogno di manutenzione e/o integrazione e stimandone sommariamente i relativi costi, considerate anche le previsioni del Programma triennale delle opere pubbliche.

Tenuto conto dell'elevata quantità, qualità e articolazione dei servizi locali già ora disponibili, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di conservare tendenzialmente, nel quinquennio, il livello di quantità dei servizi, attualmente offerti ai residenti, estendendo e migliorando la rete dei servizi offerti agli ospiti, in particolare le infrastrutture per la viabilità e mobilità e i servizi sportivi e per la pratica dello sci.



Il miglioramento qualitativo dei servizi sarà effettuato attraverso le disposizioni esecutive contenute nel Piano dei Servizi, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).

Dovrà pertanto essere assicurata, in ogni intervento di trasformazione del suolo agricolo e/o dell'urbanizzato, la quantità di aree necessarie a garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti turistico-ricettivi, residenziali e artigianali in attuazione dell'auspicato sviluppo delle attività ricettive e conservazione della popolazione residente previsti dal Piano, nel rispetto delle disposizioni relative a ogni intervento previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

In ottemperanza alle disposizioni del P.R.G. vigente, la pregressa cessione delle aree destinate a servizi pubblici è avvenuta in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 22 della previgente legge regionale n. 51/1975. Tale quantità (m<sup>2</sup>/abitante 26,5) ha consentito nel tempo la formazione dell'ingente patrimonio documentato nel Piano dei Servizi, conseguentemente l'Amministrazione comunale intende, nel nuovo strumento urbanistico generale, confermare detta quantità d'aree di cessione per servizi pubblici

In ogni intervento dovrà inoltre essere assicurata la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.

L'Ente comunale concentrerà prevalentemente la propria attenzione al superamento delle carenze qualitative riscontrate, mediante un processo di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" dalla Regione ai fini della sicurezza territoriale e da quelle primarie per la funzionalità del Comune. L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei nuovi servizi programmati, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati; in tale contesto procederà anche alla riconversione di alcune strutture esistenti già destinate a servizi, ad esempio gli edifici scolastici da tempo inutilizzati, favorendo in questo modo la creazione di nuovi servizi attraverso il riutilizzo delle strutture, per le quali sono previste opere di adeguamento e di restauro.

I nuovi servizi previsti dal Piano hanno finalità anche di promozione turistica del territorio comunale, allo scopo d'incentivare l'economia locale; si ricordano al proposito le opere di messa in sicurezza della viabilità sovralocale, i nuovi parcheggi e le nuove aree a verde attrezzato, la proposta d'estensione del "demanio sciabile" e il progetto d'estensione della rete degli impianti di risalita.

I principali nuovi servizi previsti, riassunti nelle opere descritte puntualmente nel Piano dei Servizi, saranno finanziati in parte con risorse pubbliche comunali, in parte con risorse provenienti da altri enti e in parte a cura di privati gestori di servizi d'uso pubblico o attuatori degli interventi edificatori consentiti dal Piano.

Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite dall'Ente comunale attraverso l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano e dell'attivazione degli interventi di completamento ammessi dal Piano delle Regole e mediante il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, oppure mediante interventi eseguiti direttamente da soggetti privati per proprie finalità.

Considerata l'ampia quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi messa a disposizione della comunità locale, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, l'Ente comunale ritiene dunque proprio indirizzo prioritario il consolidamento di tale rete dei servizi realizzati, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità.

Da un semplice confronto con il P.R.G. vigente, si può agevolmente osservare che l'Ente comunale ha ritenuto opportuno non confermare la previsione di servizi non ancora realizzati, ma programmati in quel Piano, considerata la sua vetustà e la conseguente decadenza dei vincoli finalizzati all'acquisizione delle aree, ma articolare diversamente, per le considerazioni sopra illustrate, la previsione dei servizi alla comunità locale e per il territorio in genere.

### **Percorsi ciclo-pedonali e sentieri**

L'intero territorio comunale è largamente fruibile attraverso i diversi percorsi esistenti, si tratta di sentieri e viabilità agro-silvo-pastorale, che spesso costituiscono itinerari panoramici inseriti in contesti naturalistici e storici di grande pregio.

I nuclei di antica formazione, in particolare Precasaglio, Zoanno e Pezzo, sono attraversati da strette e in alcuni casi ripide strade pavimentate in pietra, da cui spesso è possibile proseguire il percorso collegandosi direttamente alla viabilità agro-silvo-pastorale che raggiunge i nuclei rurali sparsi, la montagna con i suoi pascoli, le baite e le malghe. Detti percorsi documentano il legame storico diretto tra i nuclei antichi, il territorio e le attività agricole che in passato vi si svolgevano.

### **Il sistema informativo territoriale (S.I.T.)**

L'Ente comunale, avvalendosi dell'ultimo rilievo aerofotogrammetrico realizzato nel 2009 e della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel rispetto delle recenti disposizioni regionali (L.reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi.

Tale processo consentirà la costruzione del sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.

L'accessibilità informatica a dati costantemente aggiornati consentirà inoltre di ridurre progressivamente l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà anche una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nella loro approvazione, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta d'informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

### **1.3. LE ATTIVITA'**

L'**offerta turistico - ricettiva** di Ponte di Legno è principalmente legata alla presenza di alberghi e altre strutture turistico-ricettive a questi assimilabili, oltre che delle numerose case per ferie utilizzate, purtroppo con modalità discontinue, da Enti religiosi e da associazioni. Il grande investimento di risorse pubbliche, compiuto negli anni scorsi per mezzo del Protocollo d'intesa interregionale fra la Regione Lombardia e la Regione Trentino Alto Adige, che ha consentito un significativo sviluppo delle strutture per la pratica degli sports invernali (piste da sci e impianti di risalita), non è stato accompagnato purtroppo da un adeguato e rapido sviluppo della capacità ricettiva locale di tipo alberghiero e turistico-ricettivo in genere. Tale carenza rischia ora di limitare significativamente i risultati economici conseguibili a seguito di quell'investimento; l'Amministrazione comunale ha previsto pertanto di indirizzare tutti gli interventi di trasformazione territoriale previsti dal Piano, sia mediante nuovi ambiti di trasformazione, sia all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, a incrementare e qualificare l'offerta ricettiva del territorio.

Il Piano favorisce pertanto innanzitutto la conservazione della capacità ricettiva esistente e il suo miglioramento quantitativo e qualitativo, ma soprattutto l'accrescimento della quantità e qualità della ricettività turistica in genere, allo scopo di sostenere un'offerta di pregio, fondata sulle valenze ambientali del territorio ed estesa non solo alla stagione invernale, ma auspicabilmente anche al periodo estivo.

A tale scopo il Piano propone differenziate modalità d'intervento: da una parte la **scelta entro un'ampia alternativa di aree potenzialmente trasformabili** (m<sup>2</sup> 290.218 circa), pur entro i limiti quantitativi complessivi previsti nel quinquennio (m<sup>2</sup> 150.000,00); dall'altra un'articolata proposta d'**incentivazione premiale degli interventi**, sia nel tessuto urbano consolidato, che negli ambiti di trasformazione

proponibili, sia su fabbricati esistenti, che per nuove realizzazioni. Il meccanismo premiale perequativo, di seguito descritto al successivo capitolo 3.3, è volto a favorire non solo e genericamente tutti gli interventi turistico-ricettivi, ma è organizzato in modo da incentivare la qualità e l'articolazione dell'offerta specialmente per gli alberghi di tipo tradizionale. A tutto ciò deve essere aggiunta la previsione di tre interventi (SUAP) relativi a strutture turistico-ricettive esistenti o nuove, per una superficie interessata complessiva di m<sup>2</sup> 13.018 ca.

Per quanto riguarda le **attività artigianali**, l'Amministrazione comunale intende proseguire nella promozione e realizzazione di progetti che implementino e sviluppino le attività artigianali esistenti, prevalentemente indirizzate alla manutenzione dell'edificato e del territorio in genere, a servizio dei residenti, ma soprattutto delle strutture e infrastrutture turistiche.

Le principali **attività commerciali e terziarie** in genere, sono diffuse prevalentemente nel capoluogo, posto alla confluenza dei torrenti Narcanello e Frigidolfo, ove si forma il fiume Oglio, a valle della S.S n. 42 *"del Tonale e della Mendola"* e a valle della S.P. n. 300 *"del Passo di Gavia"*, con presenza prevalente di piccoli esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, agenzie commerciali e attività professionali; è inoltre presente, in via Cida, una media struttura di vendita (supermercato alimentari), inclusa in un complesso commerciale caratterizzato dalla presenza di negozi e attività di ristoro e antistante la piazza del mercato.

Le attività di **commercio di vicinato e di ristoro** sono presenti soprattutto nel centro storico del capoluogo, ma anche al Passo del Tonale, in adiacenza agli impianti sportivi e a servizio delle aree destinate alla pratica degli sports invernali (presso gli impianti di risalita o a servizio dell'escursionismo alpinistico).

Il Piano conferma e consolida l'esistente impianto distributivo delle attività commerciali esistenti, vietando l'insediamento di grandi strutture di vendita e limitando l'espansione, nel tessuto urbano consolidato, delle medie strutture di vendita.

Le attività di commercio di vicinato e di ristoro e l'artigianato di servizio costituiscono fattore indispensabile per il rafforzamento del processo di valorizzazione dei nuclei storici e d'integrazione della funzionalità delle infrastrutture turistiche esistenti e nuove (sports invernali ed escursionismo); l'azione di Piano pertanto è volta a favorire, oltre alla tutela morfologica degli abitati antichi, lo sviluppo di dette attività e la loro riqualificazione, allo scopo di rafforzare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla comunità locale, ma soprattutto ai numerosi ospiti.

La qualità dell'arredo urbano è fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo.

Con tali finalità l'Ente comunale potrà proporre la realizzazione di un **Distretto Diffuso del Commercio** (D.D.C.), anche in un'azione concertata con i comuni limitrofi e di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, che operano sul territorio.

L'**attività agricola** nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività economicamente marginale, prevalentemente a supporto dell'economia familiare; estremamente ridotte sono le aziende ancora attive in agricoltura (in totale numero 24), comprensive delle attività di tipo familiare; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio, svolta dall'attività di coltura, è da ritenere insostituibile.

Le aziende agricole di dimensioni più rilevanti, al censimento ISTAT del 2010, risultano essere solo sedici, che attendono all'assoluta maggioranza dei capi di bestiame presenti (1 azienda con equini: capi n.1; 4 aziende con bovini: capi n. 56; 3 aziende con suini: capi n. 7; 8 aziende con ovini: capi n. 76).

Per favorire e sostenere le attività agricole e soprattutto incentivare la gestione delle vaste aree agricole dismesse e ora esposte all'incontrollato avanzare del bosco, l'Amministrazione comunale si propone di aderire a un progetto denominato *"Piccoli frutti"* che interesserà prevalentemente le aree al "solivo",

oscillanti tra la quota 1.100 e i 1.600 m di altezza, tra località Ponte dei buoi, sotto la frazione Pezzo di Ponte di Legno, e il Belvedere al confine tra il comune di Incudine e Vezza d'Oglio, progetto che sarà rivolto ai privati cittadini interessati, possessori di una superficie agricola di almeno m<sup>2</sup> 500, che potranno destinare alla coltivazione dei piccoli frutti del bosco (more, lamponi, mirtilli, fragole, ecc...).

#### 1.4 LA RESIDENZA

A Ponte di Legno la residenza è distribuita tra i centri storici e i quartieri moderni, a media e rada densità abitativa, progressivamente sviluppatasi nella seconda metà del secolo scorso, prevalentemente nel fondo valle circostante il Capoluogo. Assolutamente rilevante è l'**espansione residenziale inattuata prevista dal P.R.G.**, approvato nel giugno 1975, che è stata stimata ammontare a circa m<sup>3</sup> 219.000 (oggi corrispondenti a circa 1.460 nuovi abitanti – a fronte degli abitanti residenti al 31 dicembre 2013, pari a n. 1.747), distribuiti in dieci ambiti d'intervento, per una superficie complessiva valutata in circa **m<sup>2</sup> 883.759**. Il P.G.T., assumendo come inevitabile riferimento il costante processo di calo demografico della comunità, ha previsto un'azione finalizzata a una sostanziale limitazione di nuove aree di trasformazione per uso residenziale. Con l'obiettivo di favorire comunque la stabilizzazione di possibili nuove famiglie sul territorio, potenzialmente indotta dallo sviluppo previsto delle attività turistiche, il Piano consente interventi residenziali, prevalentemente all'interno del tessuto urbano consolidato, in risposta all'auspicabile esigenza di nuove abitazioni per famiglie residenti, ma anche limitatamente per esigenze turistiche. Il potenziale incremento previsto avverrà dunque prevalentemente favorendo il processo di densificazione edilizia nei quartieri vocati, mediante il miglioramento/ampliamento degli immobili esistenti e mediante il completamento del tessuto consolidato, infatti i nuovi interventi residenziali consentiti sono costituiti, per la maggior parte da piccoli lotti di completamento all'interno di quel tessuto. Il P.G.T. prevede, nel prossimo quinquennio, consumo di suolo prevalentemente per interventi di tipo turistico-ricettivo, in tale contesto il sistema d'incentivazione premiale degli interventi, di seguito descritto al successivo capitolo 3.3, consente la possibilità di realizzare anche alloggi di tipo turistico e tra questi sono naturalmente ammesse anche eventuali abitazioni per residenti, seppur in forma occasionale e assai limitata.

Tenuto conto anche dei piani attuativi vigenti, ma non ancora edificati, l'offerta complessiva per interventi residenziali, sia di nuova previsione, che di conferma della programmazione del P.R.G. pre-vigente, comporta nel quinquennio una crescita molto limitata; sarà però ritenuto comunque un successo l'interruzione del processo di progressivo calo demografico della comunità.

La scelta è pienamente in sintonia con gli indirizzi assunti relativamente alla dotazione di servizi, volta a contenere la quantità delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare, a favore della progressiva riqualificazione del patrimonio dei servizi pubblici esistente e di un suo più efficiente e assiduo utilizzo.

## 2 LE TRASFORMAZIONI

Per quanto riguarda il **sistema insediativo consolidato**, individuato mediante la definizione del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (di seguito T.U.C., *n.d.r.* – *superficie complessiva m<sup>2</sup> 1.968.274 ca.*) nel rispetto delle disposizioni della legge regionale n. 12/2005 e della "*Normativa*" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia e tenuto conto della distribuzione territoriale dei servizi individuati o programmati nel relativo Piano e sopra descritti, sono stati definiti gli obiettivi territoriali da perseguire nel Piano delle Regole.

Le risultanze dell'approfondita analisi compiuta del tessuto urbano consolidato, documentata negli elaborati di valutazione dell'uso del suolo, hanno consentito di definire, nel Piano delle Regole, il regime dell'uso del suolo mediante la suddivisione del territorio urbanizzato in base a criteri generali di omogeneità urbanistica e paesaggistica, categorizzandolo poi in sub-sistemi che tengano conto delle densità edilizie esistenti, delle altezze medie esistenti, delle criticità di carattere paesaggistico, delle destinazioni d'uso attuali, delle disposizioni urbanistico-edilizie previgenti (P.R.G.), degli obiettivi generali di riqualificazione urbana e territoriale e delle principali strategie di pianificazione declinate nei presenti "*Indirizzi*" del Documento di Piano.

Tale categorizzazione, oltre a fornire il fondamento per le disposizioni normative di carattere urbanistico-edilizio, deve anche perseguire una corretta applicazione di criteri di salvaguardia e valorizzazione paesistica del territorio.

Il recupero dei **nuclei di antica formazione**, che l'Amministrazione si prefigge tra i proprio obiettivi, dovrà essere attuato mediante la salvaguardia dei valori storici e architettonici presenti, valorizzando il tessuto urbano antico e favorendo l'incremento dell'offerta per l'uso abitativo dei residenti, ma anche per l'alloggio degli ospiti. Considerati i costi da sostenere e le difficoltà operative incontrate, per favorire il processo di recupero dei centri antichi l'Ente comunale, nel Piano delle Regole, si propone l'obiettivo di semplificare le procedure d'intervento evitando, per mezzo di una puntuale normativa di tutela, l'obbligo di preventiva pianificazione attuativa, come documentato nell'approfondita elaborazione contenuta in tale strumento di pianificazione.

L'Amministrazione si prefigge altresì l'integrazione tra gli elementi naturali e di valore storico-testimoniale paesistico, presenti nel territorio, ed il tessuto urbano consolidato.

Nel **tessuto urbano moderno** particolare attenzione è posta, dalle disposizioni del Piano delle Regole, agli aspetti tipologici e qualitativi negli interventi di integrazione e sostituzione edilizia, all'incentivazione della densificazione edilizia negli ambiti vocati, come anche alla salvaguardia degli ambiti urbani e di frangia, anche parzialmente urbanizzati, la cui conservazione consante la corretta lettura dei rapporti tra spazi edificati, non edificati, parzialmente edificati e naturali interni al Tessuto Urbano Consolidato (*vedasi la relazione che accompagna il Piano delle Regole*).

Per quanto riguarda la previsione di **nuove trasformazioni** del territorio agricolo, nel Documento di Piano la scelta degli ambiti di trasformazione, per rispondere alla domanda sia di tipo turistico-ricettivo che molto limitatamente artigianale, trova collocazione per larga parte entro o in adiacenza al tessuto urbano consolidato o in aree già compromesse da impianti o attrezzature d'interesse turistico o in aree già previste come trasformabili nella vigente pianificazione del Parco regionale dell'Adamello e del P.R.G. vigente. Il P.G.T. ha assunto come obiettivo, come sopra già ricordato, il contrasto al processo di progressivo calo demografico della comunità, pertanto ha ammesso un'articolata azione finalizzata ad individuare un'ampia proposta di nuove aree per rispondere soprattutto alla necessità di **sviluppo delle attività turistico-ricettive**, limitando però l'entità delle trasformazioni consentibili a quantità compatibili, nel quinquennio, con le condizioni ambientali del territorio, con l'andamento socio-economico locale e con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovra ordinata. Inoltre il Piano ha proposto una complessa **azione incentivante gli interventi a destinazione turistico-ricettiva** (*vedi successivo capitolo 3.3*) sia all'interno del tessuto urbano consolidato, sia negli ambiti di trasformazione proposti, per incoraggiare, favorendoli, i progetti imprenditoriali, sia per il miglioramento di attività turistico-ricettive

esistenti, che per la realizzazione di nuovi complessi ricettivi, consentendo in tal modo una presumibile riduzione dei tempi d'ammortizzo degli ingenti investimenti richiesti per la realizzazione d'interventi di elevata qualità alberghiera.

L'azione, per ottenere risultati compatibili con l'esigenza di un'adeguata attrattività dell'offerta turistica territoriale complessiva, deve essere accompagnata però da un'elevata **qualità paesaggistica e architettonica dei progetti**, per assicurare la salvaguardia ambientale e paesaggistica che gli ospiti, italiani e soprattutto stranieri, oggi attendono dal soggiorno in una località di villeggiatura.

La **scelta degli ambiti** di potenziale trasformazione individuati, oltre alle ragioni di adiacenza e coerenza con la struttura del tessuto urbano consolidato e l'assetto della viabilità, delle reti infrastrutturali e delle urbanizzazioni in genere, è stata dettata dall'intenzione di fornire una duttile e appetibile risposta prevalentemente a proposte d'intervento per attività turistico-ricettive coerenti con il sistema consolidato dei vincoli e delle tutele cogenti sul territorio, ma anche efficaci per la realizzazione degli indirizzi e obiettivi generali di **potenziamento dello sviluppo locale e sinergici con gli investimenti già compiuti** (locali, regionali e interregionali) nel settore delle infrastrutture per gli sports invernali. Gli interventi effettivamente da realizzare in tali ambiti potenziali di trasformazione potranno essere approfonditi successivamente, anche mediante specifiche procedure pianificatorie, in funzione dei reali obiettivi degli interventi turistico-ricettivi eventualmente proposti o in occasione della prevista revisione quinquennale del Documento di Piano stesso.

Il potenziale auspicato fabbisogno di nuove abitazioni per i residenti, come sopra illustrato, l'Ente comunale ritiene possa essere assolto soprattutto attraverso interventi di riqualificazione del vasto patrimonio immobiliare esistente.

Tale indirizzo prioritario trova conferma nel **Piano delle Regole**, che subordina la possibilità di attuare le potenzialità edificatorie previste alla preventiva acquisizione delle volumetrie premiali derivate dal procedimento di incentivazione degli interventi.

Le capacità edificatorie ammesse dal Piano delle Regole sono quindi potenziali e condizionate, non essendo le stesse direttamente attuabili, ma subordinate all'acquisizione di volumetrie premiali preliminarmente maturate da interventi di realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive e/o di miglioramento di quelle esistenti, ritenuti strategici dal P.G.T..

Gli ambiti di trasformazione, proposti nel Documento di Piano, concentrati nel e in adiacenza del **tessuto urbano consolidato del capoluogo** sono: l'**A.d.T. n.1** (m<sup>2</sup> 13.798 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva) si trova nei pressi di via Dalegno e via Marangoni, in adiacenza al centro abitato; la finalità precipua di questo intervento è il completamento del margine nord-occidentale del capoluogo, nel rispetto delle valenze paesaggistiche dei luoghi; l'**A.d.T. n.2** (m<sup>2</sup> 12.030 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva) si trova entro il tessuto urbano consolidato del capoluogo, in fregio a via Trento; l'**A.d.T. n.3** (m<sup>2</sup> 5.279 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva) si trova in località Sumanì, in fregio a via G.Baslini; l'**A.d.T. n.4** (m<sup>2</sup> 3.915 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva) si trova in località Acquaseria, in fregio a via F.lli Calvi; l'**A.d.T. n.5** (m<sup>2</sup> 21.196 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva) si trova in via Cida, in fregio al torrente Narcanello e via Nazionale, presso l'Hotel Pegrà; l'**A.d.T. n.6** (m<sup>2</sup> 23.247 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova a sud-est dell'abitato, compreso tra la S.S. n.42 e il torrente Narcanello.

Gli ambiti di trasformazione, proposti nel Documento di Piano, concentrati in adiacenza del **tessuto urbano consolidato al Passo del Tonale** sono: l'**A.d.T. n.13** (m<sup>2</sup> 10.353,70 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova a ovest dell'abitato in fregio alla S.S. n.42; l'**A.d.T. n.14** (m<sup>2</sup> 12.344 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova sempre in fregio alla S.S. n.42 a nord-ovest dell'abitato, presso il monumento commemorativo dei Caduti del primo conflitto mondiale.

Gli ambiti di trasformazione, proposti nel Documento di Piano, collocati in **contesti prevalentemente agricoli**, ma adiacenti a strutture turistiche o per la pratica sportiva esistenti sono: l'**A.d.T. n.7** (m<sup>2</sup> 10.726

ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova in località Sozzine Basse nei pressi di una struttura turistico ricettiva esistente ed un modesto nucleo abitato; l'**A.d.T. n.8** (m<sup>2</sup> 9.816 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova in località Sozzine Alte nei pressi di un nucleo abitato e direttamente prospettante sulla pista da sci; l'**A.d.T. n.9** (m<sup>2</sup> 108.396 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova in località Tonale Medio e include la stazione intermedia dell'impianto a fune che collega il capoluogo con il Passo del Tonale; la finalità precipua di questo intervento è di integrare, con servizi ed attrezzature, anche per la sosta delle autovetture, la struttura esistente e realizzare la stazione per il nuovo impianto di risalita lungo il versante settentrionale della valle; l'**A.d.T. n.10** (m<sup>2</sup> 35.918 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova in località Case sparse del Tonale nei pressi di una struttura turistico ricettiva esistente, un nucleo abitato e direttamente prospettante sulla pista da sci; l'**A.d.T. n.11** (m<sup>2</sup> 8.683 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova in località Case sparse del Tonale a nord della SS n. 42, direttamente prospettante sulla pista da sci; l'**A.d.T. n.12** (m<sup>2</sup> 14.515 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva) si trova in località Case sparse del Tonale a monte della SS n. 42.

Nel Documento di Piano sono previsti anche tre interventi (per un totale di m<sup>2</sup> 13.018 ca.) da attuarsi mediante la procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito S.U.A.P., *n.d.r.*) per la riqualificazione di attività turistico-ricettive esistenti: il **SUAP n.1** (m<sup>2</sup> 2.748) in via F.lli Calvi, per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera; il **SUAP n.2** (m<sup>2</sup> 3.790) in località Case sparse del Tonale, per l'ampliamento del ristorante garni "Faita"; il **SUAP n.3** (m<sup>2</sup> 6.480) al Passo del Tonale, per l'ampliamento del bar-ristoro "Après ski".

## 2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE

Le tabelle seguenti illustrano in forma sintetica l'entità delle aree interessate dalle potenziali trasformazioni previste dal Documento di Piano negli Ambiti di Trasformazione (A.d.T.) proposti, secondo le prevalenti destinazioni d'uso consentite (turistico ricettiva).

La totalità di dette aree agricole potenzialmente trasformabili non potrà ragionevolmente trovare attuazione nell'arco temporale di un quinquennio, l'Ente comunale ha pertanto previsto, in tale periodo, una **soglia massima di trasformazioni sostenibili e dunque consentibili pari a m<sup>2</sup> 150.000,00**. Detta quantità massima quinquennale di consumo di suolo potrà trovare collocazione negli ambiti individuati, per le destinazioni d'uso ammesse e per le quantità ritenute compatibili in ciascuno. Uno specifico **Regolamento comunale attuativo** del Documento di Piano disciplinerà efficacemente le priorità e le modalità di realizzazione degli interventi richiesti, nonché l'attuazione degli obiettivi esplicitati nella proposta d'**incentivazione premiale degli interventi**, di seguito dettagliatamente illustrata (vedi successivo capitolo 3.3)

Complessivamente il Documento di Piano considera dunque nuovi interventi edilizi che potenzialmente potranno trovare collocazione complessivamente in quattordici ambiti di trasformazione, che potrebbero comportare un complessivo consumo di suolo agricolo, per una superficie totale di m<sup>2</sup> 290.218 ca., sulla quale è prevista una virtuale capacità edificatoria complessiva stimata pari a m<sup>3</sup> 88.750 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico-ricettiva. A detti n. 14 ambiti di trasformazione sono da assommare n. 3 interventi da assoggettare a procedura di S.U.A.P., per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 13.018 ca., che ammettono interventi di ampliamento di strutture ricettive già esistenti con una capacità edificatoria pari a m<sup>3</sup> 8.300. La limitazione a m<sup>2</sup> 150.000,00 del consumo di suolo massimo quinquennale assunta dal Piano comporterà pertanto di poter trasformare, a scelta dell'Ente comunale, solo una parte dei 14 ambiti individuati.

Tenuto conto del processo d'**incentivazione premiale degli interventi** previsto, tale limitazione (m<sup>2</sup> 150.000) del consumo di suolo consente di stimare sommariamente la quantità di posti letto per ospiti/turisti che incrementeranno l'accoglienza delle strutture ricettive programmate da realizzare nel quinquennio. Detta quantità è stata calcolata applicando le più favorevoli disposizioni del procedimento premiale incentivante sopra ricordato: si è pertanto stimata in una quantità ottimale pari a m<sup>2</sup> 7.500 ca.

(massima pari a m<sup>2</sup> 12.500,00) la superficie lorda di pavimento (SLP, *di seguito n.d.r.*) delle nuove strutture alberghiere di qualità realizzabili nel quinquennio e in una quantità ottimale pari a m<sup>2</sup> 18.000 ca. (massima pari a m<sup>2</sup> 30.000) ca. la volumetria massima degli alloggi turistici (*seconde case*) ammissibile in applicazione di detto processo premiale. Tenuto conto della superficie media necessaria per realizzare camere in alberghi di elevata qualità, si è calcolato che nel quinquennio potranno ragionevolmente realizzarsi nuovi posti letto alberghieri in una quantità ottimale stimata in circa 500 posti letto, nel contempo potranno realizzarsi alloggi turistici (*seconde case*) per accogliere una quantità ottimale stimata di circa 120 persone (stimando in m<sup>3</sup> 150 il volume edilizio necessario per ogni persona). Di questi alloggi sarà consentito destinarne una quantità, non superiore al 10%, per effettiva residenza continuativa destinata a nuovi abitanti di Ponte di Legno, che pertanto potranno ammontare a una quantità ottimale stimata in 30 persone. Complessivamente si è dunque stimato che nel quinquennio, in applicazione delle previsioni e dei procedimenti premiali disciplinati dal Documento di Piano, a Ponte di Legno si potrà registrare un **incremento ottimale di 620 posti letto per ospiti/turisti e di 30 nuovi abitanti residenti**. A tale quantità è da aggiungere l'edificazione prevista nei tre SUAP (m<sup>3</sup> 8.300,00 .ca) e l'edificabilità prevista per l'area con destinazione d'uso artigianale, pari a una superficie coperta stimata in m<sup>2</sup> 1.700 ca. (*vedi successive tabelle*).

## 2.2 L'OCCUPAZIONE DI SUOLO PREVISTA

La superficie del territorio comunale di Ponte di Legno già consumata mediante interventi urbanizzativi assomma complessivamente a m<sup>2</sup> 1.968.274 ca., di cui: m<sup>2</sup> 228.128 ca. occupati dai nuclei di antica formazione (11,60% ca. del tessuto urbano consolidato); m<sup>2</sup> 40.701 occupati da nuclei rurali sparsi (2,06% ca. del tessuto urbano consolidato), m<sup>2</sup> 1.593.764 ca. a uso prevalentemente residenziale e per servizi (80,97% ca. del tessuto urbano consolidato), m<sup>2</sup> 122.730 ca. a uso prevalentemente ricettivo e turistico (6,23% ca. del tessuto urbano consolidato) e infine m<sup>2</sup> 23.652 ca. a uso prevalentemente produttivo e commerciale (1,20% ca. del tessuto urbano consolidato).

Gli ambiti d'intervento considerati dal **Documento di Piano** ammontano in totale a n. 17; di questi ambiti:

- n. 4 ambiti (nello specifico l'ambito n. 2 e n. 2 S.U.A.P.) interessano aree già prevalentemente urbanizzate; il terzo SUAP è di ampliamento di un edificio esistente.

- n. 13 ambiti comportano effettiva nuova occupazione di suolo agricolo.

La quantità di potenziale nuova occupazione di suolo agricolo valutata dal Piano, pari a circa m<sup>2</sup> 290.218 ca., rapportata all'intera superficie del territorio comunale (m<sup>2</sup> 101.181.181,00 ca.) corrisponde al **0,29% ca.** del totale. Più significativo è il dato che definisce la quantità di potenziale nuova occupazione di suolo agricolo, rapportata alla superficie del tessuto urbano consolidato (T.U.C.), pari a circa ~~1.968.360~~ 1.968.274 ca., che corrisponde al **14,7% ca.** Se però rapportiamo la superficie del tessuto urbano consolidato alla effettiva quantità delle aree effettivamente trasformabili ammesse dal Piano (m<sup>2</sup> 150.000) nel quinquennio, la percentuale si riduce ovviamente in modo significativo, la quantità di reale occupazione di suolo ammonta infatti al **7,60% ca.**; rapportata invece all'intera superficie del territorio comunale corrisponde a **0,14% ca.**



## 2.3 DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

## 2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE DELLE TRASFORMAZIONI POTENZIALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

## AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA

A.d.T. numero	sup. reale [m <sup>2</sup> ]	edif. ottimale [m <sup>3</sup> ]
1 <i>via Dalegno</i>	13.798,75	4.150,00
2 <i>via Trento</i>	12.029,93	5.000,00
3 <i>via G. Baslini</i>	5.279,09	1.600,00
4 <i>loc. Acquaseria, via Nazionale S.S. n.42</i>	3.915,16	1.200,00
5 <i>via Cida</i>	21.196,13	6.500,00
6 <i>loc. Narcanello</i>	23.246,68	7.000,00
7 <i>loc. Sozzine Basse</i>	10.726,54	3.300,00
8 <i>loc. Sozzine Alte</i>	9.815,61	3.000,00
9 <i>loc. Tonale Medio</i>	108.396,52	32.500,00
10 <i>loc. Case Sparse del Tonale</i>	35.918,22	10.800,00
11 <i>loc. Case Sparse del Tonale</i>	8.683,00	2.600,00
12 <i>oc. Case Sparse del Tonale</i>	14.514,95	4.300,00
13 <i>Passo del Tonale, S.S.n.42</i>	10.353,70	3.100,00
14 <i>Passo del Tonale, S.S.n.42</i>	12.344,02	3.700,00
<b>TOTALE</b>	<b>290.218,30</b>	<b>88.750,00</b>

## S.U.A.P. TURISTICO-RICETTIVI

S.U.A.P. numero	sup. reale [m <sup>2</sup> ]	edif. massima [m <sup>3</sup> ]
1 <i>via Fratelli Calvi</i>	2.747,78	6.800,00
2 <i>Faita - Tonale Medio</i>	3.790,05	700,00
3 <i>Passo del Tonale, S.S.n.42</i>	6.480,65	800,00
<b>TOTALE</b>	<b>13.018,48</b>	<b>8.300,00</b>

Le misurazioni delle aree (m<sup>2</sup>), inserite nelle tavole del P.G.T. e indicate nelle precedenti tabelle di sintesi, sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

### 3. AZIONI DI PIANO

#### **ATTUAZIONE delle azioni di Piano**

Gli indirizzi del Documento di Piano, in precedenza sommariamente riassunti, si esplicitano, puntualizzano e concretizzano nell'attuazione delle azioni di programmazione strategica di seguito descritte, che assumono pertanto valore di norme attuative del Documento di Piano e che trovano di conseguenza riscontro nei suoi elaborati e negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

### 3.1. LE TUTELE

#### 3.1.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: ghiacciai e nevai, conservazione dell'ambiente roccioso e dei boschi

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna ST2.1: "Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano" - obiettivo 17)

##### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio comunale occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 101.181.181,00 (101,18 km<sup>2</sup>), il suolo non urbanizzato (naturalistico e agricolo) occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 99.212.822, che rappresenta circa il 98,05% della superficie totale, mentre circa m<sup>2</sup> 1.968.274 rappresentano il suolo urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato – T.U.C., *n.d.r.*), che costituisce circa l'1,94% della superficie totale del territorio comunale.

I ghiacciai e nevai, gli ambienti rocciosi e i boschi qui descritti compongono gli ambienti montani che, nel comune di Ponte di Legno, includono le cime montane che sfiorano m 3.240 e m 3.290 di altezza sul livello del mare rispettivamente nella parte nord, che comprende le vette rientranti nel Parco nazionale dello Stelvio, e nella parte sud, che comprende le aree montane comprese nel Parco regionale dell'Adamello.

Si tratta di vaste aree alpestri ricoperte prevalentemente da vegetazione arbustiva e boschiva allo stato naturale, di rilevante pregio ambientale sia per le caratteristiche morfologiche dei luoghi che vegetazionali.

Le pendici montuose degradano verso le valli principali, caratterizzate dalla presenza di ampi prati e pascoli, del torrente Frigidolfo e del torrente Narcanello che, in corrispondenza del capoluogo, confluiscono a formare il fiume Oglio.

Nel territorio comunale sono presenti i nuclei edilizi storici del capoluogo, Poia, Precasaglio, Zoanno, e Pezzo, inoltre è particolarmente numerosa sulle pendici montane la presenza di baite e malghe sparse, anche riunite in nuclei rurali.

##### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Lo Studio geologico recepito nel P.G.T., redatto dalla dott.ssa geol. Simona Albini di Brescia, documenta le caratteristiche geologiche e geomorfologiche del comune di Ponte di Legno individuandone le criticità.

Lo studio agronomico redatto dal dott. agr. Gianpietro Bara dello studio Zea di Lodetto di Rovato (Bs), allegato al Documento di Piano e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Documento di Piano, documentano dettagliatamente estensione e caratteristiche dei ghiacciai e nevai, delle aree boschive e degli ambienti rocciosi presenti sul territorio comunale.

All'interno degli elaborati di valutazione paesaggistica tali aree sono conseguentemente classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

##### INDIRIZZO DEL PIANO

Il Piano persegue la conservazione morfologica, naturalistica e paesaggistica di tali ambiti, per i quali esprime l'indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità**.

Detto indirizzo deriva dal riconoscimento:

- dell'importante caratterizzazione morfologica e naturalistica con elementi diffusi di biodiversità, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità;
- dell'apporto fornito alla conservazione della presenza di fauna selvatica;
- del valore paesaggistico e della relazione con i valori identitari della comunità locale;
- delle criticità dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico;
- delle criticità dal punto di vista ecologico.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di tutela e conservazione dell'ambiente naturale montano e boschivo e miglioramento della fruibilità da parte della popolazione e degli escursionisti.

#### AZIONE

Individuazione delle aree e delle prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, valutazione paesaggistica, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), che assumano anche le indicazioni e le disposizioni relative alla tutela geomorfologica, idrogeologica, agronomica e paesaggistica, contenute nei rispettivi studi allegati al P.G.T. e nei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco nazionale dello Stelvio e del Parco regionale dell'Adamello.

### 3.1.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO: alveo dei corpi idrici superficiali, scarpate e argini

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.1**: "Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano" - obiettivo **17**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.2**: "Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio" – obiettivi **14, 19**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.4**: "Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi" – obiettivo **8**).

#### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio comunale, che occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 101.181.181,00 (101,18 km<sup>2</sup>), è caratterizzato da cinque vallate maggiori che si sviluppano lungo i cinque corsi d'acqua principali: il torrente Frigidolfo che scorre nella Valle delle Messi a nord-ovest, il torrente Arcanello che scorre nella Valle di Viso a nord-est, il torrente Narcanello che scorre a sud-est in Val Sozzine, il torrente Ogliolo che scorre ad est a partire dal Passo del Tonale ed il torrente Acquaseria che scorre in Valle Seria-Valbione a sud.

Il torrente Frigidolfo, dopo l'immissione del torrente Arcanello in località Ponte dei Buoi, prosegue con andamento nord-sud attraversando l'abitato di Ponte di Legno. Alla confluenza del torrente Frigidolfo con il torrente Narcanello, che avviene nel centro abitato di Ponte di Legno, ha origine il fiume Oglio propriamente detto, il quale quindi scorre, con direzione da nord-est verso sud-ovest, solamente per pochi chilometri nel comune di Ponte di Legno per poi proseguire verso il comune di Temù.

Lungo i versanti scorrono poi altri corsi d'acqua minori e scolmatori che dalle pendici montane confluiscono nei torrenti principali sopra citati e nel fiume Oglio.

Il suolo non urbanizzato occupato dai principali corpi idrici e dai loro alvei copre una superficie territoriale di circa m<sup>2</sup> 493.418,00.

Il reticolo idrico principale e minore è generalmente caratterizzato da elevate criticità di natura idrogeologica, puntualmente meglio descritte nello studio geologico del Piano. Le sponde e gli argini dei corpi idrici superficiali sono caratterizzati dalla presenza di diffusa vegetazione ripariale.

Ampie porzioni del territorio comunale sono inoltre caratterizzate dalla presenza di scarpate incolte e ricche di presenze arbustive allo stato naturale.

#### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Lo studio del Reticolo idrico allegato, e condiviso dalla Regione Lombardia, documenta le caratteristiche dei corpi idrici superficiali, nel relativo regolamento sono dettate prescrizioni normative a loro tutela.

Tali aree presentano diffusa criticità dal punto di vista morfologico, idrogeologico ed ecologico.

Il documento "*Individuazione del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto*", redatto da Geostudio dott.ssa geol. Simona Albini e dott. ing. Antonio Di Pasquale, in conformità ai criteri e indirizzi espressi dalla L.reg. 5 gennaio 2000, n.1; dalla L.reg. 5 dicembre 2008, n.31 e nella delibera G.R. n.9/4287 del 25 ottobre 2012, recepito nel Piano, documenta le caratteristiche di tutti i corpi idrici superficiali e dei corsi d'acqua intubati e detta prescrizioni normative a loro tutela. Tale studio è stato valutato con esito favorevole condizionato dalla Regione Lombardia, Sede Territoriale di Brescia, in data 5 marzo 2013.

Lo studio agronomico redatto dal dott. agr. Gianpietro Bara dello studio Zea di Lodetto di Rovato (Bs), e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Documento di Piano, attestano l'estensione e le caratteristiche delle ripe e degli argini presenti sul territorio. Gli stessi sono stati considerati anche all'interno del progetto di R.E.C. "*Rete Ecologica Comunale*", recepita nel Piano.

Tali aree presentano diffusa criticità dal punto di vista morfologico, idrogeologico ed ecologico; inoltre, all'interno degli elaborati di valutazione paesaggistica tali aree sono conseguentemente classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

#### INDIRIZZO DEL PIANO

Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico, la valenza paesaggistica apportata e la relazione con i valori identitari della comunità locale; il Piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità**.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di tutela, conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale e boschivo ripariale, interventi di tutela dal rischio idrogeologico.

#### AZIONE

Individuazione delle aree e delle prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, valutazione paesaggistica, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), che assumano anche le indicazioni e le disposizioni relative alla tutela geomorfologica, idrogeologica, agronomica e paesaggistica, contenute nei rispettivi studi allegati al P.G.T. e nei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco nazionale dello Stelvio e del Parco regionale dell'Adamello.

### 3.1.3. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO AGRONOMICO E PAESAGGISTICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO: prati e pascoli

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.1**: "*Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano*" - obiettivo **17**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.2** "*Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio*" – obiettivi **14, 19**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.4** "*Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente*" – obiettivi **11 e 22**).

#### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio comunale occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 101.181.181,00 (*101,18 km<sup>2</sup>*), il suolo non urbanizzato occupato da prati e pascoli interessa una superficie di circa m<sup>2</sup> 30.880.000,00.

Nello specifico, il patrimonio agronomico qui considerato è composto dagli alpeggi montani, dai prati e dai pascoli che si estendono nella valle del fiume Oglio, lungo le valli dei torrenti che si immettono nel fiume e spesso in zone terrazzate nei pressi dei centri abitati; essi rappresentano la testimonianza ancora viva della principale attività agricola sviluppatasi nel passato. Si segnala la presenza di alcune aree, alle quote meno elevate, nelle quali si sta assistendo al progressivo sviluppo delle vegetazione arbustiva e boschiva, con conseguente rilevante modificazione paesaggistica dei luoghi, che nel lungo periodo potrebbe portare alla scomparsa di alcune vaste superfici prative. Se non si interviene con processi di rivitalizzazione delle attività agricole, il rischio è che queste aree possano essere stabilmente ricolonizzate dalla vegetazione forestale.

#### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Lo studio agronomico redatto dal dott. agr. Gianpietro Bara dello studio Zea di Lodetto di Rovato (Bs), e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Documento di Piano, attestano l'estensione e le caratteristiche dei prati, dei pascoli e degli alpeggi presenti sul territorio. Gli stessi sono stati considerati anche all'interno del progetto di R.E.C. "*Rete Ecologica Comunale*", recepita nel Piano.

#### INDIRIZZO DEL PIANO

Considerate la caratterizzazione morfologica e paesaggistica, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista naturalistico ed ecologico, ma anche agronomico, il valore paesaggistico apportato e la relazione con i valori identitari della comunità locale; il piano persegue la conservazione morfologica, naturalistica, agronomica e paesaggistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità** per le aree classificate "*Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo*"; aree in cui il Piano persegue la conservazione delle colture agricole tradizionali compatibili e l'alpeggio.

È permessa l'edificazione di strutture di supporto alle attività agricole nelle zone classificate dal Piano delle Regole come "*Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico*", nell'ottica comunque prevalente del **contenimento del consumo di suolo**.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di tutela, valorizzazione e conservazione dell'ambiente morfologico e naturale dei prati e dei pascoli; colture agricole tradizionali compatibili e l'alpeggio; attività agricole produttive ove compatibili.

#### AZIONE

Individuazione delle aree e delle prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, valutazione paesaggistica, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), che assumano anche le indicazioni e le disposizioni relative alla tutela geomorfologica, idrogeologica, agronomica e paesaggistica, contenute nei rispettivi studi allegati al P.G.T. e nei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco nazionale dello Stelvio e del Parco regionale dell'Adamello.



**3.1.4. TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI:****Capoluogo, Poia, Zoanno, Precasaglio, Pezzo**

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.2**: "*Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio*" – obiettivi **14, 19**)

**DESCRIZIONE TERRITORIALE**

Il territorio comunale occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 101.181.181,00 (*101,18 km<sup>2</sup>*), il suolo urbanizzato interessa una superficie di circa m<sup>2</sup> 1.968.274 ca., dei quali circa m<sup>2</sup> 228.128 ca. sono interessati da nuclei di antica formazione (11,80% ca. del tessuto urbano consolidato); m<sup>2</sup> 40.701 occupati da nuclei rurali sparsi (2,06% ca. del tessuto urbano consolidato); complessivamente m<sup>2</sup> 273.626 sono interessati da nucleo urbani di origine antica.

Il comune di Ponte di Legno è caratterizzato dalla presenza di cinque centri storici, situati al "solivo", sul versante destro della valle (Capoluogo: m<sup>2</sup> 95.706,00, Poia: m<sup>2</sup> 23.246,00, Precasaglio: m<sup>2</sup> 20.888, Zoanno: m<sup>2</sup> 31.444 e Pezzo: m<sup>2</sup> 56.842,00, nel fondovalle; i centri antichi, con le chiese parrocchiali del Capoluogo, Precasaglio e Pezzo, costituiscono "land mark" di rilevanza territoriale e simboli delle comunità.

Nel territorio, nel fondovalle e sulle pendici montane al "solivo", si rileva la presenza di piccoli nuclei rurali antichi minori (Case di Viso, Case Pirlì, Sozzine, Vescasa Alta e Vescasa Bassa e Valbione), e gruppi di malghe e baite sparse.

La struttura urbana dei centri storici e dei nuclei antichi minori ben documenta la prevalenza dell'agricoltura e dell'allevamento nell'economia storica locale; i centri hanno impianto prevalentemente lineare lungo il tracciato delle principali direttrici viarie storiche (corso Milano, corso Trieste e via IV Novembre, per il Capoluogo; via Valle delle Messi, per Precasaglio; via San Giovanni, per Zoanno; via Castello, per Poia; via Ercavallo, via delle Scuole e via Montozzo, per Pezzo) e in aderenza alla morfologia acclive dei luoghi; maggiormente aggregato attorno alla piazza centrale appare l'abitato del capoluogo. I tre cimiteri, d'impianto pre-napoleonico, sono collocati presso le chiese e caratterizzati dai tipici recinti murari.

I centri storici conservano ancora costruzioni rurali tradizionali montane, alcune con fienili realizzati con pareti in legno strutturale (blockbau), coperture in lastre di pietra "prede", ma anche elementi architettonici rilevanti, come gli antichi portali e le vasche e fontane in granito, le aperture arcuate delle logge e dei portici, le strette vie e le scale acciottolate; in particolare a Pezzo dove sono presenti anche fabbricati e manufatti d'interesse storico, architettonico e artistico.

Il tessuto storico, in particolare dei nuclei minori, per collocazione nel contesto urbano contemporaneo, per conservazione sufficientemente unitaria della sua percepibilità, per le caratteristiche identitarie dell'architettura vernacolare montana diffusa, per il legame conservato con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituisce un insieme che contribuisce all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria del paesaggio agrario circostante e alle attività agricole che un tempo lo caratterizzavano.

**COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO**

Le aree occupate dal capoluogo e dai nuclei antichi minori sono state classificate negli elaborati della valutazione paesaggistica come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

I centri storici, la cui estensione è stata ora identificata a differenza del vigente P.R.G., che riconosceva l'esistenza del solo Capoluogo, in accordo con le rilevazioni desumibili dai catasti antichi e dalla rilevazione I.G.M., sono stati oggetto di un'attenta analisi, descritta e documentata nel Piano delle Regole, che ne ha esaminato l'epoca di edificazione mediante soglie storiche, l'organizzazione urbana e degli spazi privati, le caratteristiche tipologiche, i valori architettonici, storici e paesaggistici puntuali e generali, lo stato di conservazione degli edifici e la loro destinazione d'uso, mediante cartografie tematiche dettagliate. Nella valutazione paesaggistica si sono desunte, anche mediante autonome

indagini sul campo, i principali valori storico-architettonici meritevoli di tutela (*vedi elaborati allegati al P.G.T.*). Per il nucleo storico di Ponte di Legno, nei pressi del torrente Frigidolfo e Narcanello, lo studio geologico ha individuato criticità dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico, classificando alcune aree in classe di fattibilità con consistenti limitazione, nello specifico "*Classe di fattibilità 3c - aree allagate per piene catastrofiche (Tr=500 anni)*", e "*...aree interessate da esondazione e pericolosità media o moderata lungo il Fiume Oglio (=Aree Em del PAI)*"; la parte nord occidentale del centro storico è stata classificata in "*Classe di fattibilità 3a - aree con versanti da mediamente a molto acclivi (>15°) e/o di pregio paesaggistico potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto*". Si segnala la presenza di un allevamento agricolo la cui fascia di rispetto interessa la parte occidentale del nucleo storico in oggetto. Per la parte settentrionale del nucleo storico di Zoanno lo stesso studio geologico ha individuato criticità dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico classificandola in "*Classe di fattibilità 3 - area con consistenti limitazioni*" nello specifico "*Classe 3f - aree interessate da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrate*" limitate aree sempre nella parte settentrionale del nucleo storico sono inoltre classificate in "*Classe 4d - aree interessate da valanghe a pericolosità elevata o molto elevata e aree di valanga riperimate - Zona rossa*". Il nucleo storico di Precasaglio nella parte meridionale è classificato dallo studio geologico in "*Classe di fattibilità 3 - area con consistenti limitazioni*" nello specifico "*Classe 3f - aree interessate da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrate*", si segnala inoltre la presenza di piccoli allevamenti agricoli le cui fasce di rispetto interessano interamente il nucleo storico. Il nucleo storico di Pezzo, per una limitata parte nord occidentale, è stato classificato dallo studio geologico in "*Classe di fattibilità 3 - area con consistenti limitazioni*" nello specifico "*Classe 3g - aree interessate da deformazioni gravitative profonde di versante DGPV (=Aree Fs del PAI)*". Il nucleo in oggetto risulta inoltre interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale. Le indagini compiute hanno rilevato frequenti episodi di abbandono del tessuto antico, con conseguente rischio di degrado dei fabbricati, che presentano criticità anche di natura strutturale.

#### INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata la correlazione, ancora percepibile, tra l'organizzazione degli abitati antichi e il territorio agricolo circostante, specialmente per quanto riguarda i nuclei minori; le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edilizia storica, contraddistinta da elementi stilistici e tecniche costruttive ancora riconducibili alla tradizione locale montana, nonostante l'alterazione del nucleo del Capoluogo in seguito agli eventi bellici della Prima guerra mondiale (bombardamento ad opera degli Austriaci il 27 settembre 1917) e alla successiva ricostruzione conclusa nel 1922 e le altre alterazioni diffuse degli edifici attuate nella seconda metà del XX° secolo; la correlazione simbolica con i valori identitari della comunità locale; il Piano persegue la tutela del tessuto urbanistico consolidato e delle caratteristiche storiche e architettoniche degli abitati antichi, per i quali esprime un indirizzo di conservazione, limitando gli interventi di modificazione non solo dell'impianto consolidato, ma anche delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici e dei manufatti diversi che li costituiscono.

Considerata la marcata acclività dei luoghi (specialmente a Precasaglio, Zoanno e a Pezzo); la compressa articolazione del tessuto antico (soprattutto nei centri minori); le conseguenti gravi difficoltà per l'accesso carraio e la sosta degli autoveicoli, ma anche talvolta per la stessa accessibilità pedonale; le caratteristiche tipologiche degli edifici, con presenza di fienili aperti e vani seminterrati; le caratteristiche costruttive dell'architettura tradizionale locale: grandi spessori murari in pietra, pareti talvolta in legno strutturale "blockbau", coperture in lastre di pietra "prede", ridotte altezze interne dei vani e limitati rapporti aeroilluminanti; l'impianto urbanistico e compositivo degli edifici del Capoluogo realizzati in seguito al Piano di ricostruzione del 1920; l'accentuata frammentazione delle proprietà; la conseguente onerosità degli interventi, l'Amministrazione comunale ritiene necessario sviluppare azioni atte a favorire il recupero funzionale dell'edilizia antica, contestualmente alla conservazione dei suoi valori architettonici e storici, fondamento dell'identità locale e punto di forza per uno sviluppo economico (turismo) e sociale della comunità dalignese, compromessa dal declino demografico.

## DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale e terziaria, servizi pubblici.

## AZIONE

Individuazione puntuale delle aree, dell'organizzazione del tessuto urbano e degli spazi pubblici e privati, della destinazione d'uso dei fabbricati, dei valori tipologici, architettonici e materici, degli elementi decorativi.

Nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, impartire prescrizioni di tutela finalizzate: alla conservazione degli edifici, tenuto conto dei valori architettonici, storici e paesaggistici rilevati, alla conservazione del tessuto urbano, anche quello conseguente al Piano di ricostruzione del Capoluogo del 1920, dei manufatti e degli elementi d'interesse storico e paesaggistico che lo caratterizzano; impartire inoltre disposizioni utili a limitare la frammentazione immobiliare delle unità e conseguentemente conservare le differenze sociali, che ancora si riscontrano, contenere il sovraccarico indotto dal fabbisogno d'aree di sosta per gli autoveicoli; impartire disposizioni necessarie per conservare le aree ritenute pertinenti ai nuclei antichi (orti urbani, ecc...) e indispensabili per preservarne la percezione nel contesto territoriale.

Nella determinazione delle attività edilizie consentibili nei centri antichi, favorire innanzitutto gli interventi di recupero degli episodi di abbandono dei fabbricati o di quelli in condizioni di cattiva conservazione, ma in genere la riqualificazione urbana, mediante la limitazione degli interventi assoggettati al contributo di costruzione, allo scopo di ridurre i costi del recupero così compensando in parte gli oneri indotti dalle operazioni di conservazione di tipologie, tecnologie e materiali antichi; favorire inoltre la permanenza e la riqualificazione degli esercizi commerciali di vicinato e delle attività ricettive e di ristoro, anche mediante l'eventuale realizzazione di Distretti intercomunali diffusi del commercio (D.I.D.), allo scopo di sostenere il fondamentale settore commerciale in questo momento di crisi economica, e così favorire il permanere della residenza continuativa nei centri antichi (prime case).

Sulle infrastrutture prevedere interventi per la migliore qualificazione dell'arredo urbano, quale fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo di valorizzazione del tessuto.

### 3.1.5. TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI "EDIFICI RURALI MONTANI":

#### **malghe, baite e baitelli, casere**

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna ST2.2: "*Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio*" – obiettivi 14, 19)

#### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Le malghe, le baite, i baitelli, le casere e gli altri edifici storici rurali sparsi nelle aree montane del territorio comunale e relative pertinenze, anche riuniti in nuclei rurali (Case Pirlì, Case di Viso, Vescasa alta e Vescasa bassa, Valbione, oltre a Sozzine, nel fondovalle), costituiscono un elemento distintivo del paesaggio montano di Ponte di legno. Si tratta di fabbricati e complessi edilizi, legati alle antiche pratiche agricole e d'alpeggio e caratteristici dei comuni della Valle Camonica, compresi in ambiti agricoli di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzati dalla presenza di formazioni arboree e vegetazione arbustiva, con la prevalenza di boschi di conifere, di prati, pascoli e aree vegetate, di tipo spontaneo, non produttive.

Il Piano ha individuato, mediante specifica indagine, tali edificazioni rurali montane e le relative aree contermini; l'insieme di tali immobili, che presentano un'identità storico-culturale unitaria, origine dell'impianto, in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M., che conservano spesso valore storico e architettonico, ammonta a circa 663 immobili, spesso qualificabili di interesse storico e/o paesaggistico.

La maggior parte di tali edifici sparsi non dispone dei principali servizi di urbanizzazione (sono privi in particolare di allacciamento alle reti di raccolta delle acque reflue), inoltre l'accesso carraio agli immobili avviene avvalendosi della rete della viabilità montana, in particolare della viabilità agro-silvo-pastorale.

I fabbricati sono stati fatti oggetto dai proprietari, nel corso del tempo, d'interventi di recupero edilizio, talvolta anche con modalità dissonanti con il contesto montano, alcuni conservano tuttavia le caratteristiche edilizie antiche, altri versano in cattivo stato di conservazione o peggio sono ridotti a ruderi.

#### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Gli edifici rurali montani sono stati oggetto di un'attenta e approfondita analisi, descritta e documentata nel Piano delle Regole (Fascicolo allegato: "*Schedatura degli edifici rurali montani*"), che ne ha descritto la localizzazione e la planimetria, desunta dalle mappe catastali; la consistenza edilizia; la datazione presunta; la destinazione d'uso prevalente; le caratteristiche strutturali e materiche; la qualità storico-architettonica e il valore paesaggistico; l'accessibilità; eventuali elementi e manufatti di interesse storico, artistico e paesaggistico significativi, che costituiscono elementi caratteristici dell'architettura rurale montana; eventuali usi impropri degli immobili. Nella stessa scheda è stato descritto il grado di alterazione architettonica dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; il grado di conservazione edilizia dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne, la presenza d'interventi edilizi in atto; è stata identificata inoltre la presenza di vincoli e di tutele sull'area; un'immagine fotografica documenta infine ciascun immobile.

Le aree occupate dagli edifici rurali montani sono puntualmente indicate sugli elaborati di Piano e sono di conseguenza classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Per alcune di essi si rilevano problemi dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico in quanto localizzati in prossimità di torrenti e aree franose.

#### INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata: la correlazione, che si è conservata, tra l'organizzazione degli edifici rurali sparsi e il territorio montano circostante; le caratteristiche tipologiche e architettoniche di questa particolare edilizia antica, contraddistinta da elementi stilistici e tecniche costruttive ancora riconducibili alla tradizione agricola locale e dell'alpeggio, nonostante le numerose alterazioni attuate nella seconda metà del XX°

secolo; la correlazione simbolica con i valori identitari della comunità locale; il Piano persegue la tutela delle malghe e delle baite e degli edifici rurali montani in genere e delle loro caratteristiche storiche e architettoniche, per i quali esprime un indirizzo di conservazione, limitando gli interventi di modificazione non solo dell'impianto consolidato, ma anche delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici e dei manufatti diversi che li costituiscono.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività agricole, residenziale.

#### AZIONE

Individuazione puntuale degli edifici rurali montani sparsi, dell'organizzazione dei loro spazi pertinenziali, della destinazione d'uso dei fabbricati, dei valori tipologici, architettonici e materici, degli elementi decorativi presenti, dei manufatti accessori.

Nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, impartire prescrizioni di tutela finalizzate:

- alla conservazione degli edifici, e in particolare degli agglomerati, tenuto conto dei valori architettonici, storici e paesaggistici rilevati;
- a impartire disposizioni utili a favorire il recupero edilizio conservando le tipologie storiche tradizionali;
- a impartire disposizioni necessarie per conservare le aree ritenute pertinenziali agli edifici e agli agglomerati storici, indispensabili per preservarne la percezione nel contesto territoriale.

L'attività regolamentare dell'Ente comunale dovrà inoltre prevedere la possibilità di recupero degli edifici in condizioni di degrado e dei ruderi, al fine di non compromettere la qualità paesaggistica percepita del contesto naturale e storico.

Nella determinazione delle attività edilizie consentibili negli edifici rurali montani sparsi: favorire gli interventi di conservazione (mantenimento delle caratteristiche formali, tecnologiche, materiche di finitura esterna), di recupero dei ruderi, di salvaguardia del contesto di ogni malga e di ogni baita e degli spazi naturali fraposti; garantire la leggibilità dei singoli complessi evitando frazionamenti, alterazioni di parti e sostituzione di materiali; limitare gli interventi assoggettati al contributo di costruzione, allo scopo di ridurre i costi del recupero così compensando in parte gli oneri indotti dalle operazioni di conservazione di tipologie, tecnologie e materiali antichi; favorire infine e soprattutto la permanenza e la riqualificazione delle attività agricole e delle attività di ristoro d'interesse turistico ed escursionistico in genere.

Sulle infrastrutture prevedere interventi per la migliore qualificazione della viabilità pedonale e degli spazi pubblici, quale fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo di valorizzazione del territorio montano e dell'escursionismo in genere; oltre a interventi per riqualificare e migliorare la viabilità agro-silvo-pastorale.

## 3.2. SERVIZI

### 3.2.1. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI: viabilità e Trasporto Pubblico Locale

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.6**: "*Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo*" – obiettivi **2, 3, 20**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.9**: "*Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.)*" - obiettivi **1, 3, 5**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST 2.10**: "*Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree*" - obiettivo **13**).

#### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio di Ponte di Legno è attraversato da viabilità, sia d'interesse sovra comunale, che locale; da ponente a levante è percorso dalla S.S. n. 42 "*del Tonale e della Mendola*", che collega il lago d'Iseo e Brescia a sud con il passo del Tonale e la Regione Trentino Alto Adige a nord, principale arteria della viabilità locale. Da detta arteria, mediante un incrocio a innesto, si dirama la strada provinciale S.P. n. 300 "*Via Statale Passo Gavia*", che congiunge il centro abitato di Ponte di Legno con il Passo Gavia ed il comune di Valfurva in provincia di Sondrio.

La restante rete viabilistica è per la maggior parte di tipo secondario e presenta, in alcuni tratti dei nuclei storici, difficoltà di accesso e scorrimento determinato dalla conformazione propria dei nuclei antichi.

La viabilità di distribuzione locale rivela diffuse criticità conseguenti alla sua realizzazione contestuale al progressivo processo di urbanizzazione degli ultimi decenni e alla complessa morfologia dei luoghi.

Il sistema di Trasporto Pubblico Locale percorre la S.P. 300 "*Via Statale Passo Gavia*" con fermata in località Ponte Buoi, tra Precasaglio e Pezzo, altre fermate si trovano in via Don G. Ragazzi a Precasaglio, in via S. Giovanni a Zoanno, in via Roma nel Capoluogo, in piazzale Europa dove si trova anche l'autostazione, in via Case Sparse del Tonale in località Tonale Medio ed in fine in via Berni in località Pezzo (capolinea).

#### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

La condizione esistente della viabilità locale a servizio della distribuzione interna al territorio comunale rappresenta un elemento di grave criticità dei servizi generali, riscontrato nell'analisi territoriale compiuta, specialmente nei momenti di punta indotti dall'afflusso turistico.

Diffuse criticità sono riscontrabili nella viabilità di quartiere per improvvisi restringimenti della sede stradale, innesti privi delle condizioni di sicurezza, assenza di marciapiedi.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Viabilità carraia e fermate della rete del trasporto Pubblico locale

#### AZIONE

L'Ente comunale concentrerà innanzitutto la propria attenzione al superamento delle carenze qualitative riscontrate nei servizi esistenti, mediante un processo di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità del Comune. L'Ente comunale procederà anche alla realizzazione dei nuovi servizi programmati: servizi per il turismo, servizi sportivi e servizi ricreativi, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.

L'Ente comunale ha in particolare previsto il miglioramento della viabilità locale, in particolare verso la frazione di Villa Dalegno a Temù. Tali nuovi servizi sono rivolti anche alla promozione del territorio comunale in direzione turistica allo scopo d'incentivare l'economia locale; si ricordano al proposito le opere di messa in sicurezza della viabilità sovralocale (lungo la SS: n. 42 al Passo del Tonale) e le nuove aree a verde attrezzate, la proposta d'estensione del "demanio sciabile" e il progetto di estensione della

rete degli impianti di risalita (in località Tonale Medio e in Valbione).

Per quanto attiene al sistema del **Trasporto Pubblico Locale**, l'offerta potrà essere qualitativamente migliorata, meglio integrando il servizio nel sistema sovra locale e apportando modesti interventi alle fermate esistenti per dotarle di adeguati spazi a garanzia anche della sicurezza degli utenti (vedasi Fascicolo Allegato "*Il sistema del trasporto pubblico locale - Individuazione linee e fermate*", allegato al Piano dei Servizi) e realizzando nuove fermate per connettere i nuovi interventi turistici alla rete di trasporto esistente.

### 3.2.2. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: percorsi ciclo-pedonali, sentieri

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna ST2.6: "*Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo*" – obiettivi 2, 3, 20; obiettivo Sistema territoriale montagna ST2.9: "*Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.)*" - obiettivi 1, 3, 5; obiettivo Sistema territoriale montagna ST 2.10: "*Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree*" - obiettivo 13).

#### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio comunale è caratterizzato per la maggior parte da rilievi montuosi ricchi di boschi e di sentieri, tra i quali si possono riconoscere anche percorsi panoramici, sia di interesse sovra comunale sia locale, ma soprattutto turistico, inseriti in contesti naturalistici e storici. La sentieristica comunale si riconnette spesso con percorsi classificati come viabilità agro-silvo-pastorale (VASP).

All'interno del territorio comunale esistono tre tipologie di sentieri, tutti contrassegnati da numeri segnava: sentiero turistico, sentiero escursionistico e sentiero solo per escursionisti esperti.

Tra i principali percorsi si ricorda la presenza del "*Percorso ciclo-pedonale intercomunale di fondovalle*" che attraversa interamente il territorio comunale in direzione est-ovest e passando dalla località Poia, costeggia la via Nazionale (S.S.n.42) e raggiunge Val Sozzine.

Per quanto riguarda gli altri percorsi pedonali, ciclo-pedonali ed i sentieri esterni ai centri abitati, si rileva che risultano sufficientemente sviluppati e dotati di sede propria.

La rete esterna all'abitato si avvale dei tracciati della rete della viabilità agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) e della rete dei sentieri montani; detta rete locale risulta sufficientemente organizzata dal punto di vista funzionale e della sicurezza; oltre a ridotti compiti di collegamento con le baite sparse nel territorio agricolo, svolge funzioni prevalentemente ludico-ricreative, a integrazione dei servizi esistenti, favorendo la fruizione turistica del territorio, pregevole dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, dunque valorizzandone l'uso.

L'Ente comunale ha nel tempo favorito la mobilità leggera nelle aree d'interesse naturalistico e paesaggistico, ritenendo la viabilità ciclo-pedonale come la più adeguata alla fruizione turistica del territorio, inoltre sta perseguendo da tempo una politica di estensione di detta rete. Si ricorda in particolare che il versante al "solivo" è interessato dal progetto di riqualificazione della cosiddetta "*Via Carolingia*", che interessa i comuni dell'Alta Valle Camonica.

Per quanto riguarda i percorsi pedonali e ciclo-pedonali interni ai centri abitati, si segnala che i centri storici di Precasaglio e Zoanno sono caratterizzati da strette e in alcuni casi ripide strade pavimentate in ciottoli percorribili esclusivamente a piedi; dal centro storico spesso è possibile proseguire il percorso collegandosi direttamente alla viabilità agro-silvo-pastorale.

Le aree urbanizzate di recente espansione sono discretamente dotate di percorsi pedonali e ciclo-pedonali che si integrano con la viabilità carraia esistente.

La presenza di manufatti bellici, posti spesso al di fuori delle aree a maggiore affluenza turistica, necessita di un'adeguata pubblicizzazione oltre che di manutenzione conservativa, correlata allo studio e realizzazione di specifici percorsi storici ed itinerari da proporre al pubblico (percorsi tematici).

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Percorsi ciclo-pedonali e sentieri.

#### AZIONE

Manutenzione e miglioramento tecnico-funzionale della viabilità esistente;

completamento della rete viabilistica in corso di esecuzione;

realizzazione di nuovi collegamenti viabilistici;

manutenzione e nuova realizzazione di percorsi della viabilità agro-silvo-pastorale



Ponte di Legno, nel corso del trascorso decennio trascorso, ha migliorato la propria **rete di percorsi ciclo-pedonali**, collegati al sistema sovra locale, che il P.G.T. conferma e integra, arricchendone e completandone l'articolazione. Nel Piano dei Servizi sono indicati gli indirizzi progettuali finalizzati all'integrazione e miglioramento della rete esistente, affinché questa progressivamente permetta un agevole collegamento, tra le frazioni, tra i quartieri residenziali e tra questi e i principali servizi, meglio inserendosi anche nella rete sovra locale e strumento per la più attenta fruizione turistica del territorio. I percorsi potranno incrementare la fruizione pubblica di zone di pregio paesaggistico e naturalistico e la fruibilità dei servizi per lo sport.

### 3.2.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITA' E DELLA QUALITA' DEI SERVIZI:

#### servizi pubblici generali e reti infrastrutturali

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.6**: "*Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo*" – obiettivi **2, 3, 20**; Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.9**: "*Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.)*" - obiettivi **1, 3, 5**; Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST 2.10**: "*Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti a una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree*" - obiettivo **13**).

#### DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il comune di Ponte di Legno accoglie stagionalmente un elevato numero di turisti (dal 2003 al 2012 gli esercizi alberghieri presenti nel territorio comunale - n. 25 - hanno registrato una media di 42.826 arrivi annui, con un picco nell'anno 2012 con 49.367 arrivi) che, rapportato al numero di abitanti pari a 1.747 (al 31 dicembre 2013), dà un'idea di quanto il carico di presenze umane aumenti nel periodo turistico e si renda di conseguenza necessario che questi valori vengano considerati anche in rapporto ai servizi da fornire alla comunità locale.

Il comune dispone di una elevata dotazione di **servizi pubblici**, m<sup>2</sup> 1.687.531 ca. (966 m<sup>2</sup>/ab), comprendenti servizi di interesse comunale e sovra locali; detta rilevante quantità deve però essere rapportata alla ragguardevole presenza dei turisti stagionali, particolarmente degli ospiti nelle cosiddette "seconde case".

In particolare i parcheggi d'interesse comunale occupano circa m<sup>2</sup> 9.682 e quelli d'interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 97.970. I servizi ricreativi d'interesse comunale occupano circa m<sup>2</sup> 14.405, quelli d'interesse sovra comunale m<sup>2</sup> 147.956; i servizi per la cultura e il tempo libero d'interesse comunale occupano circa m<sup>2</sup> 325 e quelli d'interesse sovra comunale m<sup>2</sup> 1.237; i servizi per il turismo d'interesse comunale occupano circa m<sup>2</sup> 58 e quelli d'interesse sovra comunale m<sup>2</sup> 1.094.970; i servizi per l'istruzione d'interesse comunale occupano circa 12.207 m<sup>2</sup> e quelli d'interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 12.911; i servizi militari d'interesse sovra comunale ammontano a circa m<sup>2</sup> 19.974; i servizi sportivi d'interesse comunale occupano circa m<sup>2</sup> 5.193 e quelli di interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 206.644; i servizi tecnologici d'interesse comunale occupano circa m<sup>2</sup> 6.826 e quelli d'interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 1.047; servizi amministrativi d'interesse comunale occupano una superficie pari a circa 2.284 m<sup>2</sup> e quelli di interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 3.468; gli impianti tecnologici d'interesse comunale occupano una superficie pari a circa 34.197 m<sup>2</sup>; i servizi sanitari d'interesse comunale occupano una superficie pari a circa 319 m<sup>2</sup> e quelli d'interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 793; i servizi sociali d'interesse comunale occupano una superficie pari a circa 1.064 m<sup>2</sup> e quelli d'interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 33; infine i servizi religiosi di interesse comunale occupano una superficie pari a circa 6.417 m<sup>2</sup> e quelli d'interesse sovra comunale circa m<sup>2</sup> 4.748.

Alcuni servizi sono in corso di realizzazione (il piccolo parcheggio lungo via Roma) e alcuni altri servizi sono in stato di progetto (servizi sportivi e servizi ricreativi in località Pezzo e servizi per il turismo consistenti in nuovi impianti di trasporto a fune in località Tonale Medio e in Valbione, ecc...).

#### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.R.G. vigente ha dettato rilevanti indirizzi a proposito dell'estensione dei servizi comunali; in particolare per quanto attiene i servizi ricreativi, sportivi e i parcheggi. Nel trentennio trascorso la programmazione prevista da tale strumento urbanistico generale, per la maggior parte delle previsioni, non ha trovato attuazione in conseguenza dello spopolamento del comune, della ridotta permanenza turistica sul territorio e delle ridotte capacità finanziarie dell'Ente. La pianificazione generale è stata poi integrata anche dall'approvazione di Piani attuativi e dalla realizzazione delle opere conseguentemente previste

L'insieme di queste azioni di trasformazione urbana non ha però consentito una riqualificazione significativa di brani urbani, con integrazione nel suo tessuto di qualificati nuovi servizi.

Il Piano dei Servizi ha documentato approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, proprietà e caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio e per ciascuno ha valutato gli elementi di criticità e le carenze esistenti, individuando il fabbisogno di manutenzione e/o integrazione e stimandone sommariamente i relativi costi.

I servizi, riuniti per categorie funzionali ammontano complessivamente a:

**Servizi esistenti:** servizi amministrativi (AM): 5.752 m<sup>2</sup>; servizi culturali (C): 1.562 m<sup>2</sup>; servizi per l'istruzione (I): 25.118 m<sup>2</sup>; servizi di trasporto (P): 110.455 m<sup>2</sup>; servizi religiosi (R): 11.165 m<sup>2</sup>; impianti tecnologici (IM): 34.197 m<sup>2</sup>; servizi sanitari (SA): 1.112 m<sup>2</sup>; servizi militari (SM): 19.974 m<sup>2</sup>; servizi sociali (SO): 1.097 m<sup>2</sup>; servizi sportivi (SP): 211.837 m<sup>2</sup>; servizi tecnologici (ST): 7.873 m<sup>2</sup>; servizi per il turismo (TU): 1.095.028 m<sup>2</sup>; servizi ricreativi (V): 162.361 m<sup>2</sup>.

**Servizi in corso di esecuzione:** piccolo parcheggio in via Roma con dimensione tale da non incidere la valutazione procapite.

**Servizi in progetto:** servizi sportivi: 11.248 m<sup>2</sup>, servizi ricreativi 30.016 m<sup>2</sup> e servizi per il turismo 374.207 m<sup>2</sup> e per il trasporto 813 m<sup>2</sup>.

Per un totale di servizi esistenti pari a m<sup>2</sup> 1.687.531 e servizi in progetto pari a m<sup>2</sup> 416.284; si evidenzia che dei servizi esistenti, m<sup>2</sup> 1.594.554 sono d'interesse sovra comunale. Pertanto i servizi esistenti disponibili esclusivamente per la comunità locale ammontano a m<sup>2</sup> 92.977, per quanto riguarda i servizi in progetto possiamo affermare che gli stessi facciano integralmente riferimento a un bacino d'utenza a carattere sovra comunale.

La vigente dotazione di servizi, stimata nel Piano dei Servizi, tenuto conto di valutazioni qualitative relative alla loro funzione e reale fruibilità, in rapporto agli abitanti esistenti al 31 dicembre 2013, che ammontano a n. 1.747 unità, assomma a **53,22 m<sup>2</sup>/abitante** ca., riferiti ai soli **servizi esistenti destinati alla fruizione esclusivamente d'ambito comunale**. Se si considera anche il verde di arredo urbano (14.497 mq), la dotazione di servizi per abitante raggiunge il 61,52 mq/ab.

La **dotazione complessiva** di servizi pubblici, comprendenti servizi di interesse comunale e sovra locali ammonta in totale a circa **965,96 m<sup>2</sup>/ab** ca. Se si considera anche il verde di arredo urbano (14.497 mq), la dotazione di servizi per abitante raggiunge i 974,26 mq/ab.

Per quanto attiene ai servizi infrastrutturali, mentre per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo, per i servizi a rete si è sinteticamente individuata la loro estensione e le loro caratteristiche, sulla base delle informazioni desunte dalle elaborazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale o, in alcuni casi, fornite dalle rispettive società di gestione.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Servizi pubblici e di uso pubblico.

#### AZIONE

Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di **conservare**, nel quinquennio, il **livello di quantità e qualità dei servizi**, attualmente offerti ai residenti, estendendo e migliorando la rete dei servizi offerti agli ospiti.

Il miglioramento, soprattutto della qualità, sarà possibile operando attraverso l'azione diretta dell'Ente comunale, anche in compartecipazione con altri enti territoriali e privati, nonché attraverso le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).

L'azione perseguita dall'Ente comunale dovrà inoltre sviluppare l'**individuazione puntuale delle carenze qualitative** dei servizi esistenti, tenuto innanzi tutto conto della necessità prioritaria di garantire il rispetto delle norme vigenti relative a ciascuna tipologia; determinare gli interventi per il loro adeguamento secondo livelli di priorità; determinare le carenze quantitative rispetto alla dotazione di servizi delle diverse frazioni e località; determinare le esigenze di manutenzione e adeguamento dei

servizi infrastrutturali (reti tecnologiche); per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo.

Dovrà essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti, in attuazione della crescita degli utenti (residenti e ospiti) prevista (complessivamente circa n. 300 nuovi utenti), e alle nuove attività previste dal Piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento di trasformazione urbanistica previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.

L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al **miglioramento dell'articolazione dei servizi** e al superamento delle carenze qualitative riscontrate, conseguendo così una maggiore sicurezza nella fruizione e un miglior utilizzo dei servizi da parte della cittadinanza e degli ospiti, sia mediante un processo di razionalizzazione e riorganizzazione della rete complessiva; sia di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità del comune (municipio, biblioteca, parcheggi, ecc...).

Per quanto attiene agli aspetti energetici dei servizi prioritaria è ritenuta l'azione di messa in efficienza del patrimonio edilizio.

L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei **nuovi servizi programmati**: (servizi per il turismo, servizi sportivi e servizi ricreativi), nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.

I principali nuovi servizi previsti sono riassumibili nelle seguenti opere, finanziate in parte con risorse pubbliche comunali o di altri Enti e in parte tramite la cessione di privati o con finanziamenti privati: nuovi parcheggi, nuova centralina idroelettrica, ristrutturazione della scuola dismessa per destinarla a nuova sede del municipio e dell'asilo, ugualmente dismesso, per destinarlo a servizi culturali.

Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole, proposti nell'ambito delle aree già trasformate; da cessioni di aree e patrimonio pubblico non più strategico per l'amministrazione; oppure mediante interventi eseguiti direttamente da soggetti privati per proprie finalità (vedi tabella sintetica di stima allegata al Piano dei Servizi).

Considerata la quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi conseguita per la comunità locale, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, richiamati i principi generali assunti di **sostenibilità complessiva delle previsioni di piano**, l'Ente comunale ritiene pertanto indirizzo prioritario il consolidamento della rete dei servizi realizzati, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità, rispetto a un'ulteriore espansione quantitativa, per la quale le risorse di bilancio attivabili potrebbero poi non sostenere la gestione corrente e la manutenzione futura, con conseguente possibile progressiva dequalificazione dell'intero sistema di rete.

Per tali considerazioni l'Ente comunale ha ritenuto di non confermare la previsione di parte dei servizi, non ancora realizzati, programmati nel P.R.G. vigente.

Il miglioramento della qualità dei servizi offerti potrà costantemente essere controllata e gestita attraverso le informazioni inserite nel SIT. (vedasi capitolo successivo)

### **3.2.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.): gestione informatizzata e accessibilità "on line" del P.G.T.**

#### **DESCRIZIONE**

La quantità e complessità degli elaborati che costituiscono nell'insieme il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e allegati: Valutazione Ambientale Strategica, Piano del Paesaggio, Studio geologico, Studio del reticolo idrico, Zonizzazione acustica, Studio agronomico e Studio della rete Ecologica Comunale) e le esigenze di monitoraggio della sua attuazione, hanno convinto l'Ente comunale della necessità di migliorare la gestione informatizzata degli elaborati e dei procedimenti, ciò allo scopo di consentirne un'agevole consultazione agli uffici comunali preposti.

L'accessibilità alle informazioni da parte della cittadinanza è stata ugualmente ritenuta indispensabile per un'efficace attuazione dello strumento di pianificazione.

A tale scopo l'Ente comunale ha provveduto alla redazione di un nuovo rilievo aerofotogrammetrico, nel rispetto delle indicazioni regionali e d'intesa con la Provincia di Brescia.

Il nuovo elaborato cartografico, redatto nelle forme di "data base topografico" dalla ditta Rossi Italia s.r.l. di Brescia, è basato su un volo aereo effettuato nell'agosto 2009.

Tale processo, anche avvalendosi della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., ha consentito di predisporre una vasta banca dati che potrà costituire la base di partenza per la costruzione del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), finalizzato a un più efficace controllo e programmazione del territorio e a una più incisiva azione amministrativa.

#### **COERENZA ESTERNA con gli indirizzi PROVINCIALI**

L'Ente comunale intende coordinare la sua azione con le elaborazioni della Provincia di Brescia in materia di accessibilità degli elaborati di pianificazione territoriale.

#### **DESTINAZIONE PRINCIPALE DEL PROCEDIMENTO**

Uffici comunali, cittadinanza, altri Enti pubblici.

#### **AZIONE**

L'Ente comunale intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel rispetto delle recenti disposizioni regionali (integrazione Legge regionale n. 12/2005), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi, di tale processo, in parte avviato, si può trovare riscontro già negli elaborati di piano.

L'accessibilità informatica consentirà di ridurre l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nel loro esame, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta di informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

Tale processo potrà essere elaborato e condotto nell'ambito dell'Unione Comuni dell'Alta Valle Camonica, in considerazione delle limitate disponibilità tecnico-finanziarie dell'Ente comunale.

### 3.3. LE ATTIVITA':

**attività turistico-ricettive, attività artigianali, attività terziarie e commerciali, attività agricole**

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.4**: "*Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente*" - obiettivi **11, 2**"; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.7**: "*Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento*" - obiettivo **15**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.8**: "*Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori*" - obiettivi **13, 22**; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.10**: "*Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree*" - obiettivo **13**).

#### DESCRIZIONE

L'economia del comune di Ponte di Legno costituisce in larga parte un punto di riferimento per i comuni limitrofi (Temù, Vione, Vezza d'Oglio e gli altri comuni dell'alta valle), soprattutto per il settore turistico e commerciale, in particolare per quanto riguarda il turismo invernale; per quanto riguarda il settore artigianale nel confinante comune di Temù sono però concentrate le principali attività presenti nell'area, che offrono servizi principalmente all'industria delle costruzioni e per la manutenzione degli edifici residenziali e turistico-ricettivi dell'intero comprensorio.

Dalle indagini compiute e documentate negli elaborati di Piano, si è osservato che la presenza di residenze turistiche (*seconde case*) costituisce la modalità di alloggio turistico prevalente per capacità ricettiva ed estensione territoriale; meno rilevanti sono invece sicuramente le attività ricettive di tipo alberghiero tradizionale che, insieme a molteplici altre tipologie di attività ricettive di tipo non alberghiero, integrano apprezzabilmente la capacità ricettiva complessiva del territorio comunale.

Dal 2003 al 2012 gli **esercizi alberghieri** presenti nel territorio comunale (n. 25) hanno registrato una media di 42.826 arrivi annui, con un picco nell'anno 2012 con 49.367 arrivi. Dall'analisi dei dati si registra quindi un andamento sempre positivo del numero di arrivi, ma si tratta di una crescita relativa prevalentemente ai soli turisti italiani, mentre gli arrivi relativi ai turisti stranieri vedono valori altalenanti, con un calo nel 2010.

Se si pensa ad una realtà turistica come quella di Ponte di Legno, questi dati si possono ritenere comunque significativi in quanto contribuiscono a far aumentare la consapevolezza di poter rendere possibili attività di promozione del territorio che possano contribuire al mantenimento e alla riqualificazione delle strutture turistico-ricettive esistenti (7,24% ca. del tessuto già trasformato a uso prevalentemente ricettivo e turistico) e soprattutto all'eventuale nascita di ulteriori attività ricettive che migliorino quantitativamente e qualitativamente l'offerta complessiva del territorio.

Sul territorio comunale sono inoltre presenti attività di ristorazione e ristoro localizzate sia nel Capoluogo che nelle frazioni, prevalentemente in centro storico.

Dall'indagine compiuta è stata rilevata una superficie pari a soli m<sup>2</sup> 31.054 ca. prevalentemente destinata ad **attività produttive e commerciali** (1,66% ca. del tessuto trasformato); le aree produttive esistenti sono interessate esclusivamente da attività di tipo artigianale; in via Cida, antistante la piazza del mercato, è collocata una media struttura di vendita.

Le **attività direzionali** e le altre attività **commerciali** sono prevalentemente ubicate nel centro storico del capoluogo o nelle sue vicinanze, si tratta più che altro di esercizi di vicinato costituiti da negozi per soddisfare i bisogni degli abitanti e dei numerosi ospiti. La presenza ed il mantenimento di tali esercizi di vicinato è da ritenersi indispensabile e assolutamente da incentivare. L'**attività agricola** nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività economicamente marginale e poche sono le aziende ancora attive in agricoltura, la maggior parte è condotta con finalità di produzione per l'autoconsumo familiare; le poche aziende produttive sono quelle d'allevamento, prevalentemente con produzioni di tipo lattiero caseario; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenere insostituibile e incentivabile.

**COERENZA INTERNA** con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche delle attività presenti sul territorio, descritte in particolare sulle tavole dell'uso del suolo, realizzate in scala 1:5.000 e nelle tavole descrittive delle attività commerciali, in scala 1:2.000.

L'indagine ha consentito di rilevare una limitata presenza d'immobili che conservano un utilizzo agricolo di tipo produttivo, limitata peraltro è anche la presenza di fabbricati con destinazioni d'uso diverse da quella agricola; molti sono i fabbricati rurali, baite e malghe in zone sparse di montagna, dismessi o diroccati.

**DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE**

Attività turistico-ricettive, attività artigianali, attività terziarie e commerciali, attività agricole, entro i rispettivi ambiti, individuati nel Documento di Piano e del Piano delle regole.

**AZIONE**

L'Ente comunale ha espresso l'indirizzo di finalizzare tutti gli interventi edilizi previsti sul territorio dal P.G.T. prioritariamente alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, specialmente di tipo alberghiero di elevata qualità, con l'eccezione di una limitata quota parte destinata alle abitazioni dei soli residenti (*prime case*), anche al fine di realizzare, integrando e migliorando quelle già esistenti, indispensabili strutture d'accoglienza per completare l'offerta turistica del territorio. Offerta incrementata negli anni scorsi mediante l'estensione e la riqualificazione delle strutture per gli sport invernali, attraverso un accordo interregionale e un rilevante impegno, anche economico, degli enti pubblici locali. Questo progetto già avviato prevede un'ulteriore significativa implementazione, con estensione di infrastrutture e impianti per il completamento della rete interregionale di trasporto su fune e la definitiva attuazione delle linee guida poste inizialmente alla base del progetto denominato "*Il Grande sogno*", che porterà ad estendere ulteriormente i chilometri di piste nel comprensorio che va dal Passo del Tonale a Ponte di Legno e Temù, progetto intrapreso nello scorso decennio.

Il P.G.T. favorirà dunque prioritariamente la conservazione e lo sviluppo della capacità ricettiva esistente e il miglioramento qualitativo e quantitativo delle attività turistico-ricettive, allo scopo di incentivare un'offerta turistica di pregio, fondata sulle valenze ambientali del territorio e sull'articolata disponibilità d'infrastrutture per la pratica degli sports invernali, mediante un **procedimento d'incentivazione premiale degli interventi** volto a favorire il miglioramento dell'offerta di ricettività turistica.

Considerato che la realizzazione e il mantenimento nel tempo di attività turistico-ricettive di qualità elevata comporta un rilevante onere economico per gli operatori, poiché rende necessario l'impiego di rilevante capitale, ma nel contempo apporta un significativo incentivo economico alla comunità, la realizzazione di nuove attività ricettive o la riqualificazione/ampliamento di quelle esistenti potrà godere del **procedimento premiale d'incentivazione degli interventi** di seguito descritto. Il procedimento disciplina la possibilità di realizzare interventi con destinazioni d'uso diverse, per i quali la maggiore onerosità indotta dalla realizzazione delle strutture ricettive è compensata dalla possibilità di realizzare destinazioni d'uso che consentano, mediante la vendita, un rapido ritorno economico di una parte dell'investimento, quale la residenza turistica (*seconda casa*).

Il procedimento premiale d'incentivazione degli interventi si attua, per mezzo di uno specifico **Regolamento comunale d'attuazione**, sostanzialmente attraverso due diverse modalità:

- a) gli interventi edificatori di tipo ricettivo negli **Ambiti di Trasformazione** individuati nel Documento di Piano e quelli negli **Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva** del **Tessuto Urbano Consolidato** (T.U.C.), come individuati nella tavola del Regime dei suoli del Piano delle Regole, sviluppano il procedimento premiale all'interno degli ambiti stessi, anche mediante convenzionamento contestuale di più ambiti;

- b) gli interventi edificatori di tipo ricettivo ubicati nel **Tessuto Urbano Consolidato** (T.U.C.) ma fuori dagli **Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva**, sviluppano il procedimento premiale attraverso il **Registro premiale d'incentivazione** degli interventi (di seguito R.P.I., *n.d.r.*) meglio descritto in seguito.

La realizzazione di nuova edificabilità, nel quinquennio successivo all'approvazione del P.G.T., avrà anche **limitazioni quantitative**, come già in precedenza illustrato, pari a m<sup>2</sup> 150.000 di superficie agricola trasformabile; da utilizzare esclusivamente entro i confini dei quattordici ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano. Per detti interventi d'attuazione degli ambiti di trasformazione l'Ente comunale dovrà definire le priorità, anche al fine della migliore razionalizzazione nella realizzazione sinergica dei servizi pubblici necessari (viabilità, reti tecnologiche, parcheggi, ecc....).

Ugualmente nel Piano delle Regole è stato definito un analogo **limite di edificabilità nel quinquennio**, pari a m<sup>3</sup> 100.000, la cui modalità di attuazione è declinata nell'art 33 delle relative Norme di Attuazione.

In sintesi, nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole non potranno essere realizzati interventi edilizi diversi dalla realizzazione di attività turistico ricettive, se non preceduti da interventi di nuova costruzione destinati ad attività turistico ricettive o riqualificazione/ampliamento delle stesse attività già esistenti; limitatamente per le abitazioni principali dei residenti. Solo a detti interventi edilizi potrà essere concesso, in misura differenziata rispetto alla tipologia dell'attività turistico ricettiva, alla sua localizzazione, qualità, ecc..., la **premialità incentivante**.

### **Il Regolamento comunale d'attuazione**

Uno specifico Regolamento comunale, tenuto conto della realizzazione sinergica dei servizi pubblici necessari, disciplinerà le modalità di gestione del processo d'incentivazione premiale nelle sue diverse forme di attuazione; definirà i limiti quantitativi massimi compatibili in ogni singola zona (*vedi art. 32 Norme di Attuazione*) del Piano delle Regole, in cui è consentita la realizzazione d'interventi turistico-ricettivi; definirà infine le differenti misure della premialità concessa in base alla tipologia, qualità in termini ricettivi, energetici, ecc. nonché di collocazione sul territorio delle strutture ricettive e definirà criteri e contenuto delle convenzioni obbligatorie.

La legge regionale 16 luglio 2007, n. 15 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*" e s.m.i. distingue le attività ricettive alberghiere, declinabili in due sottocategorie, da quelle non alberghiere.

Le attività alberghiere vengono definite dagli articoli 22 e 23 della normativa regionale in due categorie principali: alberghi (*comma 2a*) e residenze turistico alberghiere (*comma 2b*). L'articolo 23 declina, oltre agli alberghi di tipo tradizionale, le altre tipologie alberghiere: 1.a motel, 1.b) villaggio albergo, 1.c) albergo meublè o garni, 1.d) albergo-dimora storica, 1.e) albergo-centro benessere, 1.e-bis) albergo diffuso.

L'articolo 32 disciplina le attività ricettive non alberghiere in: 3.a) casa per ferie, 3.b) ostelli per la gioventù, 3.c) strutture alpinistiche (rifugi alpinistici, rifugi escursionistici, bivacchi fissi), 3.d) esercizi di affittacamere, 3.e) case e appartamenti per vacanza, 3.f) bed & breakfast.

Le attività di cui ai punti 3.d) (*esercizi di affittacamere*) e 3.f) (*bed & breakfast*), trattandosi di attività sostanzialmente complementari della residenza, non sono state ritenute ammissibili al procedimento d'incentivazione premiale; le attività di cui al punto 3.c) (*strutture alpinistiche*), considerata la loro particolare natura sono state ritenute equiparabili a servizi d'uso pubblico e pertanto egualmente escluse

Detto Regolamento comunale, che potrà anche escludere talune tipologie ricettive dal processo d'incentivazione premiale, verrà redatto sulla base dei seguenti criteri:

- a) negli **Ambiti di Trasformazione** del Documento di Piano e negli **Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva** del Piano delle Regole, la destinazione d'uso principale ammessa è l'attività ricettiva alberghiera di tipologia 1 (*alberghi*) e l'attività ricettiva alberghiera di tipologia 2 (*residenze turistico alberghiere*). Le destinazioni d'uso complementari ammesse



sono: residenza turistica (*seconda casa*); residenza continuativa (*prima casa*) in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso dalla specifica norma dell'ambito di trasformazione; attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a casa per ferie, 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza.); altre attività complementari (*attività di ristorazione e ristoro, attività commerciali, ecc....*). La realizzazione di volumi con destinazione d'uso complementare è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

- b) Nel **Tessuto Urbano Consolidato** (T.U.C.) al di fuori degli **Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva**, l'accesso al **Registro Premiale di incentivazione** è ammesso in ragione degli interventi edilizi ed urbanistici di nuova realizzazione (mediante edificazione o cambio d'uso di edifici esistenti), di ristrutturazione e di riqualificazione di strutture a destinazione ricettiva alberghiera e non alberghiera (Tipologia 1, 2 e 3), nel rapporto massimo di 1 mc. a destinazione non ricettiva ogni 1 mc. a destinazione ricettiva.

#### **Registro Premiale d'incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici**

L'Ente comunale, al fine di attuare il **processo d'incentivazione premiale** degli interventi edilizi ed urbanistici a carattere turistico ricettivo descritto, nonché il "bonus" per l'abitazione principale per i residenti, normato all'art. 33 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, istituirà il Registro Premiale di Incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici (R.P.I.).

Attraverso tale Registro, l'Ente comunale regola la concessione delle premialità ammesse sotto forma di diritti edificatori ed esercita un costante e specifico monitoraggio del consumo di suolo compiuto e della volumetria costruita nel Tessuto Urbano Consolidato.

I diritti edificatori sono concessi:

- a) per costruire abitazioni principali dei residenti;
- b) in ragione di interventi edilizi che prevedano nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e riqualificazione di edifici esistenti, volti a realizzare **strutture a destinazione ricettiva alberghiera e non alberghiera** (*tipologia 1, 2 e 3*);

I diritti edificatori di cui alla lettera *a*), normati dall'art. 33 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, sono attribuiti da apposita convenzione, in cui dovrà essere imposto al fabbricato il vincolo di destinazione ad "*abitazione principale per residenti*", con verifica dei requisiti soggettivi dei richiedenti. I criteri e le modalità d'individuazione dei soggetti idonei ad ottenere l'attribuzione di detti diritti edificatori, i termini e le condizioni del vincolo, nonché la disciplina degli avvicendamenti di detti diritti e di quanto edificato in forza degli stessi, saranno determinati con apposito successivo regolamento comunale.

I diritti edificatori di cui alla lettera *b*) possono essere utilizzati per realizzare nuovi edifici ovvero per ampliare quelli esistenti, da localizzare negli ambiti di potenziale trasformazione individuati dal Documento di Piano o nelle specifiche zone compatibili individuate dal Piano delle Regole. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle altre prescrizione urbanistiche riferite all'ambito d'intervento; è ammessa invece la possibilità di deroga alle regole che stabiliscono il rapporto tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare.

I diritti edificatori di cui alla lettera *b*) sono rappresentati da un certificato, sono utilizzabili e trasferibili in modo unitario o frazionato. I criteri e le modalità di attribuzione nonché la disciplina dei diritti e dei certificati che li dimostrano, sono determinati da apposito **Regolamento comunale**.

Tutti i diritti premiali formalmente acquisiti dai richiedenti potranno essere utilizzati una sola volta, per la realizzazione delle destinazioni d'uso consentite.

La concessione di diritti premiali non potrà mai superare, come già sopra ricordato, la quantità di consumo di suolo programmata dal Documento di Piano nel quinquennio (m<sup>2</sup> 150.000,00) e l'edificabilità massima realizzabile in ciascun ambito di potenziale trasformazione individuato. Ugualmente, ai sensi dell'art 33 delle relative Norme di Attuazione del Piano delle Regole, la concessione di diritti premiali non potrà mai superare l'edificabilità massima programmata dal Piano nel quinquennio (m<sup>2</sup> 100.000,00), declinata nelle singole zone territoriali individuate come vocate.

L'Amministrazione comunale dovrà pertanto esercitare un costante specifico monitoraggio (almeno biennale) degli interventi relativi alle attività turistico ricettive realizzate, del consumo di suolo compiuto, dell'edificabilità eseguita nel T.U.C. e conseguentemente dei diritti premiali concessi e successivamente utilizzati, determinando la rimanenza di quelli concedibili nel quinquennio.

### **Le altre attività**

Il P.G.T., allo scopo di assicurare sostegno alle **attività produttive** e alle **attività commerciali** esistenti consolidandone la presenza, ne ha attentamente valutato le istanze emerse, recependole sempre, ove possibile, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro e servizi per i residenti. L'Amministrazione comunale intende inoltre proseguire nella promozione e realizzazione di progetti che implementino le attività artigianali con l'attività turistica.

I centri storici sono spazi di memoria dell'identità antica del luogo, ma anche un polo, idoneo a realizzare attrazione e costituire elemento necessario di rinnovata riconoscibilità territoriale; nei centri sono presenti attività commerciali di vicinato ed esercizi di ristoro; la loro conservazione costituisce fattore importante per la tutela e la valorizzazione del contesto antico e la promozione turistica del comune.

La qualità dell'arredo urbano è fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo.

Gli indirizzi di tutela perseguiti dal P.G.T. non possono prescindere dalla conservazione delle attività agricole esistenti e da un'azione di sostegno a detta attività produttiva; la promozione dei prodotti caseari, è infatti indirizzo fondamentale, perseguito dal Piano, per garantire efficacia alla nozione più generale di tutela prefissa.

### 3.4 LA RESIDENZA:

#### contenimento del processo di emigrazione

(P.T.R. - Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.8**: "*Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori*" - obiettivi PTR 13, 22)

#### DESCRIZIONE

A Ponte di Legno la residenza è distribuita tra i centri storici e i quartieri moderni, a media densità abitativa, progressivamente sviluppatesi nella seconda metà del secolo scorso nel fondo prevalentemente attorno al Capoluogo, al nucleo antico di Poia e a valle di Zoanno. Rilevante è stata l'espansione residenziale realizzata o prevista conseguente alle scelte di pianificazione compiute nel passato (periodo di validità del vigente P.R.G. approvato nel giugno 1975), come documentano l'estensione delle aree interessate da fabbricati di recente edificazione e le previsioni di piani attuativi ancora in corso.

#### COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche dei fabbricati a uso residenziale presenti sul territorio, descritta in particolare sulle tavole dell'*Uso del suolo*, realizzate in scala 1:5.000.

Negli ultimi decenni Ponte di Legno ha registrato un significativo decremento del numero di abitanti, come documentato nell'analisi demografica contenuta nella "*Relazione*" allegata al Documento di Piano. Tale decremento è attribuibile principalmente al saldo migratorio e in subordine al saldo naturale. La comunità dunque sta seguendo il naturale processo di invecchiamento, tuttavia si sono raccolte richieste specifiche da parte di cittadini di mantenere le proprie attività sul territorio e di ampliare la propria abitazione in conseguenza dell'aumento del nucleo familiare.

L'Ente comunale, tenuto conto comunque della decrescita rilevata, viste la consistenza e le caratteristiche delle richieste pervenute, ha ritenuto di consentire tuttavia una limitata offerta di nuovi alloggi, nella speranza e nella convinzione di vederli destinati prevalentemente all'uso abitativo continuativo dei residenti e come da loro richiesto.

#### DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale.

#### AZIONE

Il P.G.T., assumendo come inevitabile riferimento il costante processo di calo demografico della comunità, ha previsto un'azione finalizzata ad una sostanziale limitazione di nuove aree di trasformazione per uso residenziale. Con l'obiettivo di favorire comunque il consolidamento di possibili nuove famiglie sul territorio, potenzialmente indotto dall'auspicato sviluppo delle attività turistiche, il Piano consente interventi residenziali, prevalentemente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (art 32 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole), in risposta all'auspicabile esigenza di nuove abitazioni per famiglie residenti, ma anche limitatamente per esigenze turistiche. Il potenziale incremento previsto avverrà dunque prevalentemente favorendo il processo di densificazione edilizia in particolari quartieri vocati, mediante il miglioramento degli immobili esistenti e mediante il completamento del tessuto consolidato, infatti i nuovi interventi residenziali consentiti sono costituiti, per la maggior parte da lotti di completamento all'interno di quel tessuto o di ampliamento di fabbricati esistenti. Il P.G.T. prevede, nel prossimo quinquennio, consumo di suolo prevalentemente per interventi di tipo turistico-ricettivo, in tale contesto il sistema d'incentivazione premiale degli interventi, in precedenza meglio descritto, consente la possibilità di realizzare oltre ad alloggi di tipo turistico, anche eventuali nuove abitazioni per residenti (*10% per prime case*) o di ampliare le abitazioni esistenti (incremento "*una tantum*" sempre per le prime

case).

L'offerta complessiva per interventi residenziali, sia di nuova previsione, che di conferma della programmazione del P.R.G. pre-vigente, comporta nel quinquennio una limitata crescita; sarebbe però ritenuto comunque un successo l'interruzione del processo di progressivo calo demografico della comunità.

Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica potrebbe scoraggiare l'attuazione, in tutto o in parte, degli interventi programmati e conseguentemente ridurre la possibilità anche di realizzazione di nuovi alloggi.

Le scelte condotte dal Piano sul tema della residenza è pienamente in sintonia con gli indirizzi assunti relativamente alla dotazione di servizi, volta a contenere la quantità delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare, a favore della progressiva riqualificazione del patrimonio dei servizi pubblici esistente e di un suo più efficiente e assiduo utilizzo.

## 4. LE TRASFORMAZIONI

(P.T.R. – Obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.1:** "*Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano*" - obiettivo 17; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.8:** "*Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi*" - obiettivo 8; obiettivo Sistema territoriale montagna **ST2.8:** "*Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori*" - obiettivi 13, 22).

### 4.1. INDIRIZZI GENERALI

Nel Documento di Piano la scelta della localizzazione degli ambiti di potenziale trasformazione, per rispondere alla prospettiva di sviluppo di tipo turistico-ricettivo, trova collocazione per larga parte entro o comunque in adiacenza al Tessuto Urbano Consolidato o in aree già compromesse da impianti o attrezzature d'interesse turistico o in aree già previste come trasformabili nella vigente pianificazione del Parco regionale dell'Adamello.

Pertanto la scelta delle localizzazioni, di cui è stata verificata la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica, è stata svolta innanzitutto tenendo conto dei vincoli territoriali generali emersi dall'analisi di coerenza esterna con il P.T.R., il P.T.C. provinciale e i P.T.C. dei due Parchi e di coerenza interna con il quadro conoscitivo elaborato, poi con le esigenze di risoluzione delle criticità riscontrate nell'assetto urbano e dei servizi erogati.

Detto valutazione principale ha poi subordinato le trasformazioni consentite, oltre alla verificata compatibilità territoriale, alla risoluzione di specifiche e particolari tematiche di riassetto urbano e viabilistico e pertanto impone una partecipazione compensativa dei soggetti privati con azioni di mitigazione/compensazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano, di miglioramento della viabilità, interventi tutti che sono stati rapportati alla qualità e quantità delle aree da trasformare concesse.

### 4.2. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

La scelta degli ambiti di potenziale trasformazione, per rispondere alle auspicabili richieste di imprenditori del settore turistico-ricettivo che desiderano insediare nuove strutture di qualità sul territorio comunale o almeno migliorare attività ricettive già esistenti, trova collocazione prevalentemente a completamento del tessuto urbano del Capoluogo e al Passo del Tonale o in contesti prevalentemente agricoli, ma adiacenti a strutture turistiche o per la pratica sportiva esistenti.

A occidente del capoluogo, al "solivo" è previsto l'**A.d.T. n.1** (m<sup>2</sup> 13.798 ca.); l'area, in parte significativamente acclive, si trova nei pressi di via Dalegno e via Marangoni, in adiacenza al centro abitato di cui potrà completare il margine nord-occidentale.

Entro il tessuto urbano consolidato del capoluogo, in fregio a via Trento è previsto l'**A.d.T. n.2** (m<sup>2</sup> 12.030 ca.); l'area, sostanzialmente pianeggiante è collocata in una piccola conca valliva e completa le edificazioni dell'intorno, vi si potrà accedere direttamente dalla SP. n. 300 (via Trento), mediante un facile collegamento. Utilizzando i tracciati stradali esistenti a monte sarà possibile realizzare collegamenti, prevalentemente pedonali, con la chiesa e le aree centrali del capoluogo.

A oriente del capoluogo, in località Sumani, è previsto l'**A.d.T. n.3** (m<sup>2</sup> 5.280 ca.); l'area parzialmente acclive è accessibile da via G.Baslini e completa un quartiere di recente realizzazione posto più a valle.

A meridione del capoluogo, in località Acquaseria è previsto l'**A.d.T. n.4** (m<sup>2</sup> 3.915 ca.); l'area moderatamente acclive è accessibile da via F.lli Calvi. L'attuazione dell'A.d.T. n.4 consentirà di riorganizzare l'accesso e le aree di parcheggio a servizio anche delle edificazioni esistenti a oriente.

A meridione del capoluogo, presso l'Hotel Pegrà è previsto l'**A.d.T. n.5** (m<sup>2</sup> 21.196 ca.); l'area sostanzialmente pianeggiante, posta in fregio al torrente Narcanello e via Nazionale, è accessibile

direttamente da via Cida mediante uno svincolo di recente realizzazione; pedonalmente è già collegata con gli impianti sportivi esistenti oltre il torrente mediante un'apposita passerella.

A sud-est dell'abitato del capoluogo, in località Narcanello è previsto l'**A.d.T. n.6** (m<sup>2</sup> 23.247 ca.); l'area sostanzialmente pianeggiante si trova compresa tra la S.S. n.42, da cui vi si può accedere direttamente, e il torrente. L'attuazione dell'A.d.T. n.6, consentirà il recupero edilizio e paesaggistico di fabbricati esistenti in cattivo stato di conservazione.

A oriente del capoluogo, nel fondovalle in località Sozzine Basse è previsto l'**A.d.T. n.7** (m<sup>2</sup> 10.727 ca.); l'area moderatamente acclive è collocata in un contesto adiacente a strutture turistiche e nei pressi di un nucleo abitato di origine rurale antica. Finalità dell'intervento è completare un'area ad edificazione rada, già in parte servita da urbanizzazioni.

Sempre nel fondovalle, a oriente del capoluogo, in località Sozzine Alte è previsto l'**A.d.T. n.8** (m<sup>2</sup> 9.815 ca.); l'area moderatamente acclive è collocata in un contesto adiacente a un nucleo abitato di origine rurale antica e direttamente prospettante su una pista da sci.

A oriente del capoluogo, verso il Passo del Tonale nel fondovalle, in località Tonale Medio è previsto l'**A.d.T. n.9** (m<sup>2</sup> 108.397 ca., con destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva e per attrezzature per la pratica degli sport invernali); l'ambito, parzialmente acclive include la stazione intermedia dell'impianto a fune che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale ed è direttamente accessibile dalla SS. n. 42. L'attuazione dell'A.d.T. n.9 è finalizzata principalmente a integrare, con servizi ed attrezzature, la struttura esistente e realizzare la stazione per il nuovo impianto di risalita lungo il versante settentrionale della valle.

A oriente del capoluogo, verso il Passo del Tonale nel fondovalle, in località Case sparse del Tonale è previsto l'**A.d.T. n.10** (m<sup>2</sup> 35.918 ca.); l'area, in parte pianeggiante e in parte caratterizzata da progressiva acclività, è costeggiata a monte dalla SS. n.42 lungo il cui tracciato si trova una struttura turistico ricettiva esistente e un piccolo nucleo abitato. L'accessibilità preferibile al sito è collocata al suo margine orientale, nei pressi della "casa cantoniera ANAS" dismessa, ma risulta ostacolata dall'acclività dei luoghi, da condizionamenti idrogeologici e dalla presenza della pista da sci che percorre il fondovalle.

Verso il Passo del Tonale nel fondovalle, in località Case sparse del Tonale è previsto l'**A.d.T. n.11** (m<sup>2</sup> 8.683 ca.); l'area parzialmente acclive è accessibile direttamente dalla SS n. 42 che ne tocca una porzione, verso valle è direttamente lambita da una pista da sci, che la costeggia longitudinalmente.

Verso il Passo del Tonale, in località Case sparse del Tonale, a monte della SS n. 42 da cui vi si potrà accedere, è previsto l'**A.d.T. n.12** (m<sup>2</sup> 14.515 ca.). L'ambito è confinante con l'area d'interesse naturalistico SIC delle "Torbiere del Tonale", la cui presenza costituisce una rilevante criticità del sito.

A occidente del tessuto urbano consolidato al Passo del Tonale e a suo completamento è previsto l'**A.d.T. n.13** (m<sup>2</sup> 10.354 ca.); l'area moderatamente acclive si trova in fregio alla S.S. n.42 da cui vi si potrà accedere. L'attuazione dell'A.d.T. n.13 dovrà favorire la realizzazione della stazione per nuovo impianto a fune di risalita, a supporto delle infrastrutture di collegamento per la pratica degli sports invernali, e il miglioramento dell'incrocio tra la strada statale e via Case sparse del Tonale, mediante la realizzazione di una nuova rotatoria.

A oriente del tessuto urbano consolidato al Passo del Tonale e a suo completamento, al confine con la Regione Trentino Alto Adige è previsto l'**A.d.T. n.14** (m<sup>2</sup> 12.344 ca.); l'area sostanzialmente pianeggiante si trova in fregio alla S.S. n.42 da cui vi si potrà accedere. Antistante il monumento commemorativo dei caduti del primo conflitto mondiale (Sacario militare del Tonale), l'ambito è confinante con l'area d'interesse naturalistico SIC delle "Torbiere del Tonale".

Nel Documento di Piano sono previsti anche tre interventi (per un totale di m<sup>2</sup> 13.018 ca.) da attuarsi mediante la procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito SUAP, *n.d.r.*) per la riqualificazione di attività turistico-ricettive esistenti: il **SUAP n.1** (m<sup>2</sup> 2.748) a meridione del capoluogo, in via F.lli Calvi, per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera; il **SUAP n.2** (m<sup>2</sup> 3.790) in località Case sparse del Tonale, per l'ampliamento dell'esistente ristorante garni "Faita"; il **SUAP n.3** (m<sup>2</sup> 6.480) al Passo del Tonale, per l'ampliamento del bar-ristoro "Après ski", proprio nei pressi del confine con la Regione Trentino Alto Adige.

#### 4.3. INTERVENTI AD USO RESIDENZIALE

Il P.G.T. ha assunto come obiettivo, come sopra già ricordato, il contrasto al processo di progressivo calo demografico della comunità, tuttavia il Documento di Piano **non prevede alcun ambito di trasformazione con prevalente destinazione d'uso residenziale.**

Il Piano ha proposto un'articolata azione finalizzata a individuare l'ampia offerta, descritta nei capitoli precedenti, di nuove aree per rispondere soprattutto all'esigenza di sviluppo del comparto turistico, limitando però l'entità delle trasformazioni consentibili a quantità compatibili, nel quinquennio (m<sup>2</sup> 150.000,00), con le condizioni ambientali del territorio e con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovra ordinata. Tale scelta è coerente con l'obiettivo anche di favorire il consolidamento di possibili nuove famiglie sul territorio, consolidamento potenzialmente indotto proprio dallo sviluppo previsto delle attività turistiche. Il Piano prevede pertanto interventi residenziali, prevalentemente all'interno del tessuto urbano consolidato, favorendo il processo di densificazione edilizia in particolari quartieri vocati, mediante il miglioramento degli immobili esistenti e mediante il completamento del tessuto consolidato, infatti i nuovi interventi residenziali consentiti sono costituiti, per la maggior parte da lotti di completamento all'interno di quel tessuto. Contestualmente però agli interventi di tipo turistico-ricettivo, il sistema d'incentivazione premiale degli interventi (vedi precedente capitolo 3.3), consente la possibilità di realizzare anche alloggi di tipo turistico e tra questi sono naturalmente ammesse anche eventuali abitazioni per residenti, contenute però entro il massimo 10% del volume realizzato.

#### 4.4. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI

Gli ambiti di nuova potenziale trasformazione urbanistica sono stati localizzati sulla tavola 5 "*Tavola riassuntiva delle previsioni di piano*", realizzata in scala 1:5.000.

Per ogni singolo ambito è prodotta un'apposita scheda, preceduta da una tabella riassuntiva sintetica, in cui sono contenuti: un estratto del rilievo aerofotogrammetrico e della cartografia catastale, l'ortofotografia, l'elenco dei mappali interessati, le superfici reali stimate, i principali condizionamenti ambientali; i vincoli presenti, le previsioni di contesto e gli eventuali indirizzi progettuali. Nella scheda relativa allegata sono descritte inoltre le disposizioni normative prescritte, le destinazioni d'uso consentite, le quantità edificabili ammesse, le modalità attuative e le specifiche disposizioni esecutive prescritte. Nell'elaborato grafico "*Indirizzi progettuali*" eventualmente allegato, sono indicate le principali modalità previste per l'organizzazione dell'edificazione e la mitigazione paesaggistica necessaria.

#### 4.5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

La progettazione urbanistica ed edilizia contenuta negli strumenti di pianificazione esecutiva, attuativi degli interventi di trasformazione del suolo di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato preliminarmente la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali, deve risultare coerente con i condizionamenti territoriali emersi e con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale, dettagliatamente descritti negli elaborati del Documento di piano e dei suoi allegati e identificati per specifici indirizzi e obiettivi ai precedenti capitoli del presente documento.

Gli strumenti attuativi per la realizzazione degli interventi edilizi consentiti nei singoli ambiti di trasformazione, piani attuativi, dovranno pertanto essere redatti nel **rispetto delle disposizioni contenute nella "Parte 1° - Disposizioni generali"** delle **Norme di Attuazione allegata al Piano delle Regole**.

La capacità edificatoria consentibile è indicata, per ciascun ambito di trasformazione, nella scheda relativa; la sua realizzazione è subordinata ai risultati delle analisi locali di compatibilità con il contesto e della qualità progettuale proposta, e condizionata dai limiti di consumo di suolo assunti dal Piano per il quinquennio (m<sup>2</sup> 150.000,00).

Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione, o la realizzazione di opere di urbanizzazione a suo parziale scomputo, gli interventi di trasformazione edilizia del suolo devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuna tipologia nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Le trasformazioni consentite sono subordinate inoltre alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto territoriale e di qualità dei servizi, che prevede una eventuale partecipazione compensativa degli operatori, con interventi di compensazione/mitigazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano e d'integrazione dei servizi collettivi, interventi che sono stati rapportati alla quantità e qualità delle aree da trasformare concessa e all'effettiva quantificazione dell'edificazione realizzabile.

Le trasformazioni consentite sono distinte in: interventi di trasformazione del territorio già previsti dal P.R.G. e interventi di trasformazione del territorio agricolo che comportano un reale nuovo consumo di suolo.

L'eventuale partecipazione compensativa dei soggetti privati è stata rapportata all'entità e alla qualità del territorio interessato, tenuto conto dei seguenti elementi condizionanti:

*principali:*

- consumo diretto di suolo, con conseguente sua sottrazione all'uso agricolo,
- estensione della superficie interessata dalla trasformazione urbanistica,
- quantità dell'edificazione realizzabile,
- localizzazione territoriale dell'ambito interessato dalla trasformazione,



- valore immobiliare delle destinazioni d'uso previste e consentite;  
*complementari:*
- presenza di limitazioni all'edificazione in conseguenza di condizionamenti ambientali,
- pregio paesaggistico dei luoghi interessati dalla trasformazione,
- preesistente fruibilità delle opere di urbanizzazione presenti nell'ambito o al suo intorno,
- incremento delle misure di compensazione e/o mitigazione paesaggistica già previste per i diversi ambiti.

La sopra citata eventuale partecipazione compensativa degli operatori, identificata nelle disposizioni attuative relative a ciascun ambito di trasformazione, ha carattere prescrittivo e dovrà pertanto trovare attuazione secondo le modalità specificate nel piano attuativo di ciascun ambito.

## 5. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA

Gli obiettivi generali, individuati dal Documento di Piano costituiscono indirizzi imprescindibili per l'attivazione degli strumenti di programmazione integrata e negoziata, previsti dal Titolo VI, Capo I - Programmi Integrati d'Intervento e dal Titolo VI, Capo II - art. 97 - Sportello Unico per le Attività Produttive, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, che l'Ente comunale riterrà opportuno in futuro attivare, per propria iniziativa o a seguito di proposte pervenute da soggetti privati.

Dette procedure, a carattere speciale, devono evidentemente risultare coerenti con i condizionamenti territoriali emersi, con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale e nel Documento di Piano dettagliatamente descritti, di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali.

Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure, devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuno nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici, ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Gli interventi di programmazione negoziata avviati, avvalendosi di dette procedure speciali, devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà successivamente determinata dall'Ente comunale, con specifico atto, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) in precedenza illustrati (vedi precedente punto 4.5. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*").

## 6. MONITORAGGIO

### 6.1 DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO

La valutazione degli impatti e delle modificazioni dell'ambiente, generate dagli interventi antropici, previste dal Documento di Piano e dalle sue strategie in merito alle "criticità" presenti sul territorio, è affidata al controllo dell'andamento nel tempo di indicatori individuati come rappresentativi della sostenibilità ambientale.

Della maggior parte dei parametri individuati si dispone di un termine quantitativo di raffronto, che consenta quindi la valutazione numerica "prima" e "dopo"; ciò nonostante, si ritiene utile fornire un elenco di tutti i fenomeni che necessitano di un controllo in itinere e di cui si propone il monitoraggio.

Si sottolinea inoltre che in certi casi gli obiettivi generali del Documento di Piano sono risultati in parziale contrasto con alcuni obiettivi di protezione ambientale. Il monitoraggio quindi in questi casi sarà teso al controllo del "limite del danno", piuttosto che alla verifica di un miglioramento nelle specifiche tematiche. L'opportunità di trasformazione di aree per la realizzazione di nuovi insediamenti turistico-ricettivi, per esempio, è in contrasto con il principio di contenimento dell'uso del suolo e di tutti quei parametri che subiscono pressioni a causa dell'intervento antropico. (incremento dei consumi energetici ed idrici, delle emissioni in atmosfera, della produzione dei rifiuti).

Nello stesso tempo è possibile però prevedere una serie di azioni che consentano di contenere queste pressioni e diminuirne gli effetti negativi: per esempio la richiesta di interventi di mitigazione può ridurre l'impatto in zone ambientalmente o paesaggisticamente sensibili e l'imposizione di misure compensative può contribuire a risolvere criticità presenti all'interno del territorio comunale che in altri modi non potrebbero risolversi. Per esempio la maggior produzione di rifiuti da smaltire può incidere in modo minore se affiancata da un progetto di razionalizzazione della raccolta e della trasformazione.

In ogni caso, l'obiettivo deve portare a una serie di azioni positive che siano in grado di equilibrare le inevitabili alterazioni ambientali, e al termine possano dare un bilancio complessivo positivo anche per l'ambiente.

### 6.2 RIFERIMENTI PER LA VALUTAZIONE IN ITINERE, FASE DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Il controllo, in questa fase, deve permettere la verifica delle previsioni fatte all'atto della pianificazione ed eventualmente consentire l'inserimento di misure correttive.

Uno strumento utile nella fase di gestione è l'implementazione costante del sistema informativo territoriale, che consentirà di reperire i dati quantitativi necessari per controllare l'andamento degli indicatori ambientali, in seguito specificati.

La costruzione di questo sistema, in fase contestuale alla pianificazione, permetterà infatti il controllo in tempo reale delle variazioni dei parametri territoriali.

### 6.3. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE E STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

La scelta degli indicatori è stata fatta tenendo conto della reale fattibilità del loro controllo da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Sono state individuate anche alcune variabili, il cui monitoraggio è necessario per la valutazione degli effetti ambientali, anche se non possono essere tenuti sotto controllo in modo diretto dagli uffici comunali per ovvi motivi economici e strutturali, perché diventino oggetto di verifica da parte di enti sovra locali. Per chiarezza, gli indicatori sono stati suddivisi a seconda delle tematiche individuate nel quadro conoscitivo.

Nei piani di tipo generale (come il Documento di Piano) non esiste in molti casi un legame diretto tra le azioni di piano e i parametri ambientali che lo stato dell'ambiente indica essere i più importanti per definire lo stato di salute del territorio.

Per questo motivo conviene intendere il monitoraggio di processo come verifica da effettuarsi con cadenza periodica del livello di avanzamento delle trasformazioni proposte dal Piano. Si potrà dunque monitorare quali delle trasformazioni previste sono entrate in fase attuativa e verificare se le mitigazioni e compensazioni previste sono state attuate, e in quale misura.

#### **6.4 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT BIENNALE DEL P.G.T.**

Per quanto riguarda il monitoraggio si prevede la realizzazione di un report, da pubblicare sul sito del comune con cadenza tendenzialmente biennale, a partire dalla data di definitiva approvazione del Documento di Piano, che descriva l'andamento delle aree di trasformazione previste: quali sono oggetto di pianificazione attuativa, quali sono in fase di realizzazione e quali possono essere considerate concluse o esaurite. Dovrà quindi essere innanzitutto descritto in modo sintetico lo stato di avanzamento delle previsioni nelle aree di trasformazione previste dal P.G.T.. Il report dovrà al tempo stesso descrivere l'andamento delle misure di compensazione/mitigazione previste, ivi comprese la realizzazione di opere o servizi pubblici, piuttosto che la cessione di superfici o di risorse economiche. Come set d'indicatori di base si propone di descrivere nel report – aggiornati su base annuale – i seguenti parametri:

- aree di trasformazione attuate al fine di calcolare l'estensione complessiva di suolo urbanizzato;
- efficacia del procedimento premiale di compensazione volumetrica previsto dal Documento di Piano nell'ambito della realizzazione delle attività ricettive;
- realizzazione degli interventi sulla viabilità urbana e sui sentieri di montagna;
- adeguamento impianti, messa in sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche;
- adeguamento servizi strategici del Piano di Protezione Civile;
- nuove aree per servizi realizzate e/o riqualificate e relativo andamento della spesa programmata.

#### **6.5 MONITORAGGIO DI RISULTATO**

Il monitoraggio di risultato viene più correttamente inteso come monitoraggio ambientale, deve infatti verificare nel tempo l'andamento dei parametri critici che sono emersi nella costruzione del quadro ambientale desumibile dalla Valutazione Ambientale Strategica, e che sembrano i più importanti per tenere sotto controllo le trasformazioni attese dal Piano.

Per questo motivo è necessario che l'Ente comunale tenga sotto controllo, periodicamente, una serie di parametri che permettano di monitorare il livello prestazionale raggiunto attraverso l'attuazione del Piano, utilizzando indicatori tra quelli proposti nella tabella 1 seguente. In questa tabella viene inoltre data indicazione circa la disponibilità attuale dei dati necessari per la costruzione degli indicatori, ovvero la necessità di impostare una campagna di raccolta finalizzata allo scopo.

#### **6.6 DISPOSIZIONI DEL PARERE MOTIVATO FINALE**

Il Parere motivato finale, redatto dalle Autorità competenti per la VAS dott.sse f.to Stefania Anghinelli e Sara Lodrini, dispone che si tenga conto, con riferimento alle varie problematiche ambientali dei singoli Ambiti di Trasformazione più volte richiamate anche da Enti diversi, dei seguenti raggruppamenti di AdT finalizzati ad individuare gli ambiti maggiormente critici dal punto di vista ambientale e dunque, per contro, quelli da privilegiare in caso di nuova edificazione:

Gruppo di sostenibilità ambientale	Ambito di Trasformazione Confronto numerazione AdT (adozione/approvazione)
1. Criticità ambientale bassa	(AdT 2– AdT 1 – AdT 4– AdT 5 – AdT 13 – AdT 14) approvazione Ex: (AdT 3 – AdT 4 – AdT 6 – AdT 7 – AdT 16 – AdT 17) adozione
2. Criticità ambientale media	(AdT 7 – AdT 8 – AdT 9 – AdT 10 – AdT 11) approvazione Ex: (AdT 10 – AdT 11 – AdT 12 – AdT 13 – AdT 14) adozione
3. Criticità ambientale alta	(AdT 3 – AdT 6 – AdT 12) approvazione Ex: (AdT 5 – AdT 8 – AdT 15) adozione

La collocazione di ogni ambito all'interno dei gruppi sopra esposti deriva dalla maggiore o minore criticità ambientale dell'AdT sia in relazione alle singole tematiche ambientali che con riferimento alla presenza di un cumulo di problematiche di ordine e grado anche differenti.

Qualora si procedesse all'attuazione di un AdT non contenuto nel primo gruppo di criticità/sostenibilità ambientale, dovrà essere realizzata una relazione atta a giustificare tale scelta e l'impossibilità di procedere diversamente mediante AdT appartenenti al gruppo di criticità ambientale bassa. La relazione dovrà inoltre approfondire quanto già contenuto nel Rapporto Ambientale in riferimento agli impatti attesi dalla realizzazione dell'AdT sulle diverse componenti ambientali mediante l'applicazione degli indicatori di monitoraggio ed esplicitare/contestualizzare le misure di mitigazione e compensazione individuate.



**Tabella 1 – Possibili indicatori per il monitoraggio di risultato**

\* Per maggior chiarezza si rimanda comunque al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica

indicatore	unità di misura	Quantità 2013-2014	Ente competente	frequenza monitoraggio
Approfondimenti geologici d'indagine acquisiti	numero	-	Uffici comunali	annuale
eventi idrogeologici rilevanti (esondazioni, alluvioni)	numero	-	Uffici comunali	annuale
Interventi sul territorio che ne modificano la morfologia	numero	-	Uffici comunali	biennale
Interventi per consolidamento aree a rischio e caduta massi	numero	-	Uffici comunali	annuale
Messa a norma degli edifici strategici e delle aree di ricovero previsti nel Piano di Protezione Civile	numero	-	Uffici comunali	biennale
Inserimento nel SIT perizie geologiche di ogni intervento per ottenere un approfondimento delle conoscenze geologiche generali del territorio	numero	-	Uffici comunali	annuale
Numero e superfici interventi eseguiti per la pulizia delle sponde dei corpi idrici presenti sul territorio	numero	-	Uffici comunali	annuale
Numero e superfici insediamenti in aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico	numero	-	Uffici comunali	annuale
Numero e superfici insediamenti in aree vulnerabili dal punto di vista idraulico	numero	-	Uffici comunali	annuale
Numero e lunghezza interventi di canalizzazione e impermeabilizzazione dei corsi d'acqua	numero	-	Uffici comunali	annuale
Numero interventi in aree di tutela delle sorgenti	numero	-	Uffici comunali	annuale
Superficie occupata da boschi	m <sup>2</sup>	6.037.091 m <sup>2</sup>	Uffici comunali	quadriennale
Superficie occupata da colture agricole tradizionali (prati, pascoli, terrazzamenti) e incolti	m <sup>2</sup>	4.106.591 m <sup>2</sup>	Uffici comunali	quadriennale
Numero e superficie interventi di manutenzione e tutela di prati, pascoli, boschi	numero	-	Uffici comunali	biennale
Verifica provvedimenti per presidio alpino e promozione pastorizia	numero	-	Uffici comunali	biennale
Aziende agricole con produzione di prodotti tipici	numero	-	Uffici comunali	biennale
Aziende agricole con attività ricettive (B&B o altre forme)	numero	-	Uffici comunali	biennale
Indice di consumo di suolo	% numero	-	Uffici comunali	biennale
Numero interventi e lunghezza della rete dei percorsi di fruizione ciclo-pedonale del territorio	m. numero	-	Uffici comunali	biennale
Mitigazioni ambientali per le nuove trasformazioni	numero	-	Uffici comunali	annuale
Numero ed estensione incendi	m <sup>2</sup> numero	-	Uffici comunali	annuale
Interventi di ristrutturazioni degli edifici	numero	-	Uffici comunali	biennale
Interventi di restauro del patrimonio tutelato	numero	-	Uffici comunali	biennale
Numero/percentuale/valore baite e numero conservate allo stato originario	% numero		Uffici comunali	biennale
Numero edifici di interesse storico architettonico	numero		Uffici comunali	biennale
Numero/stato edifici tutelati e segnalati dagli strumenti urbanistici	numero	25	Uffici comunali	biennale
interventi in zone con sensibilità paesaggistica alta e molto alta	numero	-	Uffici comunali	biennale
Numero interventi per rilancio paesaggistico e culturale del territorio	numero	-	Uffici comunali	biennale
Numero e consistenza interventi lungo i percorsi storici e di interesse paesaggistico	numero	-	Uffici comunali	biennale
lunghezza della rete dei percorsi di fruizione ciclo-pedonale del territorio	numero m.	-	Uffici comunali	biennale
cambi di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo	numero	-	Uffici comunali	biennale
Popolazione al 31.12	numero	1.764 (anno2013)	Uffici comunali	annuale
indice di vecchiaia	numero	221,8 (anno2012)	Uffici comunali	biennale
indice di natalità	numero	7,3 (anno2010)	Uffici comunali	biennale

Saldo naturale Saldo migratorio	numero	-6 4		annuale
Indice di ricambio della popolazione attiva	numero	180,6 (anno2012)	Uffici comunali	biennale
Numero di famiglie (2013)	numero	849	Uffici comunali	biennale
Numero totale componenti	numero	1.754	Uffici comunali	biennale
Numero medio componenti per famiglia	numero	2,10	Uffici comunali	biennale
Nuove opportunità lavorative	numero	-	Uffici comunali	biennale
Numero attività commerciali Numero attività turistico ricettive	numero	29	Uffici comunali	biennale
Punti vendita e attività artigiane sul territorio	numero	164	Uffici comunali	biennale
Alberghi ed altre attività turistico ricettive: Arrivi Presenze	numero	29 58.520 286.547	Uffici comunali	biennale
Numero rifugi per turisti	numero	3	Uffici comunali	biennale
Sostegni alle attività economiche	Numero Euro	-	Uffici comunali	biennale
Numero e tipo interventi su viabilità, parcheggi e servizi interventi di moderazione del traffico/riqualificazione stradale	m <sup>2</sup> numero	-	Uffici comunali	biennale
Impianti scistici ed interventi di miglioramento	numero	15	Uffici comunali	biennale
Posti lavoro sul territorio	numero	-	Uffici comunali	biennale
Nuovi allacci alla rete fognaria comunale	numero	-	Uffici comunali	biennale
Eventuali depositi rifiuti non conformi alla legge	numero	1	Uffici comunali	biennale
Qualità del suolo (eventuale superficie interessata da percolamento di sostanze inquinanti)		-	Uffici comunali	biennale
Superficie di nuovo suolo consumato (Ambiti di Trasformazione + Suap)	m <sup>2</sup>	303.236	Uffici comunali	biennale
Percentuale di attuazione delle previsioni edificatorie	numero %	-	Uffici comunali	biennale
Diritti premiali concessi e percentuale di attuazione delle previsioni edificatorie derivanti dai meccanismi premiali introdotti con il PGT	numero %	-	Uffici comunali	biennale
ACQUA AD USO IDROPOTABILE analisi microbiologiche non conformi	numero/anno tipologia parametro non conforme	-	ASL, ARPA	stabilita dall'Ente Competente
ACQUA AD USO IDROPOTABILE analisi chimiche che presentano dei parametri al di sopra dei valori limite	Numero parametro non conforme	-	Uffici comunali/provinciali	stabilita dall'Ente Competente
ACQUE DEL RETICOLO IDRICO analisi chimiche che presentano parametri al di sopra dei valori limite	Numero parametro non conforme	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	stabilita dall'Ente Competente
ACQUE DEL FIUME OGLIO analisi chimiche che presentano parametri al di sopra dei valori limite	numero parametro non conforme	-	Ente Gestore	stabilita dall'Ente Competente
eventuali autorizzazioni di scarichi nei corsi d'acqua	mc/anno	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	annuale
nuovi allacci alla rete fognaria comunale	lunghezza acquedotto  lunghezza fognatura acque chiare  lunghezza fognatura acque chiare	-	Uffici Comunali	biennale
consumi totali d'acqua	numero	-	Uffici comunali	triennale
estensione ed efficienza della rete dell'acquedotto e della fognatura: Fognatura mista Fognatura acque bianche	Km	4,29 17,43	Uffici comunali	triennale



Fognatura nera		26,62		
Fognatura acque intercomunale		1,09		
Acquedotto		50,05		
Parametri che presentano concentrazioni al di sopra dei valori limite Percentuale di inquinanti nell'aria (NO <sub>2</sub> ,CO,O <sub>3</sub> ,SO <sub>2</sub> , PTS,PM <sub>10</sub> ,PM <sub>2.5</sub> ) e gas radon	numero	-	Uffici comunali / Comunità Montana / ARPA	triennale
Numero di allevamenti agricoli	numero	24	Uffici comunali	triennale
Numero di allevamenti agricoli con fascia di risp.		5		
Numero impianti alimentati con fonti rinnovabili	numero	-	Uffici comunali	triennale
distribuzione interrata corrente prodotta da centrali idroelettriche:	n.	4	Ente Gestore (Terna)	triennale
Rete (ora prossima allo smantellamento):	Km	13,74		
Rete interrata:	Km	7,80		
Traffico veicolare giornaliero estivo e invernale	numero	-	Uffici comunali	Stagionale (dicembre /ferragosto)
Numero di cantieri edili	numero	-	Uffici Comunali	annuale
Numero di segnalazioni per disturbo	numero	-	Vigili urbani	annuale
lunghezza tracciati aerei linee elettriche alta tensione 22202C1 23611A1 23612A2	Km	6,85 6,88	Uffici Comunali / Ente Gestore Terna	biennale
lunghezza tracciati aerei linee elettriche media tensione	m.	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	biennale
lunghezza linee in cavo interrato	Km	7,80	Uffici Comunali / Ente Gestore	biennale
nuove fonti di inquinamento elettromagnetico	n.	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	biennale
Consumi di acqua idropotabile per uso domestico	mc	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	annuale
Consumi di acqua idropotabile per uso non domestico	mc	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	annuale
Volumi di perdita nelle reti	mc	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	annuale
Costo medio annuo per abitante	Euro/ab	-	Uffici Comunali / Ente Gestore	annuale
Numero sistemi di raccolta e sfruttamento di acqua piovana	n.	-	Uffici Comunali	biennale
Consumi di energia elettrica per uso domestico	n. TEP	572,29 (anno2010)	Uffici Comunali / Ente Gestore	biennale
Consumi di energia elettrica per uso terziario, turistico-ricettivo	n.	1.205,16	Uffici Comunali / Ente Gestore	biennale
consumi di energia elettrica per uso industria non ETS (Emission Trading Scheme)	n.	-	Uffici Comunali Ente Gestore	biennale
Consumi di energia elettrica per uso domestico da parte di edifici pubblici	n.	-	Uffici Comunali Ente Gestore	biennale
Consumi di energia elettrica per illuminazione pubblica	n.	-	Uffici Comunali Ente Gestore	biennale
Numero edifici con certificazione energetica	n.	1.090	Uffici Comunali	biennale
superficie complessiva, pubblica e privata, di impianti fotovoltaici e solari termici installata nel comune e relativa potenza equivalente	mq	-	Uffici Comunali	biennale
Produzione totale RSU	t	2.612,71	Uffici Comunali	annuale
UtENZE domestiche	n.	8.685	Vallecamonica	annuale
UtENZE non domestiche	n.	408	Servizi	annuale
Percentuale di raccolta differenziata	%	34%	Osservatorio rifiuti	annuale
Raccolta differenziata suddivisa per residenti, attività turistico-ricettive e servizi pubblici	kg	-	ARPA Lombardia Uffici Comunali	annuale
Costo intera gestione dei rifiuti	euro	461		annuale



**Tabella 2 – Piano di monitoraggio: Rapporto TEMATICHE - indicatori di risultato**

\* per i valori vedasi Schemi riassuntivi allegati al Rapporto Ambientale

	TEMATICHE	INDICATORI Rapporto ambientale P.G.T. (rilevazione specificata nel Rapporto Ambientale e nella precedente tabella)										© ⊗
T1	Tematica sismica, geologica e geomorfologica	Approfondimenti geologici d'indagine acquisiti	Interventi sul territorio che ne modificano la morfologia	Interventi per consolidamento aree a rischio e caduta massi	Messa a norma degli edifici strategici e delle aree di ricovero previsti nel Piano di Protezione Civile	Inserimento nel SIT perizie geologiche di ogni intervento per ottenere un approfondimento delle conoscenze geologiche generali del territorio						
T2	Tematica idrologica	Numero e superfici interventi eseguiti per la pulizia delle sponde dei corpi idrici presenti sul territorio	Numero e superfici insediamenti in aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico ed idraulico	Numero e lunghezza interventi di canalizzazione e impermeabilizzazione dei corsi d'acqua	Numero interventi in aree di tutela delle sorgenti							
T3	Tematica agroforestale e naturalistica e contenimento del consumo del suolo	Superficie occupata da boschi  Superficie occupata da colture agricole tradizionali (prati e pascoli) e incolti  Vegetazione e demografia Torbiere del Tonale - in accordo con l'Ente gestore	Numero e superficie interventi di manutenzione e tutela di prati, pascoli, boschi (Verifica provvedimenti per presidio alpino e promozione pastorizia)	Relazione paesaggistiche depositate	Aziende agricole con produzione di prodotti tipici e/o B&B o altre forme	Indice di consumo di suolo in rapporto al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e in rapporto alla superficie non compresa nei Parchi	Numero interventi e lunghezza della rete dei percorsi di fruizione ciclo-pedonale del territorio	Mitigazioni ambientali per le nuove trasformazioni	Numero ed estensione incendi	Diritti premiali concessi	Percentuale di attuazione delle previsioni edificatorie derivanti dai meccanismi premiali introdotti con il PGT	

T4	Tematica paesaggistica, architettonica e culturale	Interventi di ristrutturazioni degli edifici (in particolare dei nuclei storici)  Interventi di restauro del patrimonio tutelato	Numero/percentuale/valore baite e numero conservate allo stato originario	Numero edifici di interesse storico architettonico	Numero/stato edifici tutelati e segnalati dagli strumenti urbanistici	Superfici interventi in zone con sensibilità paesaggistica alta e molto alta	Numero interventi per rilancio paesaggistico e culturale del territorio	Numero e consistenza interventi lungo i percorsi storici e di interesse paesaggistico	Numero e consistenza interventi lungo i percorsi storici e di interesse paesaggistico	lunghezza della rete dei percorsi di fruizione ciclo-pedonale del territorio	Cambi di destinazione e d'uso da residenzial e a ricettivo	
T5	Tematica socio-economica	Popol. 31.12	Indice vecchiaia Indice di natalità	Saldo naturale e migratorio	Indice di ricambio popol. attiva	Numero di famiglie Numero totale componenti Numero medio componenti per famiglia	Nuove opportunità lavorative	Numero attività commerciali e turistico ricettive	Alberghi ed altre attività turistico ricettive: Arrivi Presenze	Sostegni alle attività economiche	Numero e tipo interventi su viabilità, parcheggi e servizi	
T6	Tematica inquinamento e sfruttamento del suolo	Nuovi allacci alla rete fognaria comunale	Eventuali scariche non conformi alla legge	Qualità del suolo (eventuale superficie interessata da percolamento di sostanze inquinanti)	Superficie di nuovo suolo consumato (Ambiti di Trasformazione)	Percentuale di attuazione delle previsioni edificatorie anche derivanti dai meccanismi premiali introdotti con il PGT						
T7	Tematica inquinamento acqua	ACQUA AD USO IDROPOTABILE analisi microbiologiche non conformi	ACQUA AD USO IDROPOTABILE analisi chimiche che presentano dei parametri al di sopra dei valori limite	ACQUE DEL RETICOLO IDRICO analisi chimiche che presentano parametri al di sopra dei valori limite		eventuali autorizzazioni di scarichi nei corsi d'acqua	nuovi allacci alla rete fognaria comunale	analisi delle acque di scarico	consumi totali d'acqua	estensione ed efficienza della rete dell'acquedotto e della fognatura		
T8	Tematica inquinamento aria	Parametri che presentano concentrazioni al di sopra dei valori limite, Percentuale di inquinanti nell'aria NO2, CO, O3, SO, PTS, PM10, PM2.5	Numero di allevamenti agricoli, capi	Numero impianti alimentati con fonti rinnovabili	distribuzione interrata corrente prodotta da centrali idroelettriche: rete smantellata (ora prossima allo smantellamento) rete interrata							

T9	Tematica inquinamento acustico	Traffico veicolare giornaliero invernale	Traffico veicolare giornaliero estivo	Numero di cantieri edili	Numero di segnalazioni per disturbo								
T10	Tematica inquinamento elettromagnetico	lunghezza tracciati aerei linee elettriche alta tensione	lunghezza tracciati aerei linee elettriche media tensione	nuove fonti di inquinamento elettromagnetico	lunghezza linee in cavo interrato								
T11	Tematica contenimento consumi energetici: acqua potabile	Consumi di acqua idropotabile per uso domestico	Consumi di acqua idropotabile per uso non domestico	Volumi di perdita nelle reti	Costo medio annuo per abitante	Numero sistemi di raccolta e sfruttamento di acqua piovana							
T12	Tematica contenimento consumi energetici: energia elettrica	Consumi di energia elettrica per uso domestico	Consumi di energia elettrica per uso terziario, turistico-ricettivo	Consumi di energia elettrica per uso domestico da parte di edifici pubblici	Consumi di energia elettrica per illuminazione pubblica	Numero edifici con certificazione energetica	superficie complessiva, pubblica e privata, di impianti fotovoltaici e solari termici installata nel comune e relativa potenza equivalente						
T13	Tematica contenimento consumi energetici: rifiuti	Produzione totale RSU	UtENZE domestiche UtENZE NON domestiche	Percentuale di raccolta differenziata	Raccolta differenziata suddivisa per residenti, attività turistico-ricettive e servizi pubblici	Costo intera gestione dei rifiuti							



Tabella 3 – Piano di monitoraggio: Rapporto obiettivi generali di piano – obiettivi P.T.R. - **indicatori di risultato**

	OBIETTIVI P.G.T.	OBIETTIVI P.T.R. <i>Sistema Territoriale della Montagna</i>	INDICATORI Rapporto ambientale P.G.T. (rilevazione biennale)	Valore ex ante	Valore ex post (2016)	☺ ☹
O1	Salvaguardia degli ambiti di pregio naturalistico e del patrimonio paesaggistico in genere: tutela dei ghiacciai e nevai, conservazione dell'ambiente roccioso e dei boschi, con particolare interesse per tutte quelle parti del territorio significative per la sicurezza idrogeologica	Ob. ST2.1	Vedi indicatori Tabella 1: T1; T2; T3			
O2	Salvaguardia del patrimonio agronomico, naturalistico e paesaggistico costituito da prati, pascoli, alveo dei corpi idrici superficiali, delle scarpate e degli argini, e contenimento del consumo di suolo	Ob. ST2.1; 2.3; 2.4	Vedi indicatori Tabella 1: T3			
O3	Conservazione e riqualificazione dei nuclei di antica formazione, dell'architettura tradizionale antica e dei beni d'interesse storico e architettonico	Ob. ST2.2	Vedi indicatori Tabella 1: T4			
O4	Conservazione e valorizzazione delle baite e delle malghe rurali montane, con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e d'uso dei materiali	Ob. ST2.2	Vedi indicatori Tabella 1: T4			
O5	Conservazione e valorizzazione dei rilevanti reperti bellici della Prima guerra mondiale, con particolare attenzione alla loro tutela e fruizione	Ob. ST2.2; 2.5	Vedi indicatori Tabella 1: T4			
O6	Conferma del rapporto quantitativo consolidato tra residenti e servizi, documentato nel Piano dei Servizi	Ob. ST2.6; 2.9	Vedi indicatori Tabella 1: T5			
O7	Miglioramento e razionalizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico offerti ai residenti ed estensione e qualificazione dei servizi offerti agli ospiti, con particolare attenzione ai servizi per gli sports invernali (estensione infrastrutture per la pratica dello sci) e ai servizi sportivi e ricreativi in genere	Ob. ST2.8	Vedi indicatori Tabella 1: T3; T5			
O8	Riqualificazione di porzioni della viabilità locale, con interventi sui principali punti di criticità	Ob. ST2.6	Vedi indicatori Tabella 1: T3			
O9	Estensione dei servizi di trasporto su fune per favorire lo sviluppo e la qualificazione della pratica degli sports invernali	Ob. ST2.6	Vedi indicatori Tabella 1: T5			
O10	Miglioramento del servizio di mobilità pubblica	Ob. ST2.6	Vedi indicatori Tabella 1: T5			

O11	Costruzione del sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio	-	-			
O12	Sviluppo complessivo delle attività ricettive presenti sul territorio comunale, mediante riqualificazione delle esistenti e loro incremento, allo scopo di consentire un significativo miglioramento quantitativo e qualitativo generale dell'offerta turistica esistente	Ob. ST2.5	Vedi indicatori Tabella 1: T5;T4			
O13	Sostegno e incremento delle attività artigianali, allo scopo di mantenere e aumentare sul territorio l'offerta di lavoro per i residenti e garantire l'indispensabile supporto manutentivo alle strutture turistiche e per i servizi indispensabili ai residenti	Ob. ST2.5; 2.7; 2.8	Vedi indicatori Tabella 1: T5			
O14	Promozione e realizzazione di progetti che favoriscano l'implementazione delle attività agricole e artigianali, ancora esistenti, con l'attività turistica	Ob. ST2.5; 2.7; 2.8	Vedi indicatori Tabella 1: T3			
O15	Conservazione, incremento e sviluppo complessivo del commercio di vicinato, con particolare attenzione alla valorizzazione del centro storico del capoluogo	Ob. ST2.2	Vedi indicatori Tabella 1: T5;T4			
O16	Limitazione del consumo di suolo per il soddisfacimento delle fondamentali necessità abitative dei soli residenti, con limitazione alle "seconde case"	Ob. ST2.5; 2.8	Vedi indicatori Tabella 1: T3;T4			
O17	Riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione al suo organico completamento, in conformità alle prevalenti esigenze espresse dai residenti	Ob. ST2.2	Vedi indicatori Tabella 1: T3;T4			



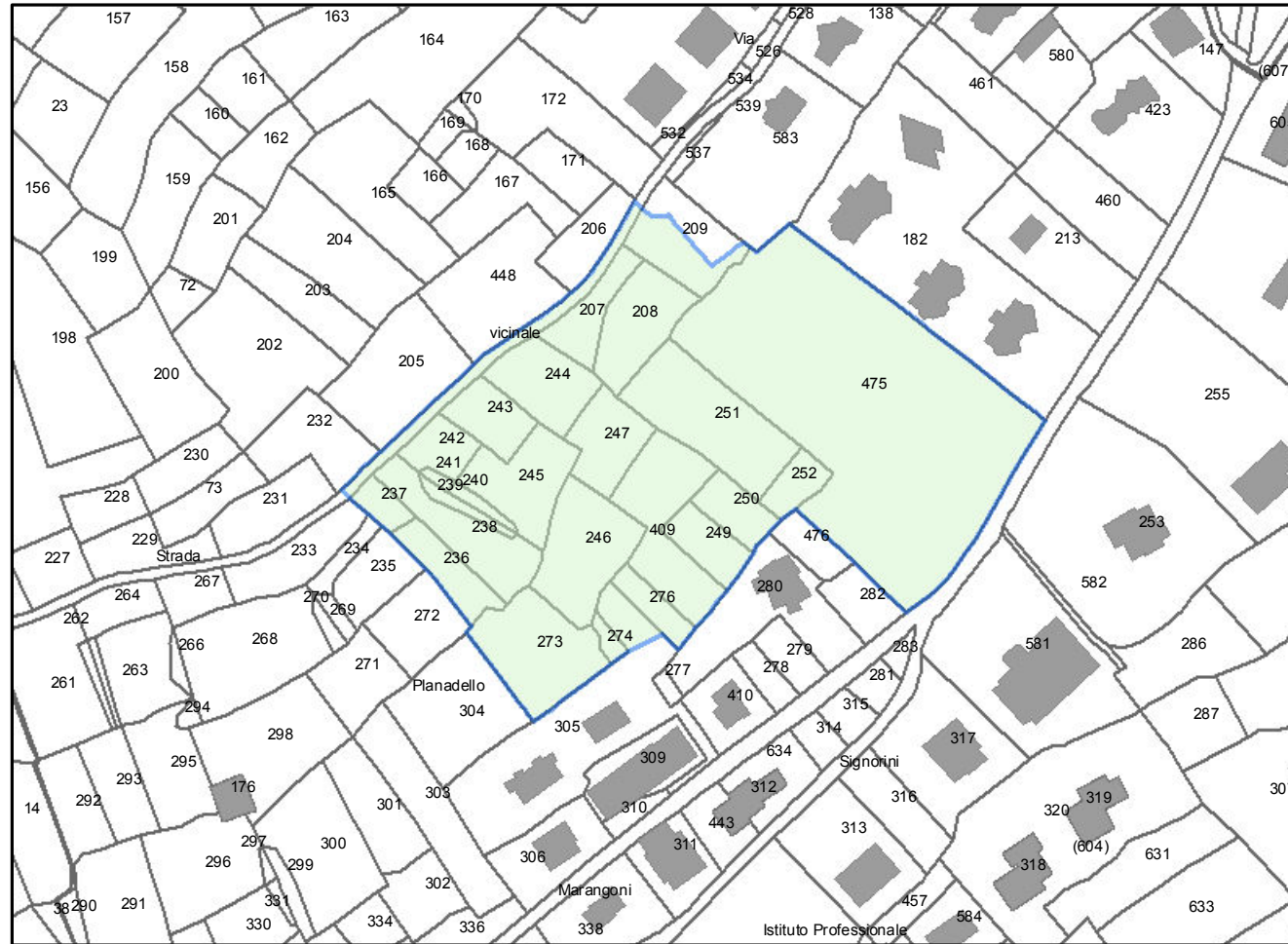
## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

INDIVIDUAZIONE

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

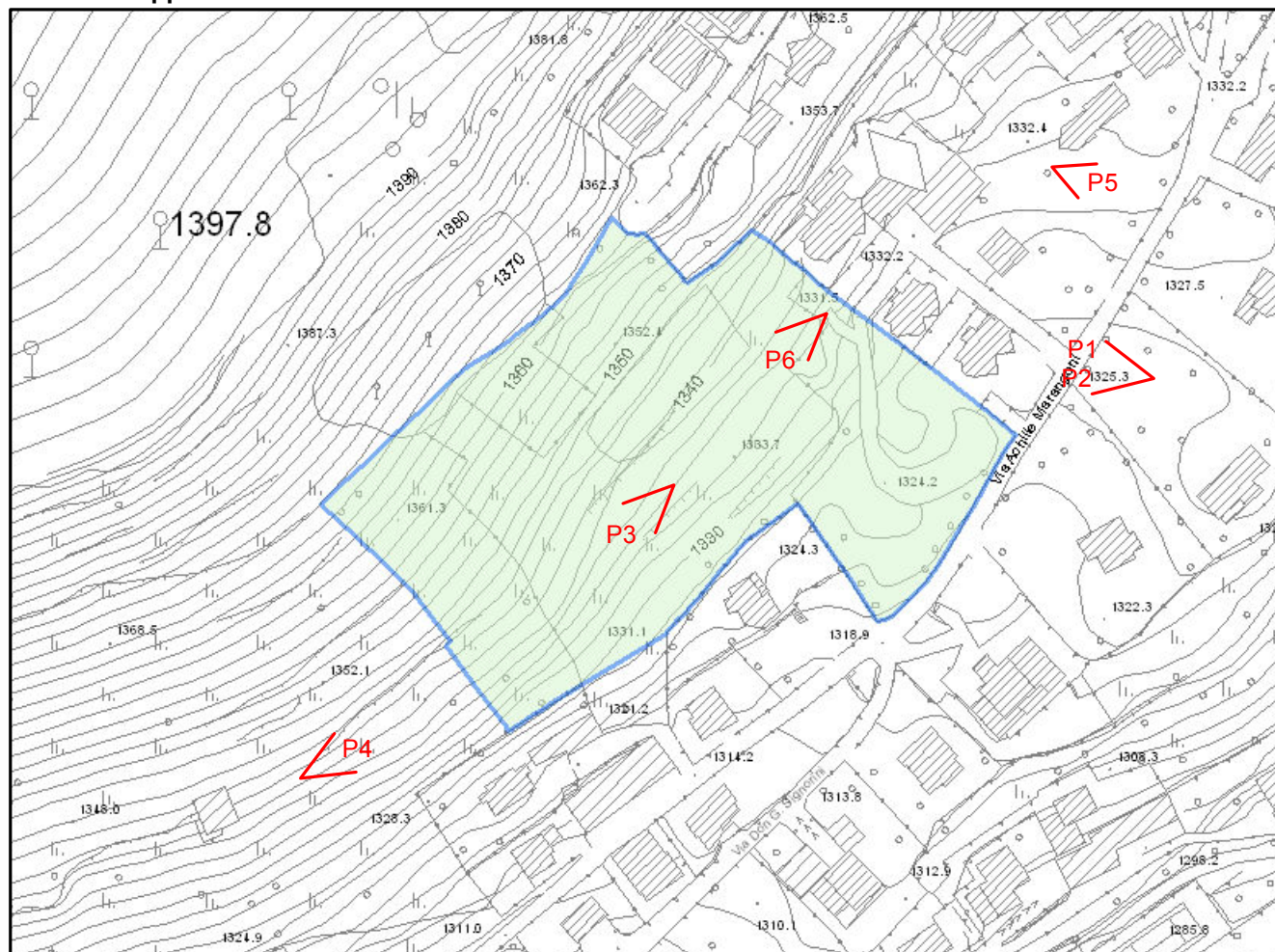






Estratto mappa catastale

scala 1:2000



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA DALEGO INQUADRAMENTO


AdT

1

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

### Legenda

 Ambito di trasformazione

Foglio 36, mappali:

207,208,209 parte,236,237,238,239,240

241,242,243,244,245,246,247,249,250,251,252,  
,273,274,276,305 parte,409,475

Superficie aerofotogrammetrico: 13.798,75 mq




Ortofoto

scala 1:2000



# Legenda

 Ambito di trasformazione



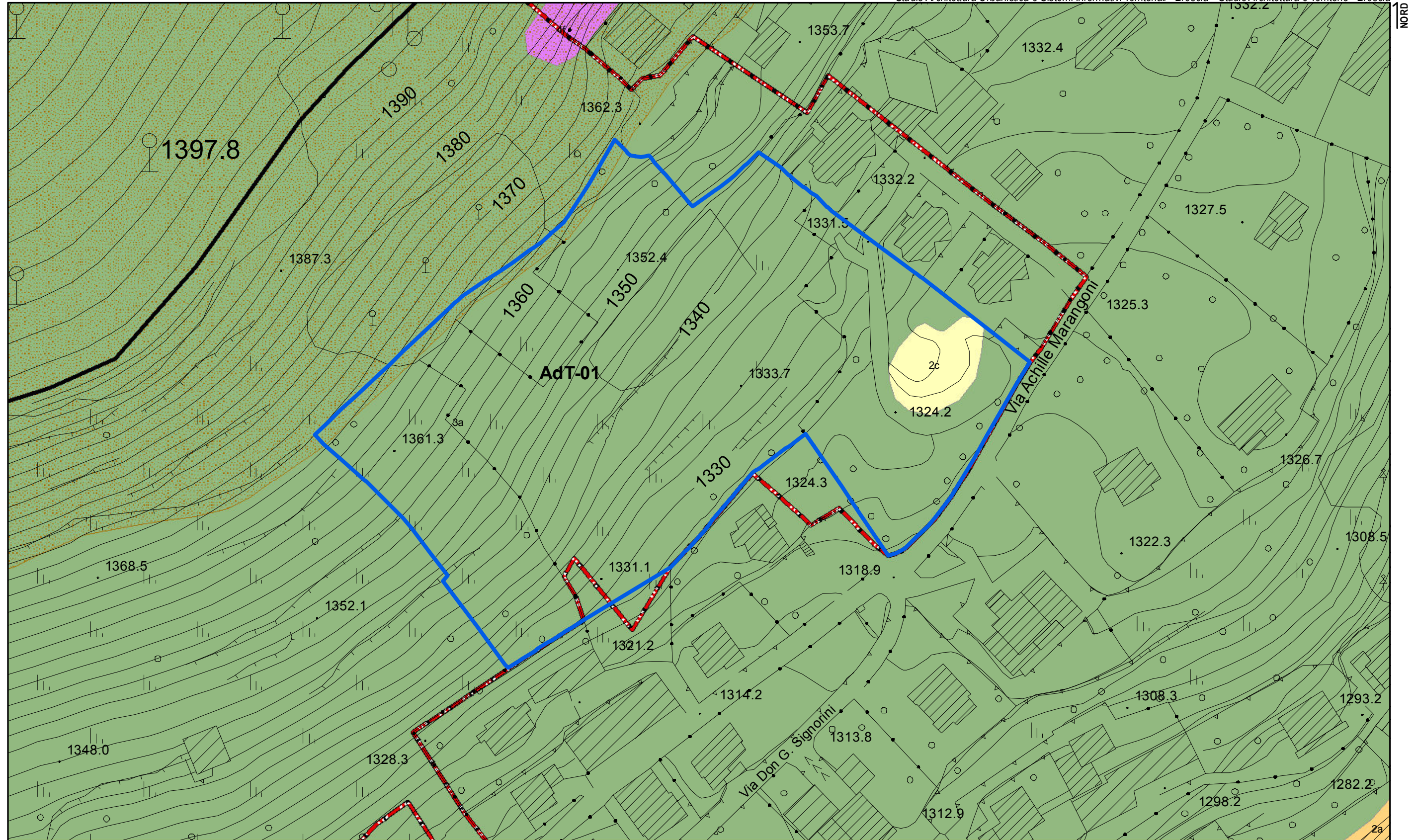
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA DALEGO

AdT 1











VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA  
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





### Classi fattibilità geologica

-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2b Bassa soggiacenza falda
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3f Conoidi\_Cn
-  3c Aree allagate Tr500\_Em
-  3h geotecnica scadente
-  4a Aree allagate Tr50\_Ee\_Eb\_Oglio\_erosione\_sovralluv.
-  4c Conoidi Ca
-  4f Crolli frane ruscellamenti

### Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  PTR Art17 quota 1400
-  Cimitero
-  FA - Allevamenti
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Reticolo areali
-  Fascia reticolo principale
-  Fascia reticolo minore





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

## ADT VIA DALEGNO

AdT

1

### SCATTI FOTOGRAFICI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)

Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA DALEGNO

AdT 1

## SCATTI FOTOGRAFICI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI  
Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P3



Immagine n° P4







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

## ADT VIA DALEGNO

AdT 1

### SCATTI FOTOGRAFICI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI  
Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P5



Immagine n° P6





**AMBITO – 1**

via Dalegno

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **4**.

L'ambito è collocato a monte del centro abitato, nei pressi di via Marangoni e via G. Torri ed è caratterizzato dalla presenza di prati e terrazzamenti naturali. All'area si può accedere da sud direttamente da via Marangoni e da nord-est da via G. Torri.

L'ambito presenta alcune criticità dal punto di vista geologico: acclività mediamente superiore al 15%, potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto (*Classe 3a*).

Il sito, presenta limitate criticità di natura paesaggistica considerata la sua parziale visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla soprastante viabilità storica (*antica via Carolingia*) a nord-ovest e dall'abitato del capoluogo.

L'area è parzialmente compresa nel corridoio ecologico primario della RER e della REP: “*elementi di secondo livello*” e “*Corridoio regionali primari ad alta antropizzazione*” della RER

“*Elementi estesi rete 1*” REP: “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*” e “*BS1 - Core areas*”

È incluso nella REC.

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive, dalla soprastante viabilità storica (*antica via Carolingia*), dall'abitato sottostante del capoluogo;
- potenziale attuazione di nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalegno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare:

attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

**Modalità d'attuazione:** **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito (*Classe 3a*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire l'incidenza degli interventi sulla definizione del nucleo abitato, con estensione del suo margine edificato ed erosione di suolo libero; sulla modificazione di uno skyline consolidato; sulla percezione del paesaggio, considerato che l'evidenza percettiva delle edificazioni, in condizione di pendenza, potrà compromettere relazioni visive consolidate.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità per il completamento e la nuova definizione del margine superiore dell'abitato;
- le modalità per l'integrazione dei fabbricati e della nuova strada nello skyline del capoluogo;
- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive e dalla soprastante viabilità storica (*antica via Carolingia*);
- le modalità di mitigazione dell'eventuale nuovo tracciato stradale di progetto (*nuova strada di collegamento intercomunale*), tenendo conto della pendenza del sito e della presenza del corso d'acqua;

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A.; trattandosi di un ambito caratterizzato dalla dominanza di elementi naturali di discreto valore naturalistico ed ecologico, tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – La viabilità prevista dovrà essere concertata con l'Ente comunale, tenuto conto della possibilità di realizzazione della nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalegno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

**f** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto

(*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

*Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 4.150,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

*Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

- riqualificazione della **viabilità** pubblica esistente, mediante miglioramento della sottostante via Marangoni;
- cessione gratuita delle aree per l'eventuale realizzazione della nuova strada di collegamento tra via Dalegno e il comune di Temù a sud-ovest e a via Marangoni a nord-est;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

**Altezza** non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

**Distanza dai confini** non inferiore a m 5,00.

**Distanza dalle strade** non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.I "Vincoli amministrativi").

**Distanza dagli edifici** non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

#### **Norme di mitigazione paesaggistica**

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

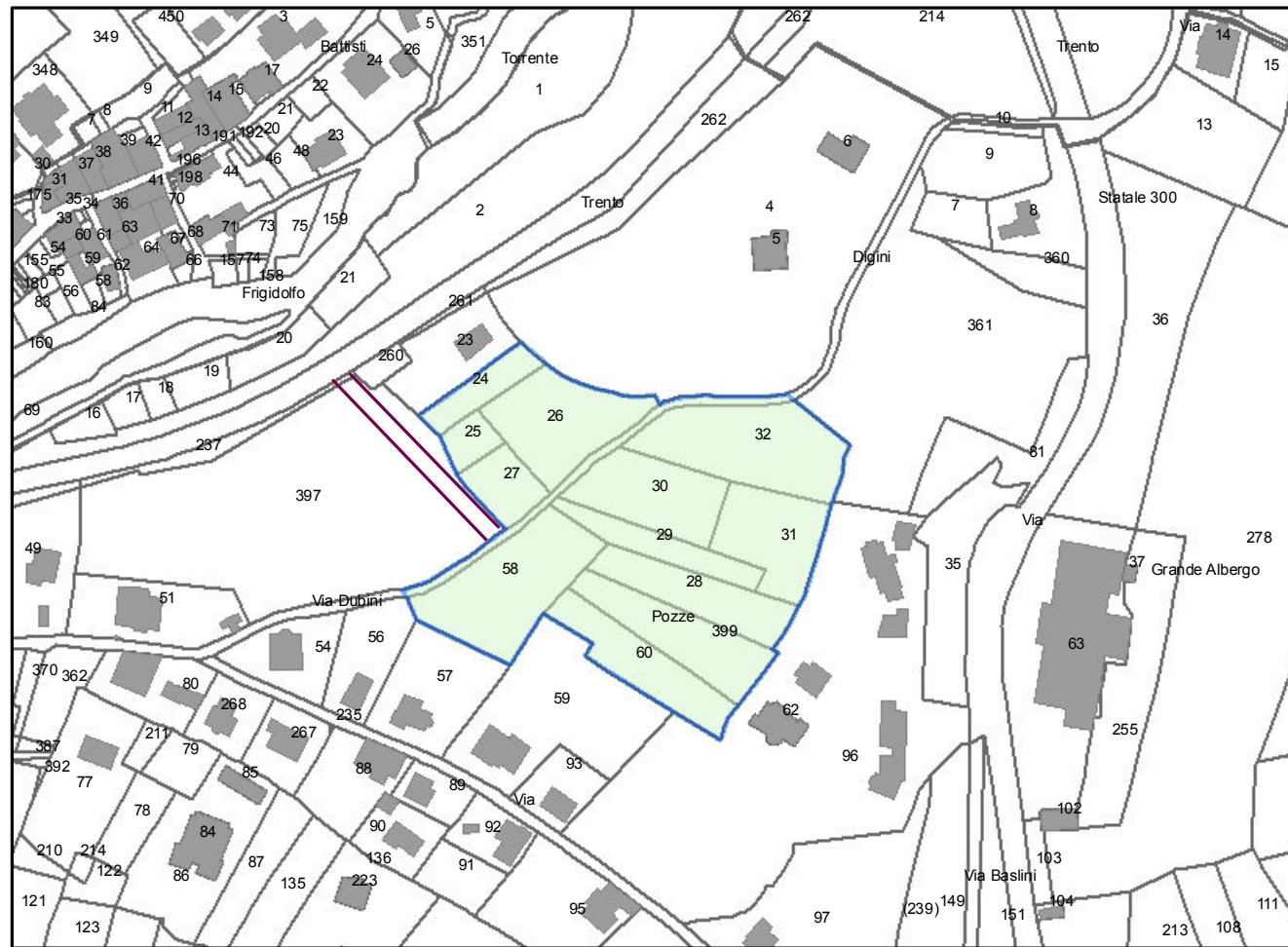
**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dall'abitato del Capoluogo a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

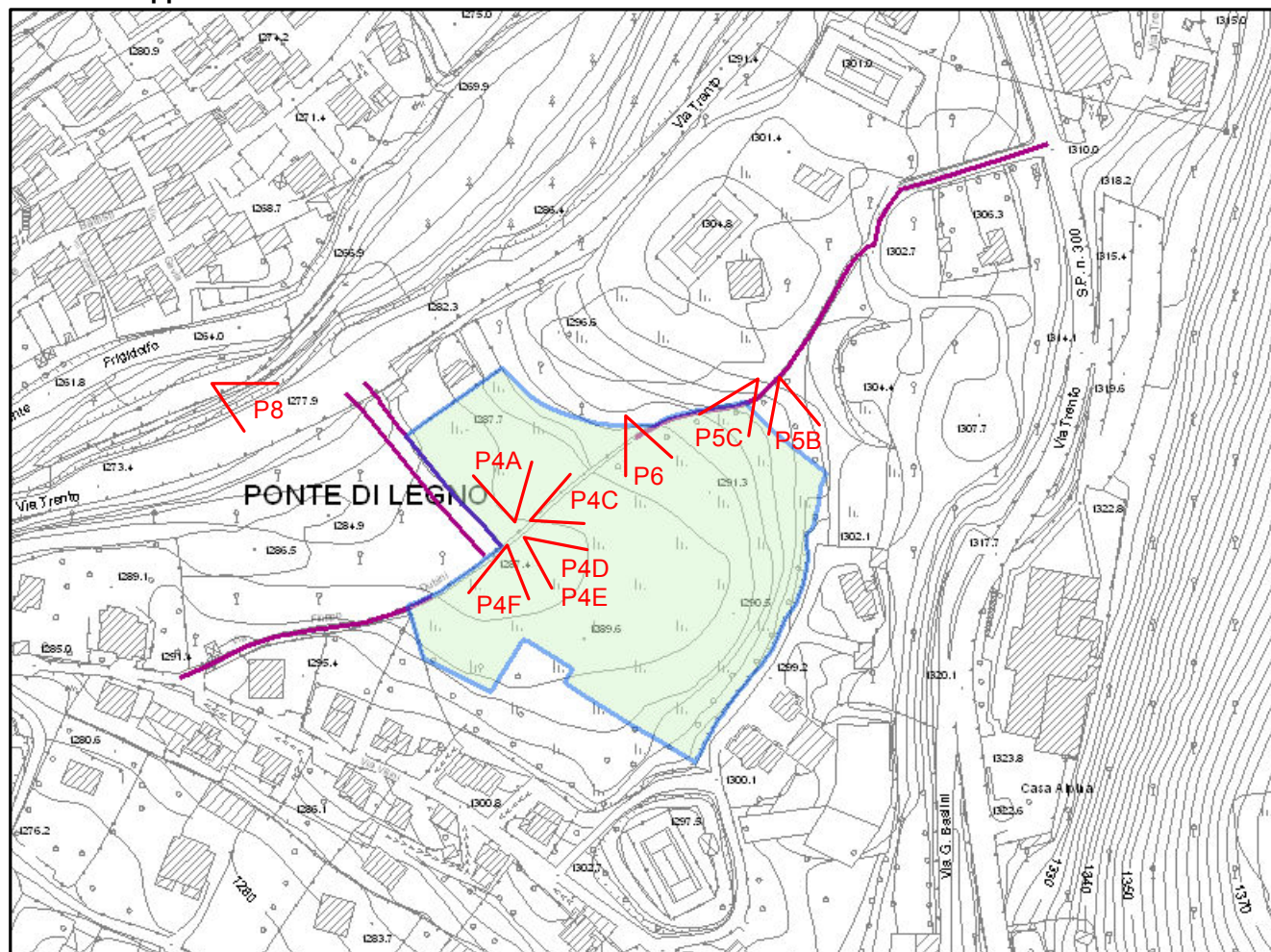






Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT VIA TRENTO INQUADRAMENTO

**AdT** **2**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda

- Ambito di trasformazione
- Viabilità di progetto



Foglio 46, mappali:  
24 , 25 , 26, 27, 28,29,30,31,32,58 ,60,399

Viabilità di progetto mappali  
Foglio 46, mappali:  
23 parte, 24 parte, 25 parte, 27 parte, 52 parte, 260 parte

Superficie aerofotogrammetrico: 12.029,93 mq



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Viabilità progetto



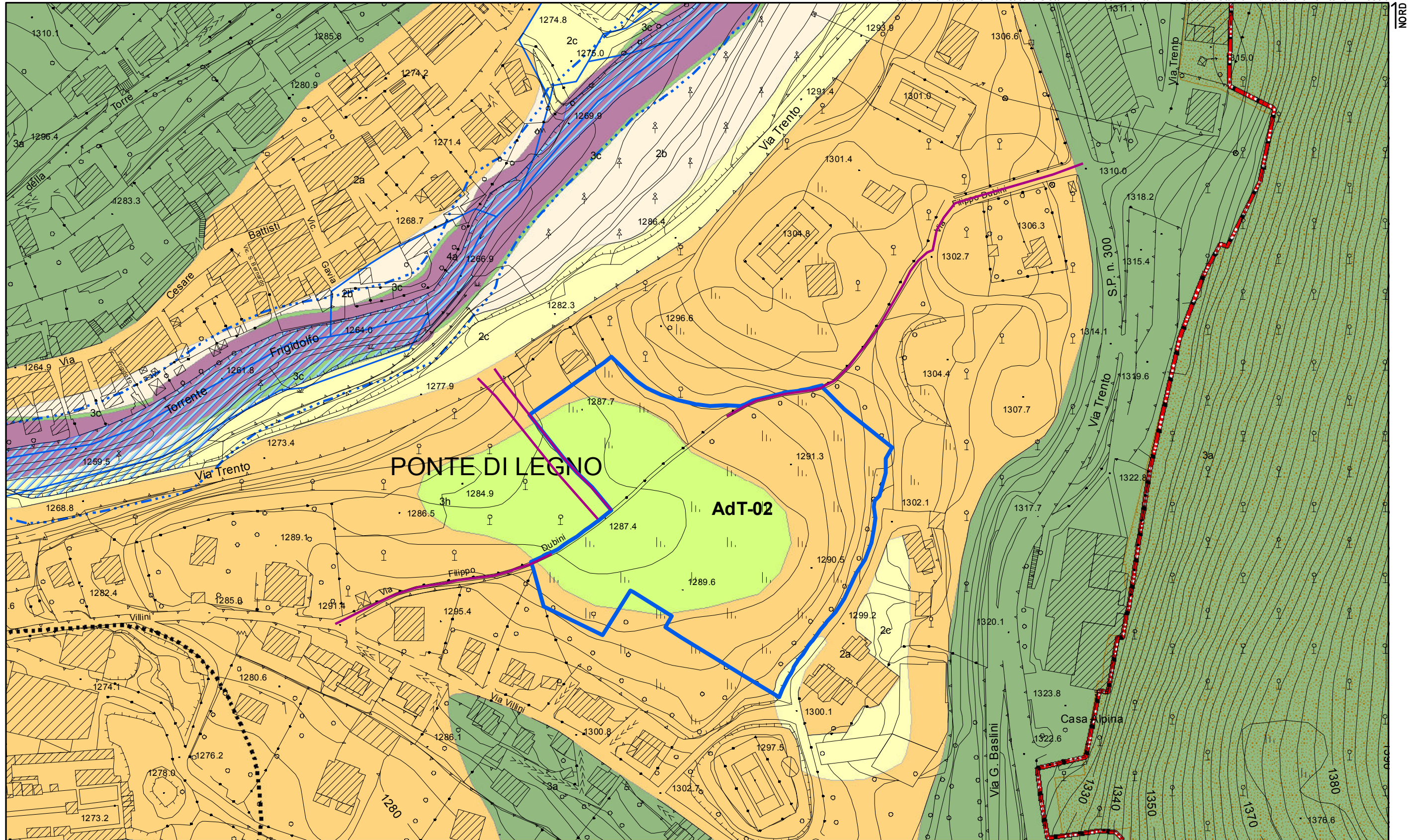
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA TRENTO

AdT 2








### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia









### Classi fattibilità geologica


	2a Conoidi perimetrati_H1 Frane stabilizzate
	2b Bassa soggiacenza falda
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3c Aree allagate Tr500_Em
	3h geotecnica scadente
	4a Aree allagate Tr50_Ee_Eb_Oglio_erosione_sovralluv.

### Vincoli amministrativi

	Centro abitato
	Cimitero
	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Reticolo areali
	Fascia reticolo principale



# Legenda

 Ambiti di trasformazione



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA TRENTO

### VINCOLI PAESAGGISTICI

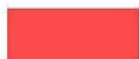
AdT **2**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



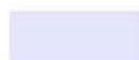
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)



Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA TRENTO

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

2

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P4A



Immagine n° P4C



Immagine n° P4D



Immagine n° P4E



Immagine n° P4F



Immagine n° P5B



Immagine n° P5C







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA TRENTO

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

2

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P6



Immagine n° P8







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA TRENTO

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

2

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P8





**AMBITO – 2**

in via Trento  
 Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,  
 nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **3**.

L'ambito è situato entro il perimetro del centro abitato, lungo via Trento (S.P. n.300), in sponda sinistra del torrente Frigidolfo. L'area, caratterizzata da porzioni di verde privato, terreni incolti e da pendii perimetrali boscati, confina a nord-ovest con via Trento, a nord-est, a est, a sud e a sud-ovest con aree residenziali, mentre a ovest con un terreno occupato da alberature d'alto fusto.

All'area si può accedere principalmente da via Trento, e limitatamente da via Villini.

L'ambito, sostanzialmente pianeggiante, presenta contenute criticità dal punto di vista geologico (*Classe 3h e 2a*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (*in particolare D.M. 10 ottobre 1960 e D.M. 16 giugno 1958*), presenta criticità anche per la visibilità del luogo dai versanti montani.

L'area è compresa nel “*Corridoio primario ad alta antropizzazione*” della RER; negli elementi esistenti della rete primaria della REP “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*” e nella REC.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- realizzazione nuova strada principale d'accesso all'ambito dalla sottostante via Trento (S.P. n. 300), tenendo conto della sicurezza dell'incrocio e della presenza del parcheggio pubblico antistante;
- adeguamento funzionale dell'esistente viabilità secondaria d'accesso all'ambito (*via F.Dubini*);
- mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dalla sottostante via Trento e dal torrente Frigidolfo.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica e idrogeologica del sito (*Classe 3h, 2a*), con estensione dell'indagine a tutto l'ambito.

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti".

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione del nuovo tracciato stradale di progetto (*nuova strada d'accesso all'ambito da via Trento*), tenendo conto della vicinanza con il torrente Frigidolfo;
- le modalità di mitigazione della percepiibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani, verso le aree boschive e dalla via Trento.

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della strada d'accesso da via Trento e delle opere di miglioramento di via F.Dubini

**f** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.



**Edificabilità** *ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 5.000,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

**Urbanizzazione:** La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

**Servizi di urbanizzazione da realizzare:**

- cessione delle aree e realizzazione della **nuova strada** di accesso all'ambito da via Trento;
- riqualificazione della **viabilità** pubblica per il miglioramento di via F.Dubini;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

**Altre norme di attuazione:**

**Altezza** non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

- Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.
- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (tav.1.I "Vincoli amministrativi").
- Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

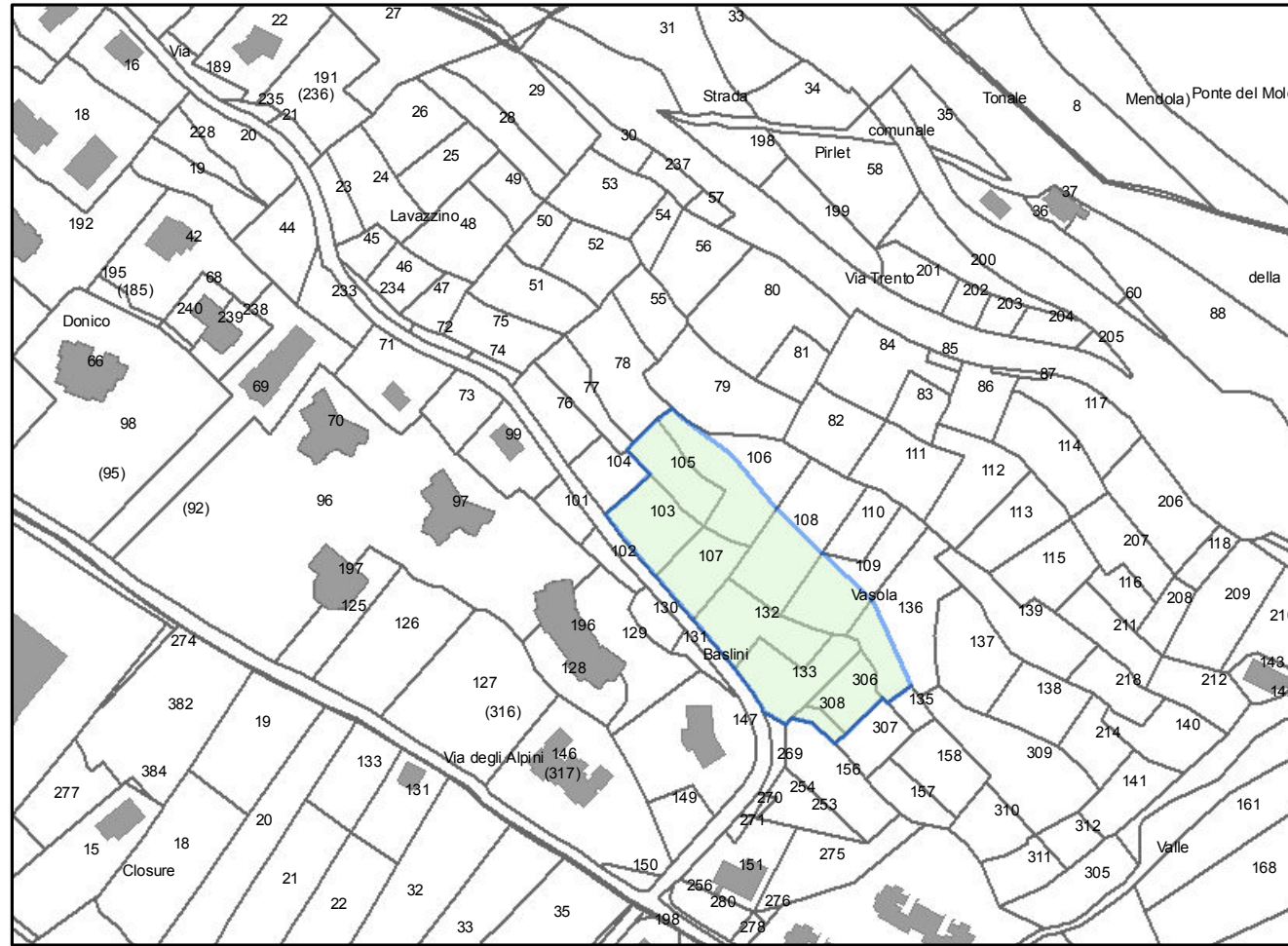
**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

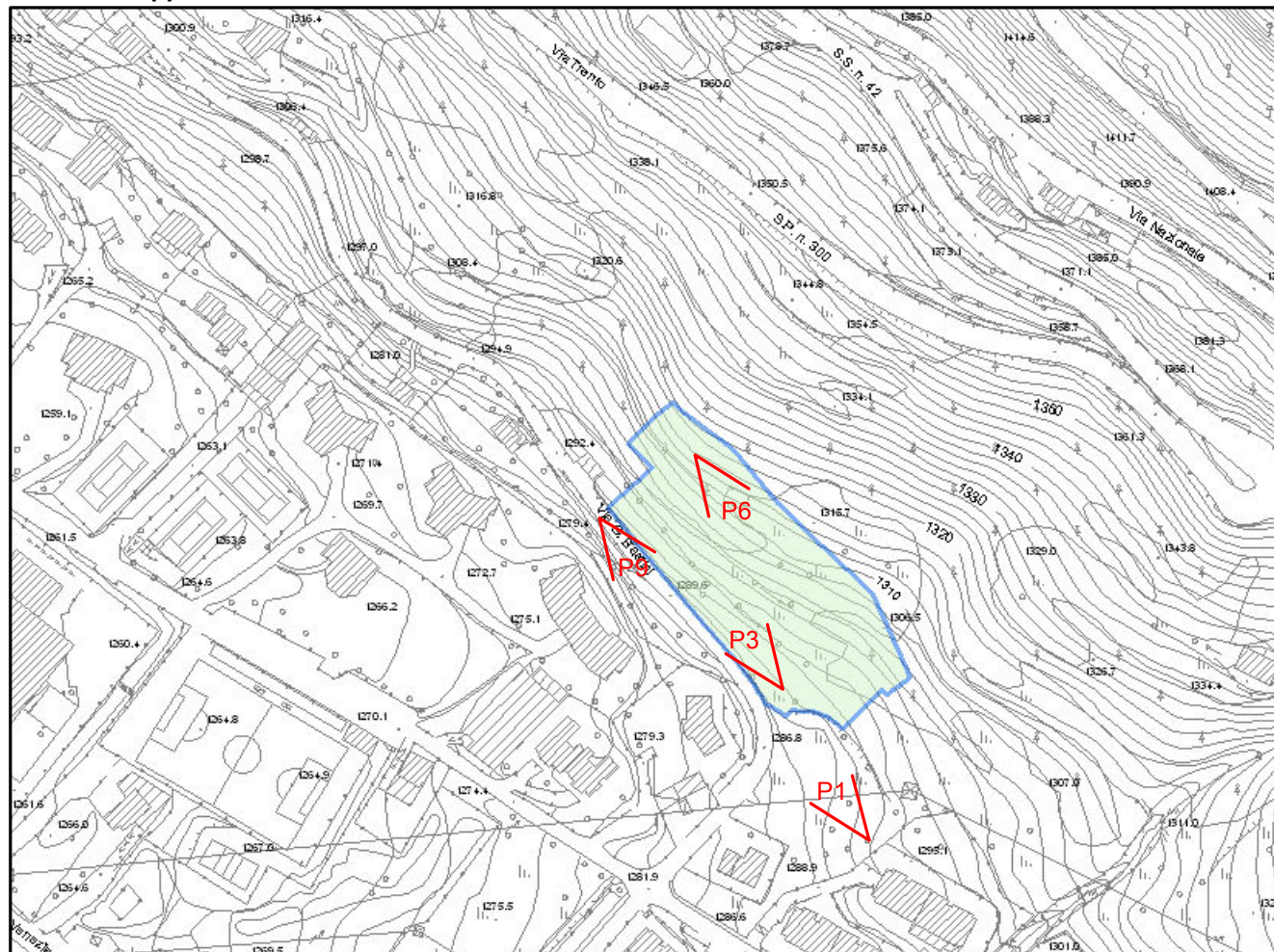
**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.





Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500




COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT VIA G. BASLINI INQUADRAMENTO

**AdT 03**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda


 Ambito di trasformazione

Foglio 57, mappali:  
103,105,106 parte,107,108 parte,109 parte,132,133,136 parte,306

Superficie aerofotogrammetrico: 5.279,09 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



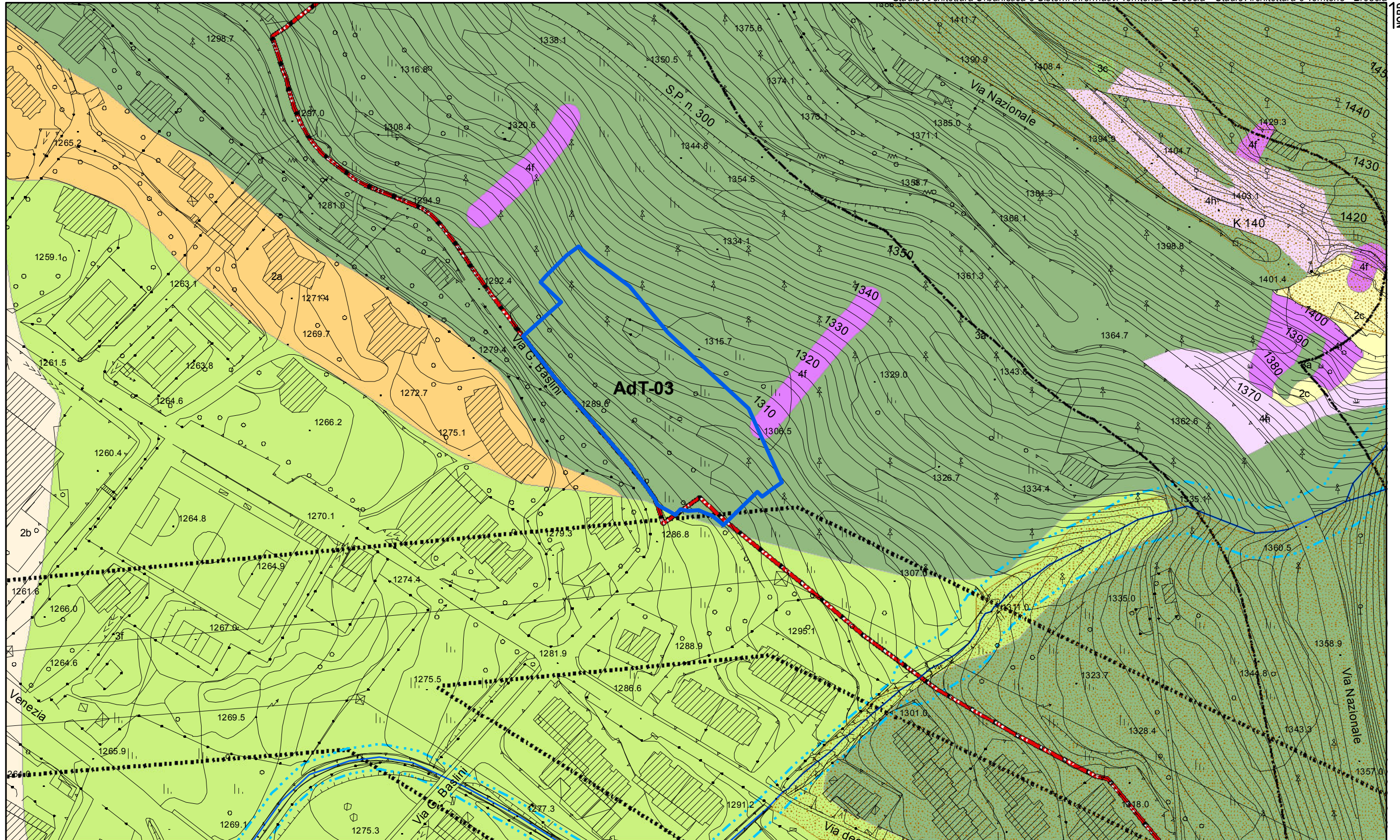
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA G. BASLINI

AdT	3
-----	---






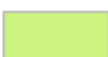


### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## Classi fattibilità geologica


-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2b Bassa soggiacenza falda
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3c Aree allagate Tr500\_Em
-  3f Conoidi\_Cn
-  4f Crolli frane ruscellamenti
-  4h Frane potenziali

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Strade
-  Elettrodotti
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore



# Legenda

 Ambito di trasformazione



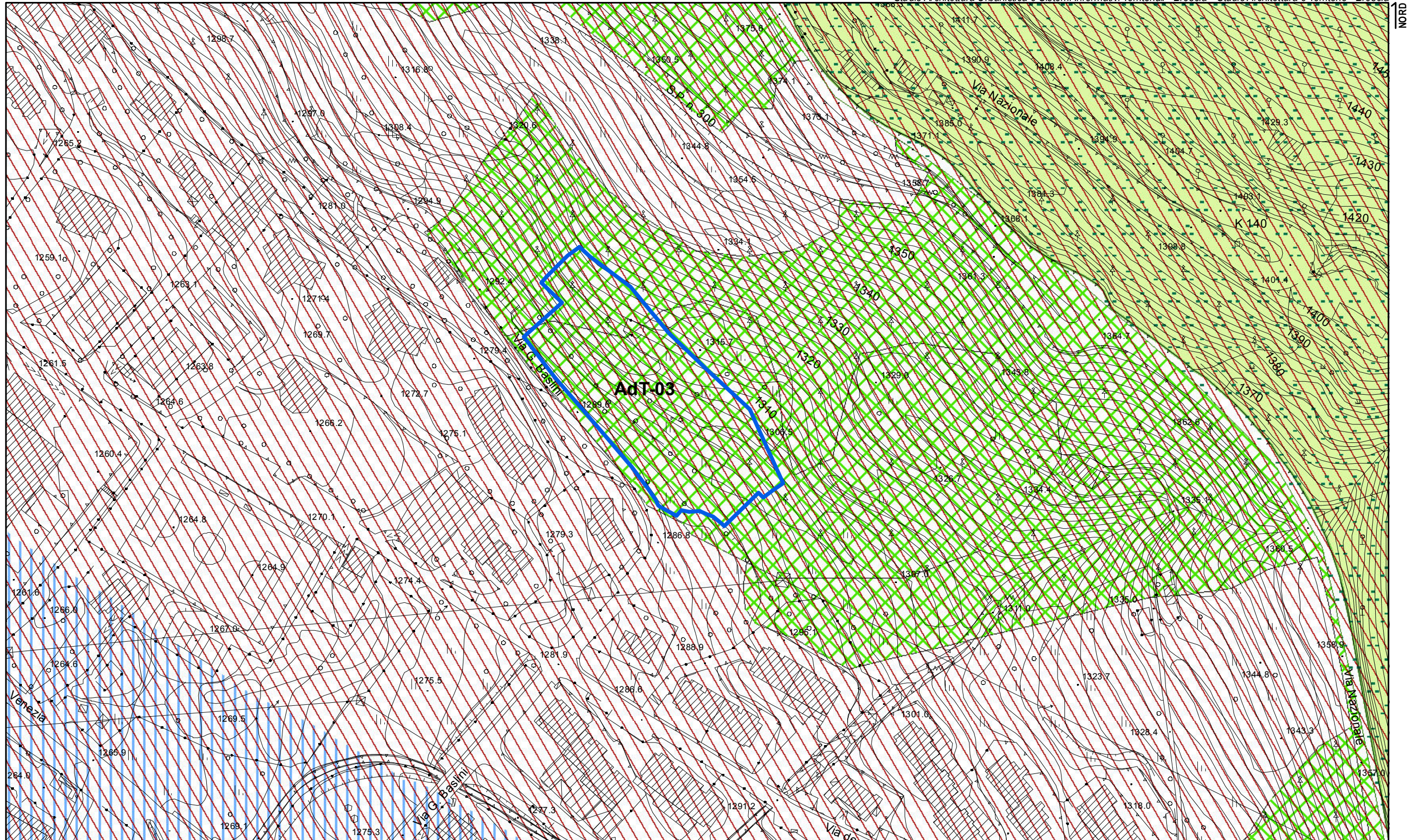
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA G. BASLINI

VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT 3

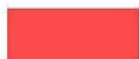
Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia



scala 1:1500



## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



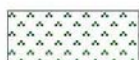
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
VIA G. BASLINI  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 3

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P3







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
VIA G. BASLINI  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 3

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P6



Immagine n° P9





### **AMBITO – 3**

via G.Baslini

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **5**.

L'ambito è collocato al limitare dell'abitato di Ponte di Legno, in via G. Baslini; confina a sud-ovest con il centro abitato, mentre negli altri lati con aree naturali, costituite prevalentemente da boschi. L'area, con acclività maggiore del 15%, è caratterizzata dalla presenza di prati, pascoli e vegetazione naturale rada.

All'ambito si accede direttamente dalla sottostante via G.Baslini.

L'area presenta alcune criticità dal punto di vista geologico sia per l'acclività del luogo che per essere interessata, al confine nord-est, da una frana attiva di crollo e di scivolamento (*Classi 3a e 4f - Fa PAI*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (*in particolare D.M. 10 ottobre 1960*), presenta limitate criticità per la visibilità del luogo da aree vaste e dai versanti montani.

L'area è in minima parte ricompresa negli “*Elementi di secondo livello*” della RER e negli “*elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*”.

#### *Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e dalle aree boschive circostanti.

#### *Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

**complementare:**

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

**non ammessa:**

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

#### *Modalità d'attuazione:*

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito (*Classe 3a, 4f*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall’Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l’edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell’art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad analizzare la rilevanza degli impatti delle nuove edificazioni, sotto il profilo paesaggistico.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti.

**c** – Richiamato l’art. 11 e in particolare l’art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d’indirizzo per l’attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento “*La Rete Ecologica Comunale (REC)*” recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello “*Studio di incidenza*” (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 “*Misure di mitigazione e compensazione*” e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 “*Documento di Piano*”; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – Dovrà essere verificata l’effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all’approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

**f** – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell’ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell’allegata tavola “*Inquadramento*”, indipendentemente dall’uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all’approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 1.600,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell’area, la sua conformazione, le caratteristiche dell’edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l’organizzazione urbanistica dell’ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l’Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un’edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d’incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento “*Indirizzi*”; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

**Urbanizzazione:** La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..  
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

**Servizi di urbanizzazione da realizzare:**

- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (*collegamento alla rete fognaria*), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

**Altre norme di attuazione:**

**Altezza** non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

**Distanza dai confini** non inferiore a m 5,00.

**Distanza dalle strade** non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.I "*Vincoli amministrativi*").

**Distanza dagli edifici** non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito

**Norme di mitigazione paesaggistica**

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in



elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

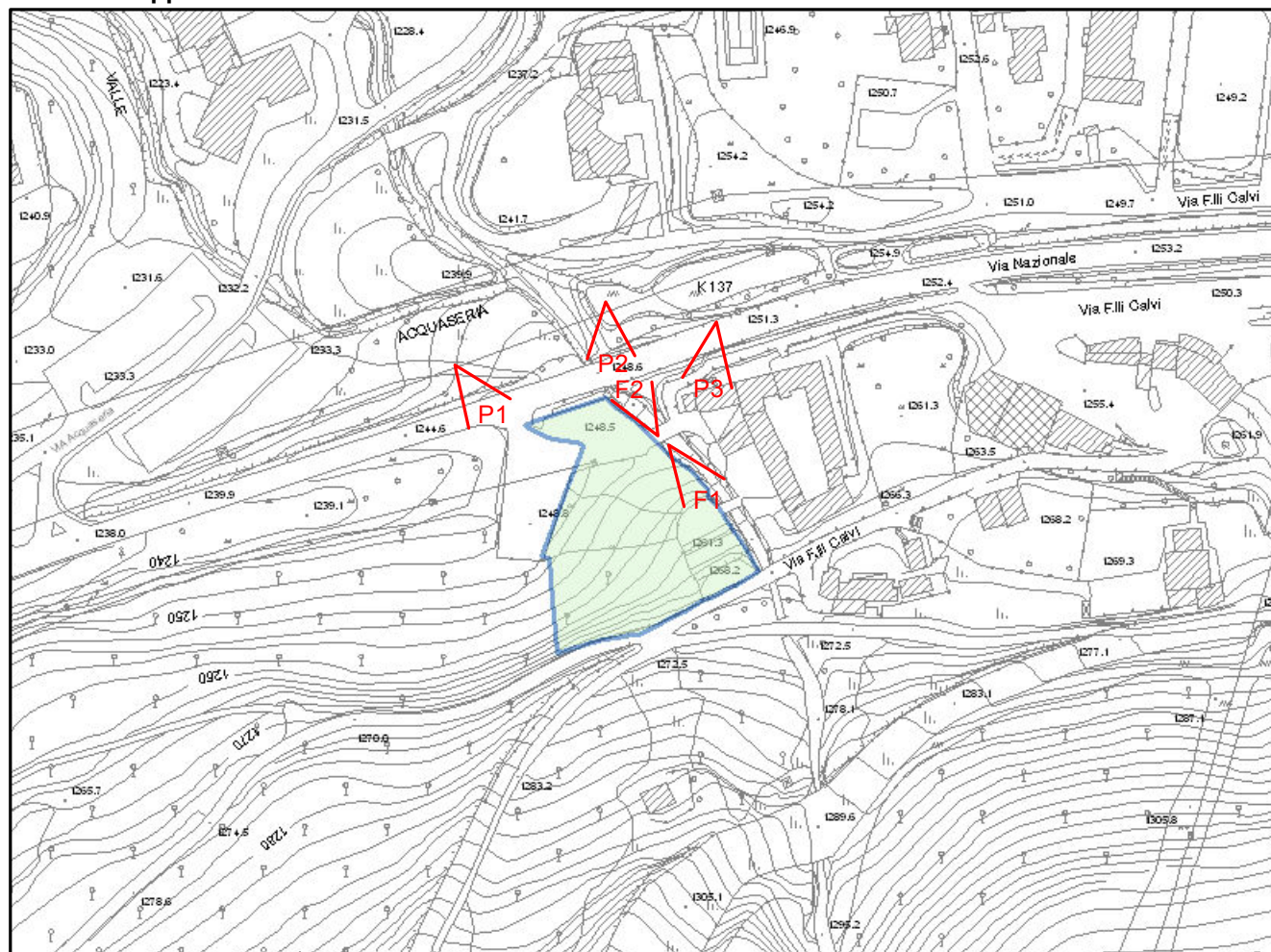
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.





Estratto mappa catastale scala 1:2500



Aerofotogrammetrico scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

**ADT  
ACQUASERIA  
INQUADRAMENTO**

**AdT 04**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

**Legenda**

Ambito di trasformazione

Foglio 54, mappali:  
71, 72, 73, 109, 110


Superficie aerofotogrammetrico: 3.915,16 mq



Ortofoto scala 1:2500



# Legenda

 Ambito di trasformazione



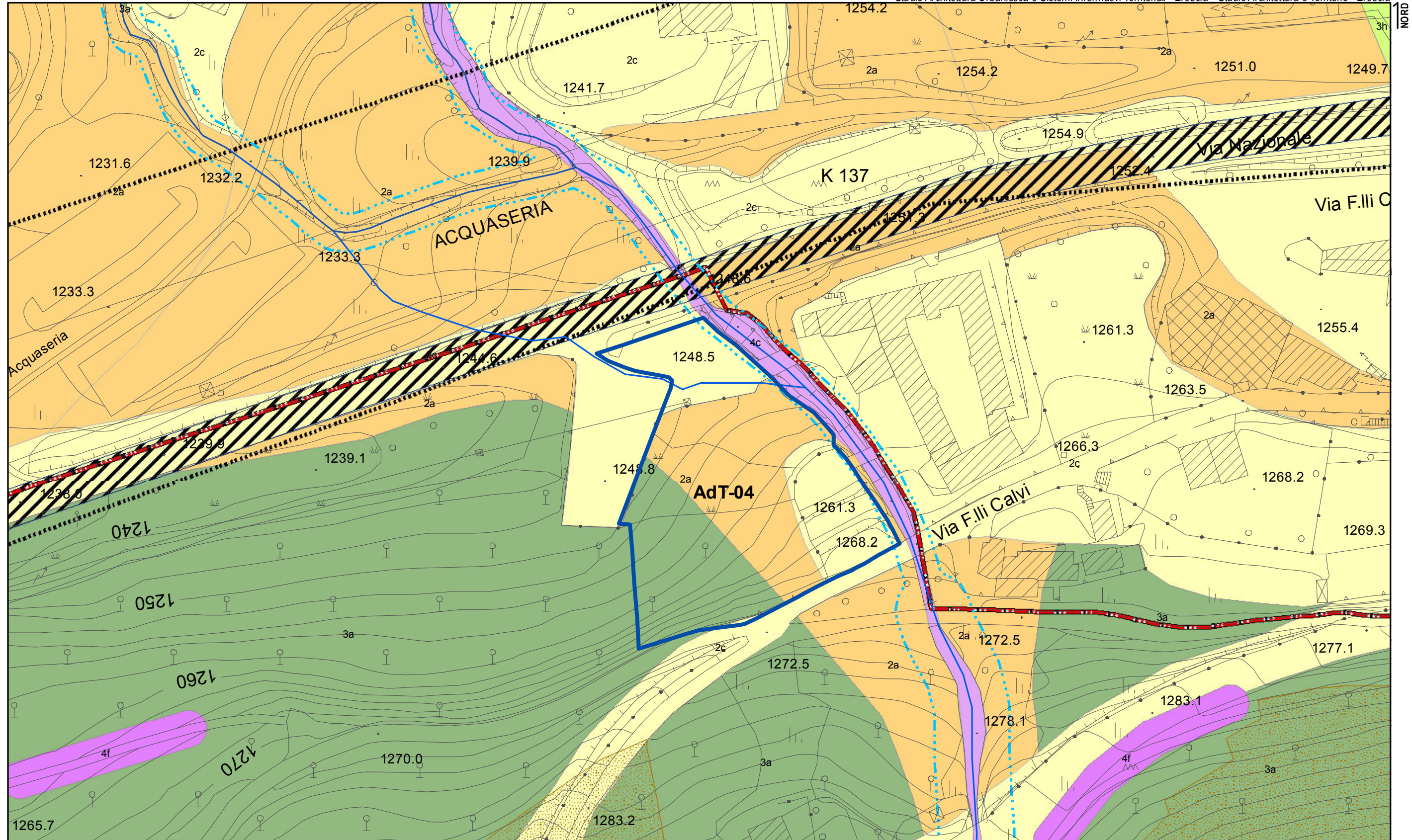
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT ACQUASERIA

AdT 4







### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia











## Classi fattibilità geologica






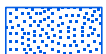

-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3h geotecnica scadente
-  4c Conoidi Ca
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Elettrodotti
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Aree zic
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Piste stato di fatto
-  Parco dell'Adamello



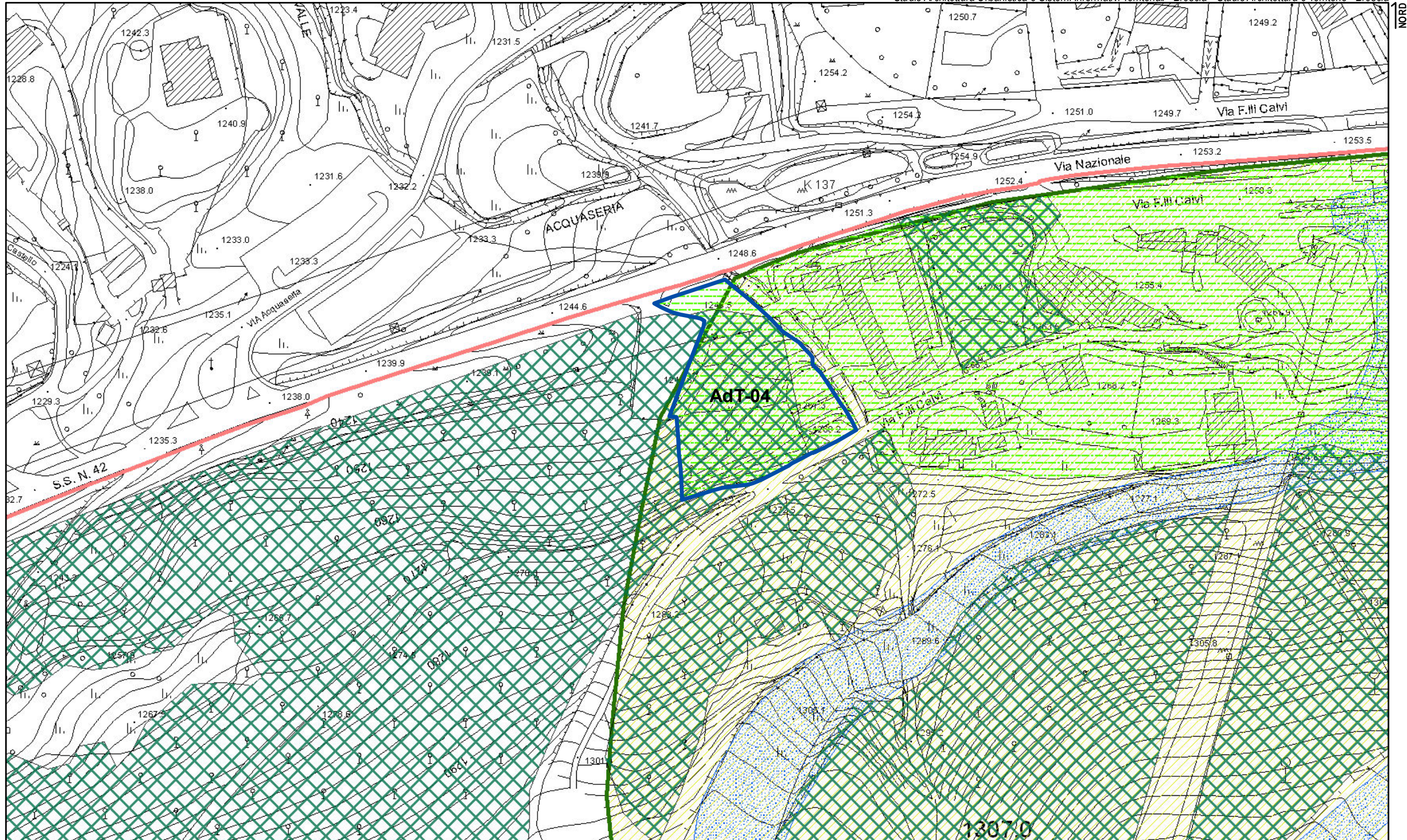
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT ACQUASERIA

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI


AdT 4

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione



COMUNE di  
**PONTE DI LEGNO**  
Provincia di Brescia

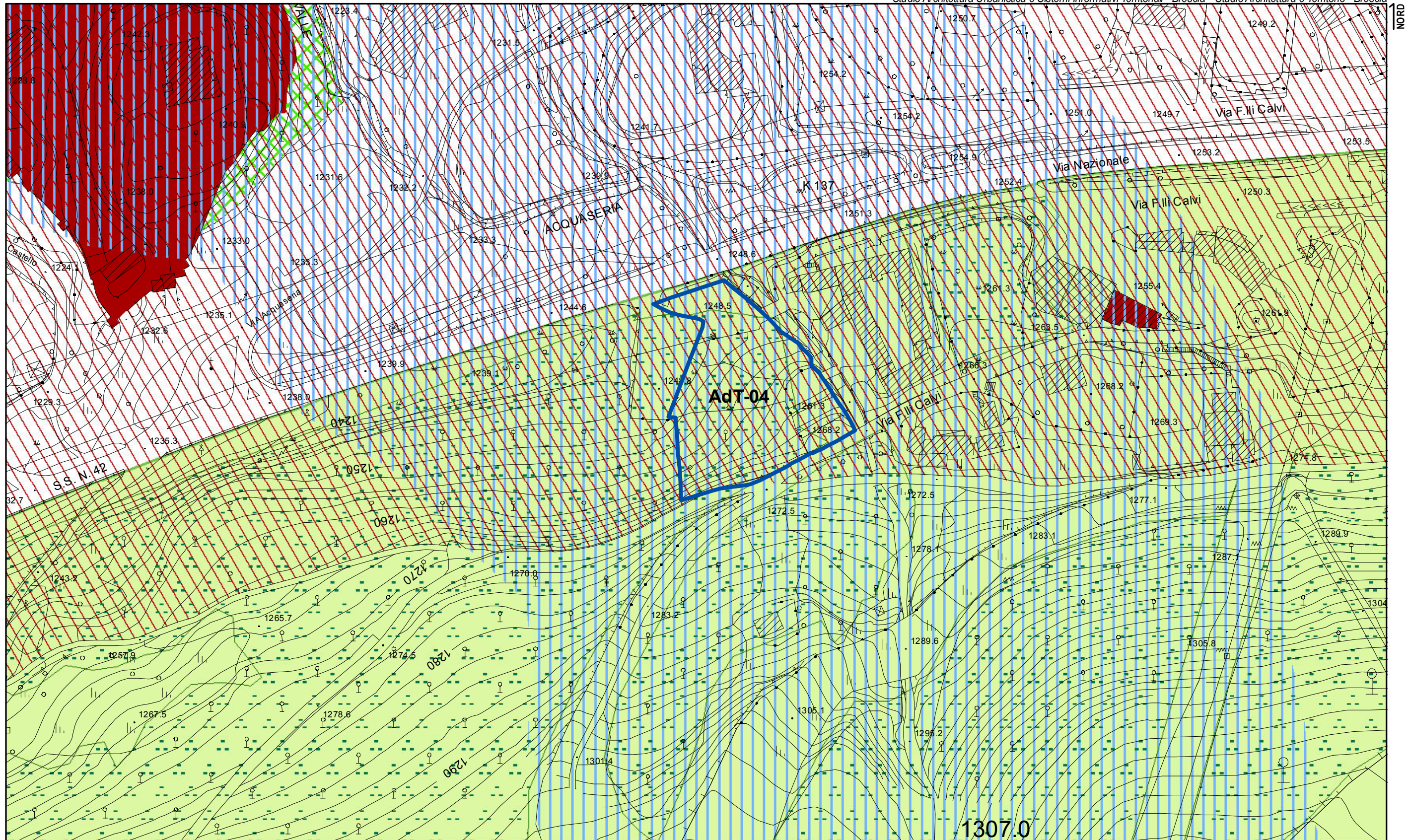
## ADT ACQUASERIA

### VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT

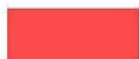
4

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



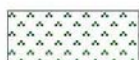
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
ACQUASERIA  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 4

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
ACQUASERIA  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

4

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P3



Immagine n° F1



Immagine n° F2





**AMBITO – 4**

località Acquaseria

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **6**.

L'ambito è collocato al margine meridionale del centro abitato del capoluogo, a sud rispetto alla S.S. n.42 (*via Nazionale*) e al fiume Oglio; è caratterizzato dalla prevalente presenza di aree boschive; confina in lato nord con una traversa di via F.lli Calvi parallela alla S.S.n.42, a est con il torrente Acquaseria e un complesso a uso turistico-ricettivo, a sud con via F.lli Calvi, a ovest con un parcheggio privato e aree naturali boschive.

L'accesso all'ambito avviene da via F.lli Calvi.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico soprattutto per la parziale acclività del versante (>15%) e per la presenza di riporti (*Classe 2a, 2c, 3a*). L'area circostante il corso d'acqua, torrente Acquaseria appartenente al reticolo idrico minore, che costeggia il confine orientale dell'ambito è particolarmente critica (*Classe 4c*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla sottostante strada statale, dal fiume Oglio e per la presenza a ovest di boschi d'alto fusto.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e parzialmente nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa nel “*corridoio regionale primario ad alta antropizzazione*” della RER e negli “*Elementi di secondo livello della RER*”; negli ambiti “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*” della REP e nella REC.

Il sito, esterno al centro abitato, è interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale e dal fiume sottostante, verso le aree naturali e boschive contermini.

*Destinazione d'uso*

*principale: attività turistico-ricettiva;*

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito (*Classe 2a, 2c, 3a*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dal fiume Oglio sottostante e dal torrente Acquaseria a oriente e verso le aree naturali e boschive circostanti;

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – Dovranno essere realizzate le opere di miglioramento idraulico e riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Acquaseria, mediante tecniche d'ingegneria naturalistica.

**f** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla sottostante SS n. 42.

**g** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà

essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

*Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 1.200,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

*Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (*collegamento alla rete fognaria*), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

- realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.

- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza*

non superiore a m 9,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini*

non inferiore a m 5,00.



*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 "Vincoli amministrativi").

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

*Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore", di cui all'art. 9 delle N.A..

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

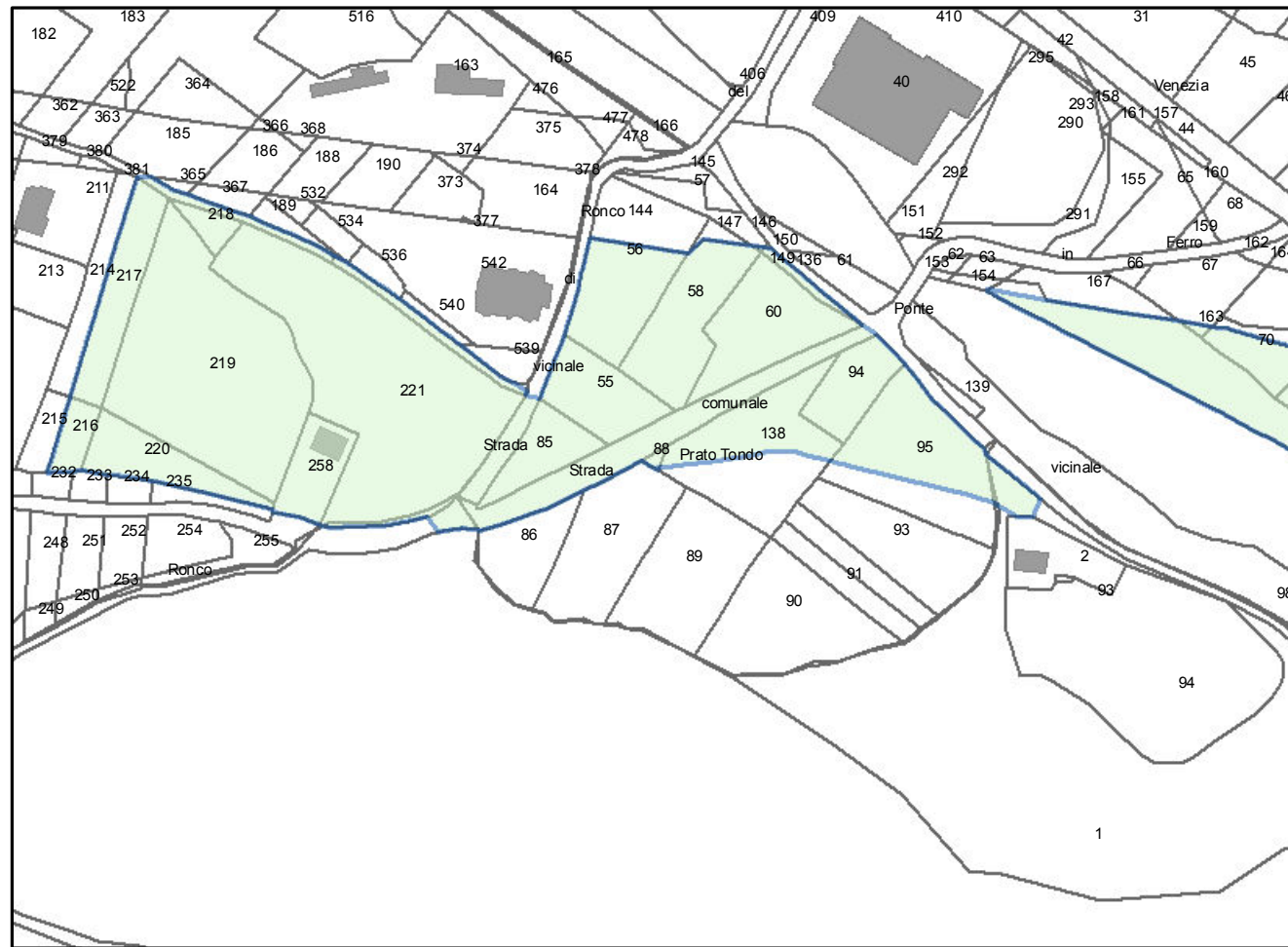
**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

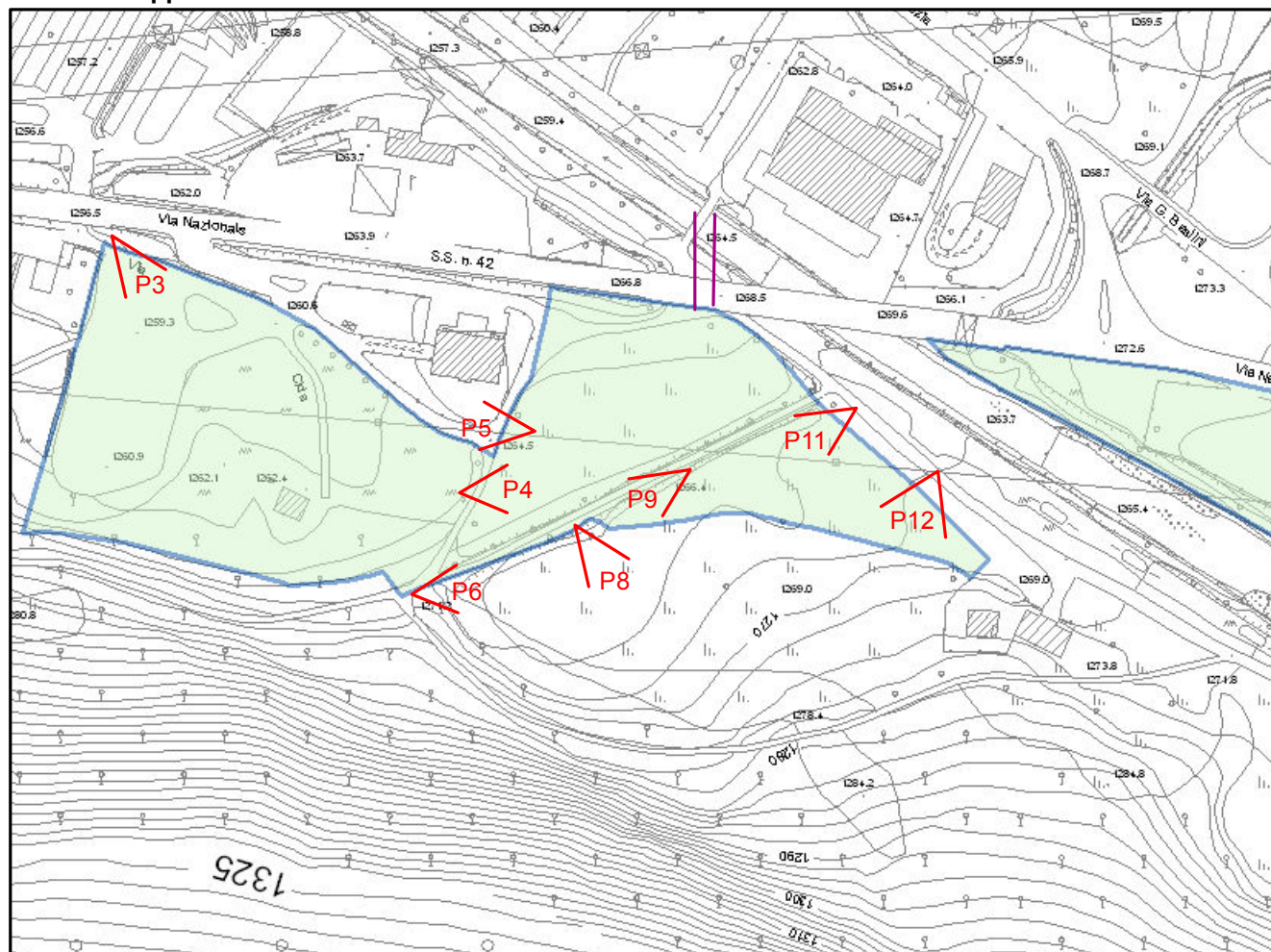
**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.





Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA CIDA


### INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

AdT

5

### Legenda

 Ambito di trasformazione

Foglio 56, mappali:  
216 ,217 ,218,219,220,221,258

Foglio 58, mappali:  
55,56,58,60 parte,85,88,94,95 parte,136 parte,138 parte,146, parte,147parte

Foglio 71, mappali:  
1 parte, 99 parte

Superficie aerofotogrammetrico: 21.196,13 mq




Ortofoto

scala 1:2500



# Legenda

 Ambito di trasformazione



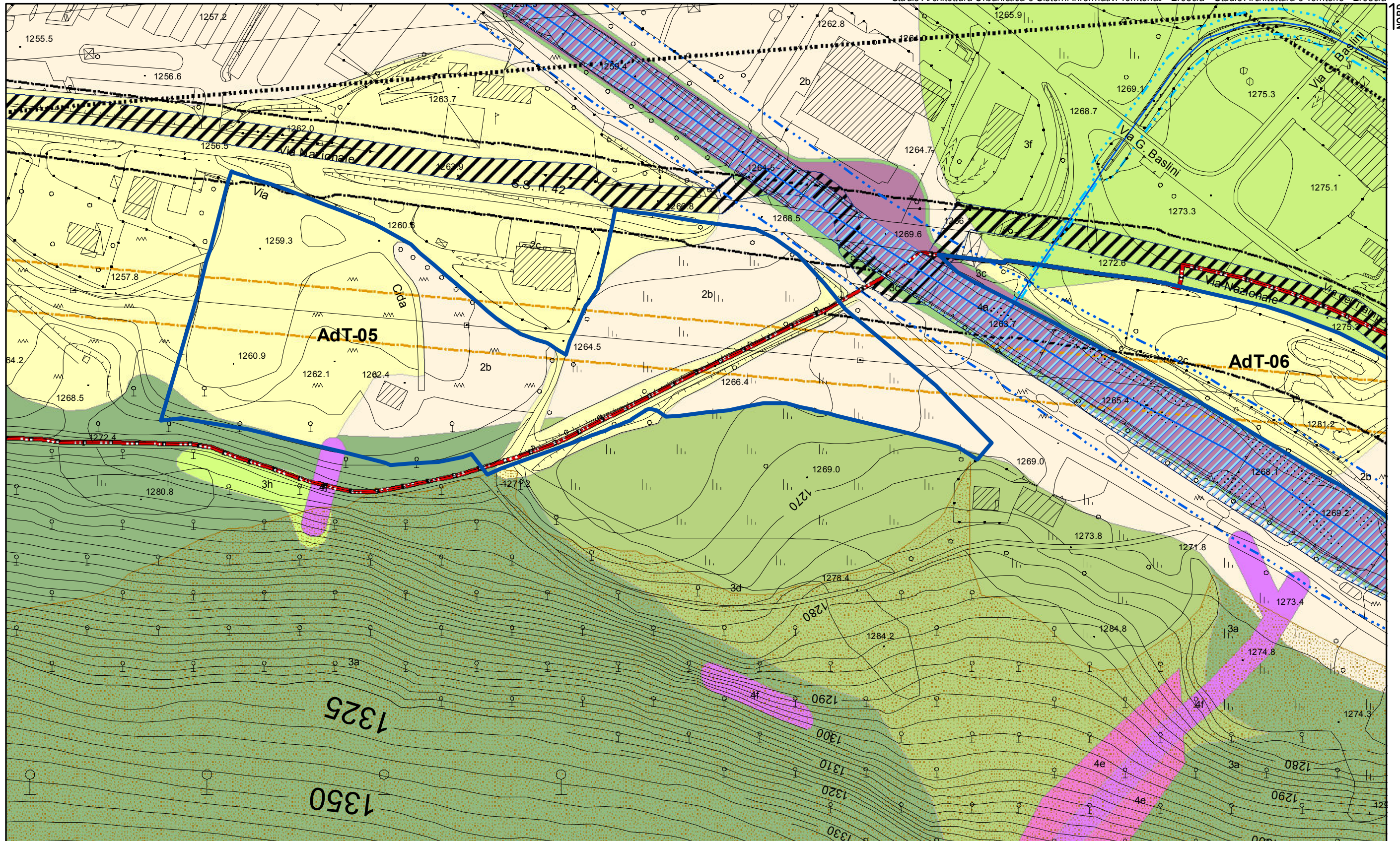
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA CIDA

AdT 5











### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia















### Classi fattibilità geologica







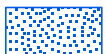
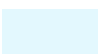
	2b Bassa soggiacenza falda
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3c Aree allagate Tr500_Em
	3d Conoidi_Cp
	3f Conoidi_Cn
	3h geotecnica scadente
	4a Aree allagate Tr50_Ee_Eb_Oglio_erosione_sovralluv.
	4e Valanghe potenziali
	4f Crolli frane ruscellamenti

### Vincoli amministrativi

	Centro abitato
	Strade
	Elettrodotti
	Seggiovia-cabinovia
	Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Reticolo areali
	Fascia reticolo principale
	Fascia reticolo minore



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Aree zic
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  usi civici (comma h)



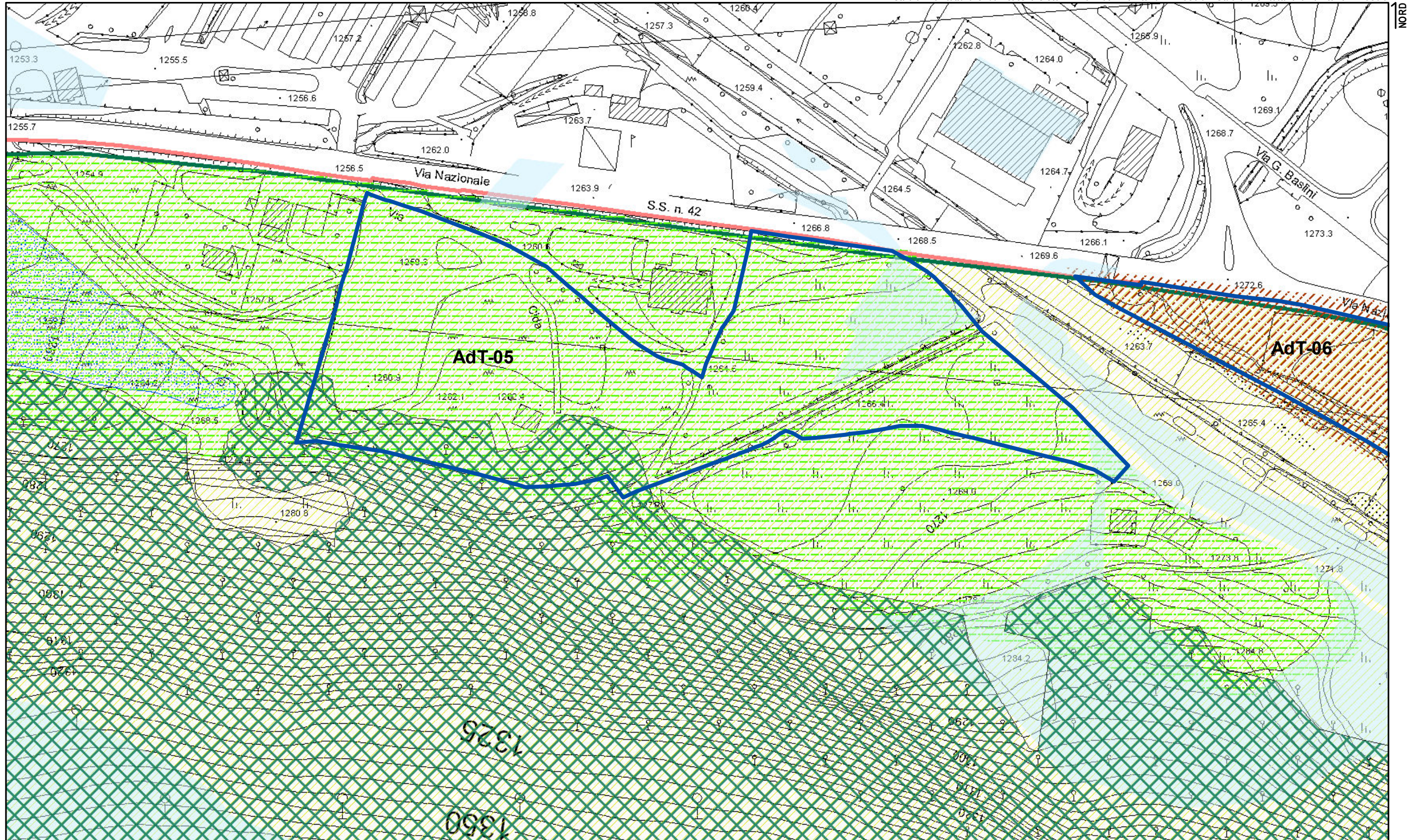
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA CIDA

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI


AdT 5

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione



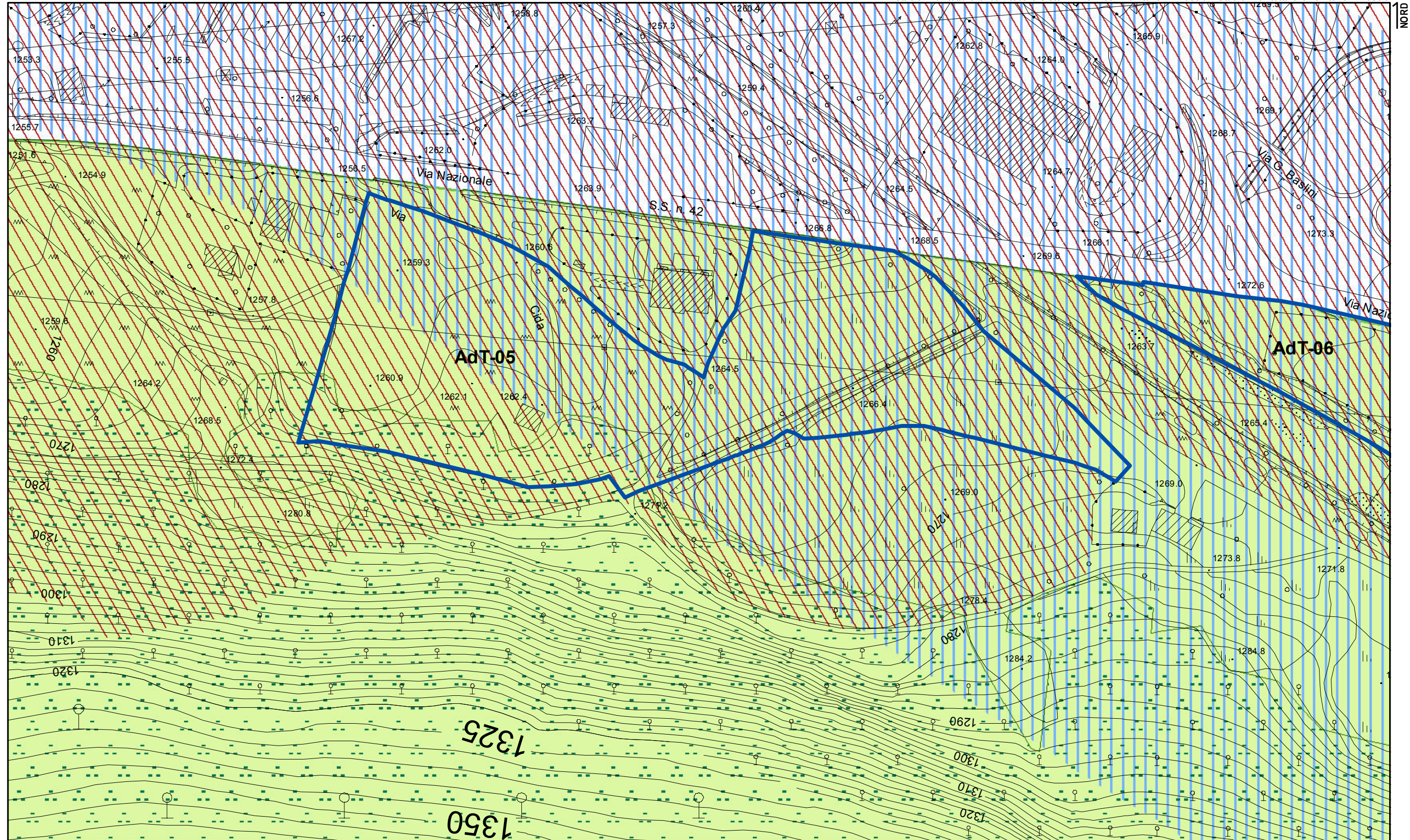
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT VIA CIDA

### VINCOLI PAESAGGISTICI

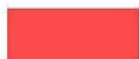
AdT 5

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



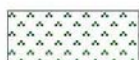
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA CIDA

SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

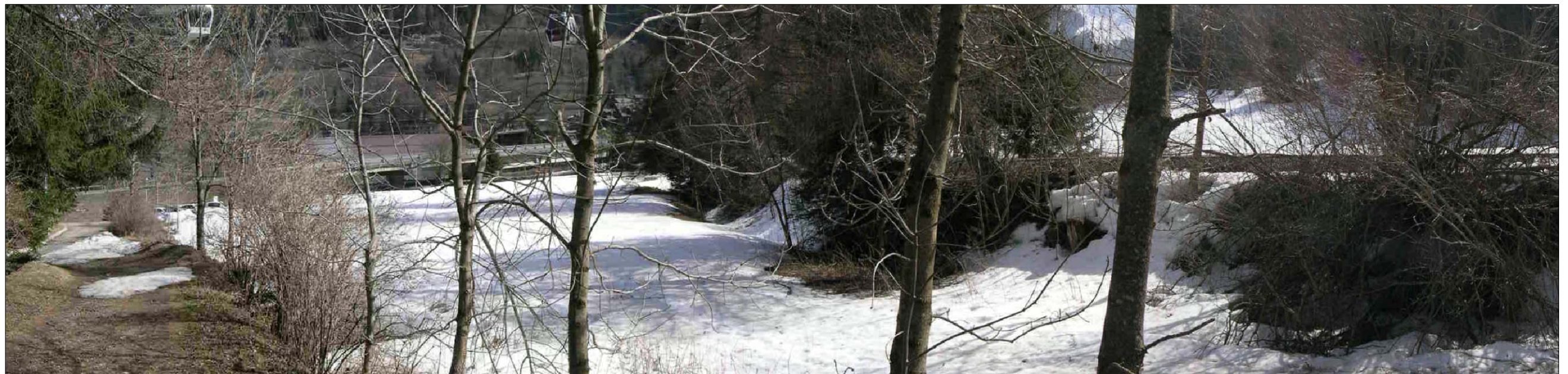
5

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Panoramica n° P3



Immagine n° P4







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA CIDA

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

5

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P5



Immagine n° P6







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA CIDA

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

5

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P8



Immagine n° P9







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA CIDA

SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

5

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P12



Immagine n° P12







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA CIDA

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

5

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P11



Immagine n° P11







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT VIA CIDA

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

5

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P11



**AMBITO – 5**

via Cida

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **7**.

L'ambito, prossimo al centro abitato del capoluogo, è situato a sud della S.S. n.42 (*via Nazionale*) e del torrente Narcanello; è caratterizzato dalla presenza di prati incolti a nord, lungo via Cida e di bosco nella parte sud-occidentale e da un edificio rurale esistente; confina in lato nord-est con la S.S.n.42, a nord con un'attività ricettiva, a ovest con aree residenziali e a sud con aree naturali e boschive.

L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Cida.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico per la presenza di bassa soggiacenza della falda e riporti; l'acclività del versante (>15%) è limitata ad una ridotta porzione meridionale dell'area (*Classe 2b, 2c, 3a*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale in parte sopraelevata e dall'impianto di trasporto a fune che l'attraversa longitudinalmente, parzialmente dal torrente Narcanello, e per la presenza a sud di boschi d'alto fusto. Inoltre il sito è incluso in un “*itinerario di fruizione paesistica*” segnalato dal PTCP.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa negli “*Elementi di secondo livello della RER*”; negli elementi esistenti della rete primaria della REP “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*” e nella REC.

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

L'ambito è attraversato, in direzione est-ovest, da un impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- miglioramento dell'accesso all'ambito da via Nazionale e dell'accessibilità pedonale dalle strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente;
- riqualificazione funzionale di via Cida;
- riqualificazione dell'itinerario di fruizione paesistica e realizzazione del tratto della prevista ippovia d'interesse provinciale;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune e dal torrente, verso le aree naturali e boschive meridionali soprastanti.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

**complementare:**

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in



quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,

- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);

- alloggio dell'imprenditore o di custodia,

- attività di ristorazione e di ristoro,

- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,

- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2b, 2c, 3a*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune e dal torrente, verso le aree naturali e boschive meridionali soprastanti.

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla soprastante SS n. 42.

**f** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota

proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 6.500,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

Dalla quantità di edificazione prevista dal Piano dovrà essere escluso il volume dei fabbricati preesistenti, che sono pertanto da ritenersi aggiuntivi rispetto all'edificabilità prevista.

#### *Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

#### *Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

- riqualificazione della **viabilità carraia** pubblica, mediante realizzazione di eventuali opere di miglioramento funzionale dell'accesso all'ambito da via Nazionale; cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione funzionale di via Cida;
- miglioramento della **viabilità pedonale** pubblica, mediante realizzazione di opere di riqualificazione del percorso di collegamento con le strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente; riqualificazione del percorso pedonale di fruizione paesistica che attraversa l'ambito e realizzazione del tratto della prevista **ippovia** d'interesse provinciale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria



esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo (*collegamento alla rete fognaria*), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;

- realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.

- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d’uso prevista dall’intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall’art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell’art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell’altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 “*Vincoli amministrativi*”).

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all’ambito.

*Distanza da impianti di trasporto a fune*  
non inferiore m 10,00.

*Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento “*Studio per l’individuazione del reticolo idrografico minore*”, di cui all’art. 9 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”)o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel

contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica soprastante l'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

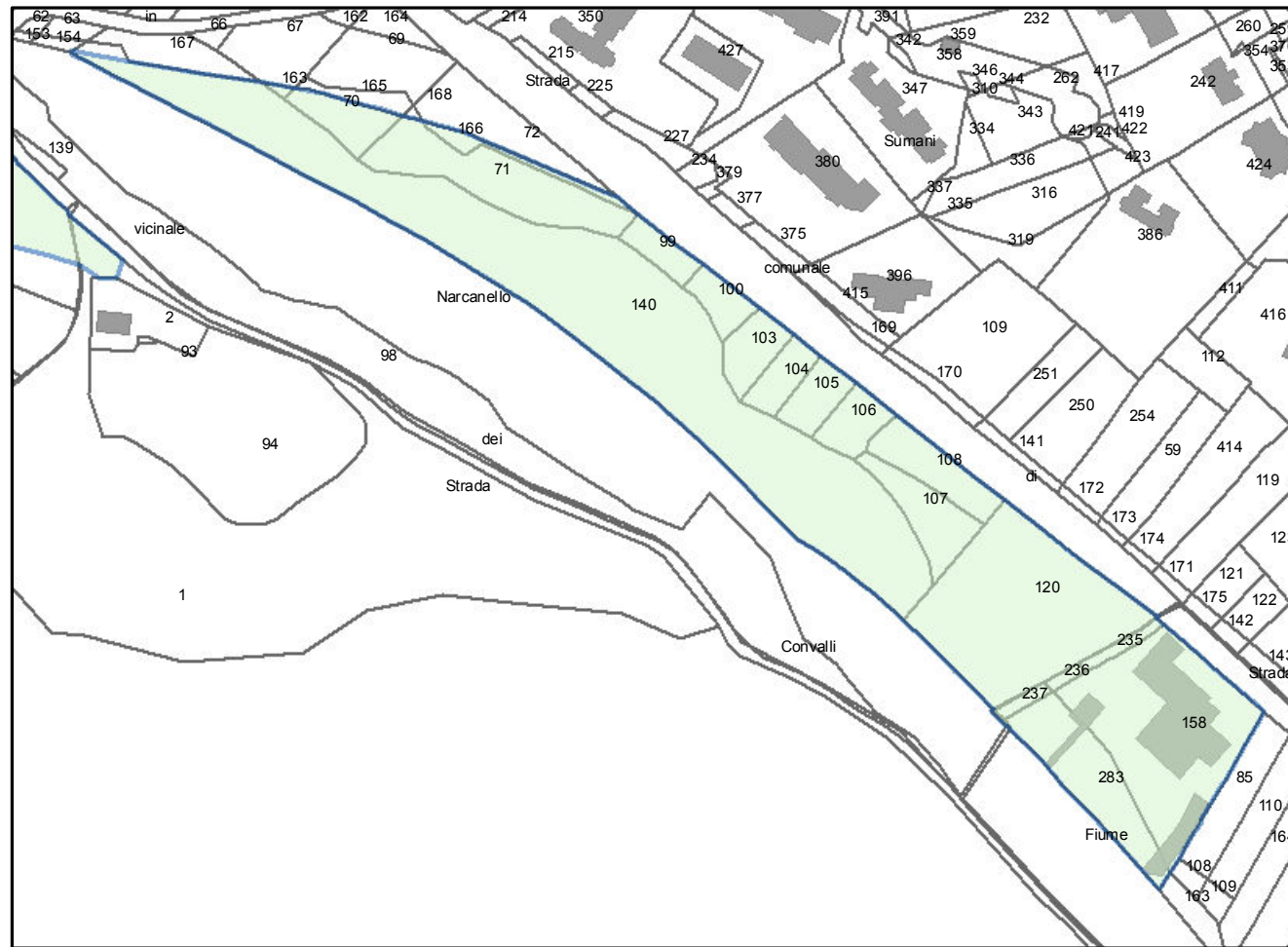
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



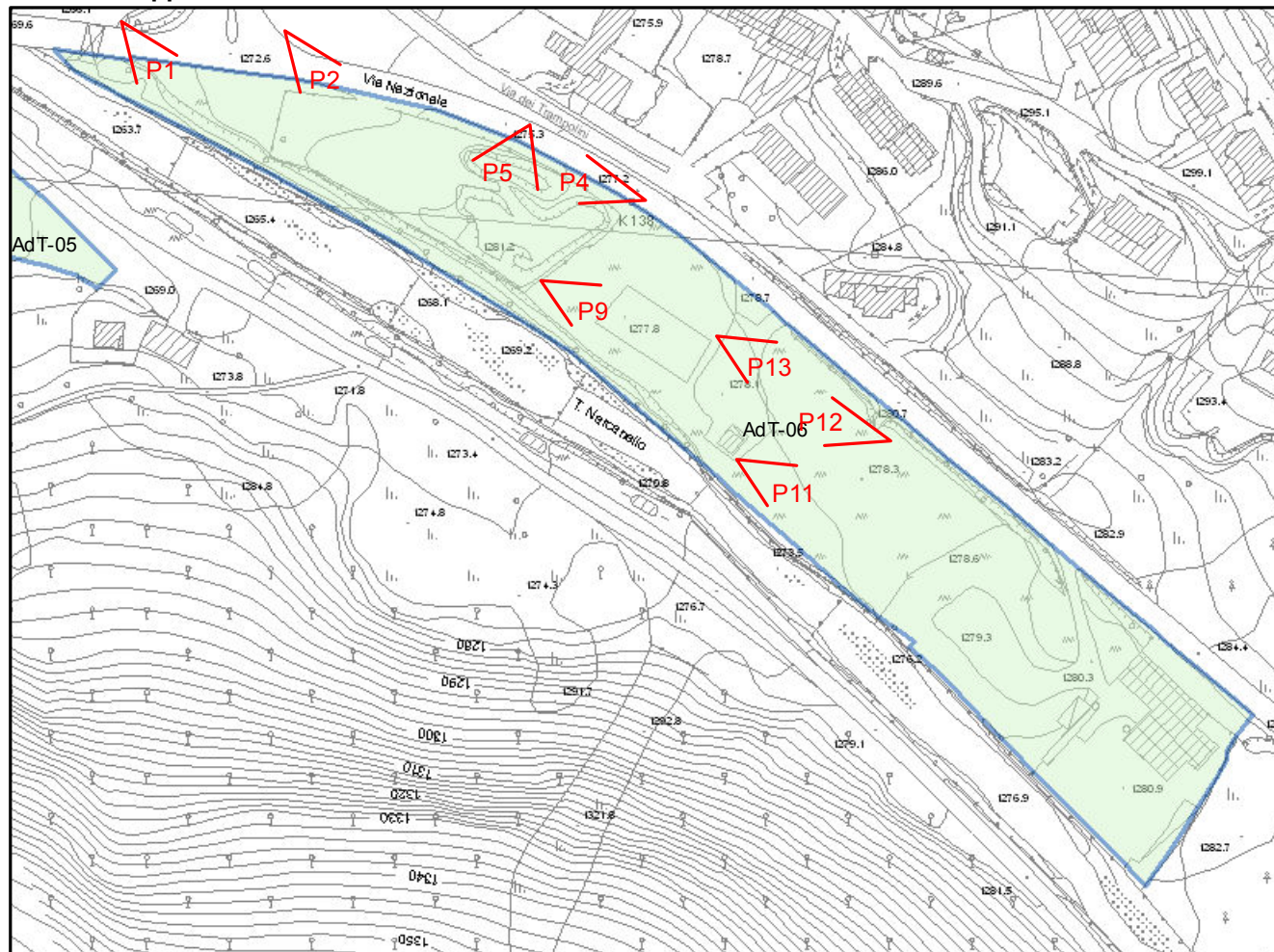






Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT NARCANELLO INQUADRAMENTO

# AdT 6

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda

Ambiti di trasformazione


Foglio 58, mappali:  
67 parte, 69 parte, 71, 99, 120 parte, 140 parte, 163,  
166, 168, 100, 103, 104, 105, 106, 108, 107, 70

Foglio 59, mappali:  
158, 235, 236, 237, 283

Superficie aerofotogrammetrico: 23.246,68 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



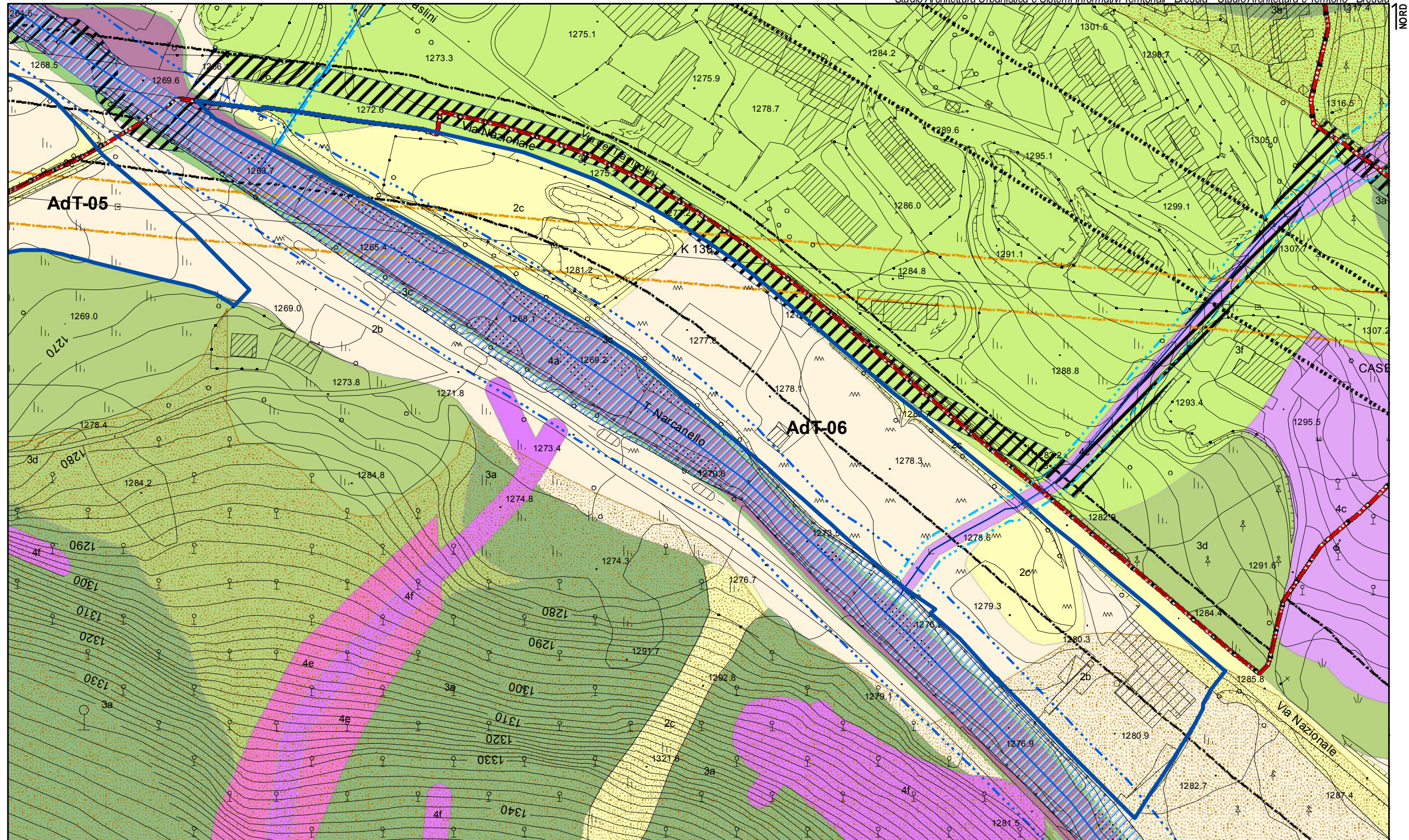
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT NARCANELLO

AdT 6

### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA










Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia













scala 1:1500



## Classi fattibilità geologica







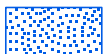
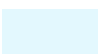
	2b Bassa soggiacenza falda
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3c Aree allagate Tr500_Em
	3d Conoidi_Cp
	3f Conoidi_Cn
	4a Aree allagate Tr50_Ee_Eb_Oglio_erosione_sovralluv.
	4c Conoidi Ca
	4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

	Centro abitato
	Strade
	Elettrodotti
	Seggiovia-cabinovia
	Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Reticolo areali
	Fascia reticolo principale
	Fascia reticolo minore



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Aree zic
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  usi civici (comma h)



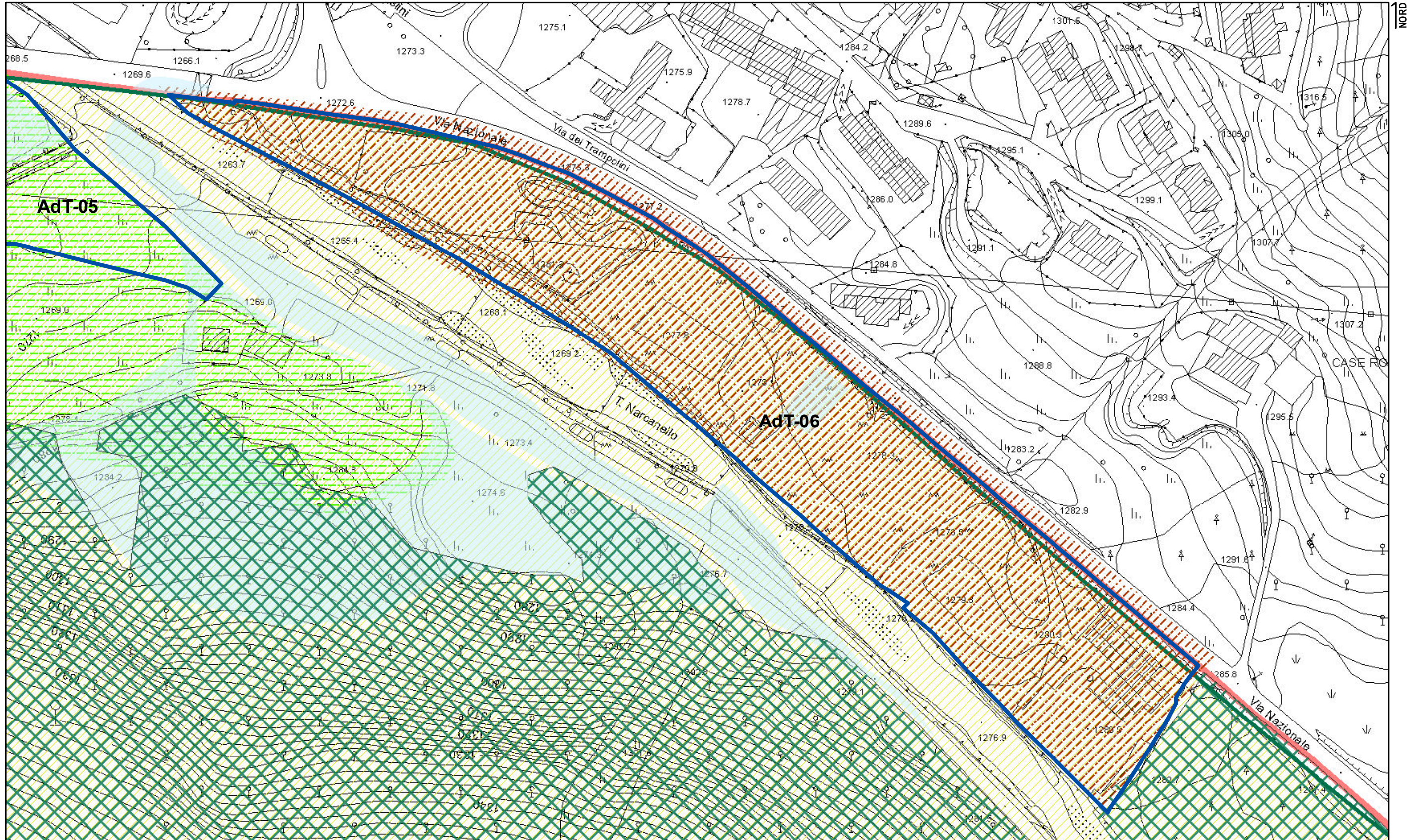
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT NARCANELLO

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI


**AdT** **6**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT NARCANELLO

VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT

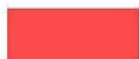
6

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



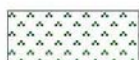
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
NARCANELLO  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

6

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
NARCANELLO  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

6

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P4



Immagine n° P5







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
NARCANELLO  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

6

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P9



Immagine n° P11







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
NARCANELLO  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 6

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P12



Immagine n° P13







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
NARCANELLO  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

6

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P13





**AMBITO – 6**

in fregio al torrente Narcanello  
 Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano”,  
 nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **8**.

L'ambito, confinante con l'abitato del capoluogo, è intercluso tra il torrente Narcanello a sud e la S.S. n.42 del Tonale (*via Nazionale*) a nord; è caratterizzato dalla presenza di prati incolti, di un'area degradata e dalle strutture, in parte a carattere precario, di un allevamento agricolo, oltre il quale sono presenti attrezzature pubbliche d'interesse sovracomunale.

L'accesso all'ambito avviene da via Nazionale.

L'ambito è parzialmente ricompreso nelle aree gravate da vincolo idrogeologico (*porzione orientale*) e mostra limitate criticità dal punto di vista geologico per la presenza di bassa soggiacenza della falda e riporti (*Classe 2b, 2c*).

L'area circostante il corso d'acqua, appartenente al reticolo idrico minore, che attraversa l'ambito, e l'alveo del torrente Narcanello, appartenente al reticolo idrico principale, che lo costeggia a sud, sono particolarmente critiche (*Classe 4a, 4c*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale e per l'adiacenza con il torrente Narcanello. Inoltre il sito è incluso in un “*itinerario di fruizione paesistica*” segnalato dal PTCP.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è parzialmente compresa negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; negli “*Elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*” e nella REC.

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

Il sito, esterno al centro abitato, è interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

L'ambito è attraversato, in direzione est-ovest, da un impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;  
 riqualificazione di un sito che presenta fenomeni di degrado e conseguente criticità paesaggistica;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune e dal torrente.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

**complementare:**

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,

- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2b, 2c, 4a, 4c*)

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità per il completamento e la nuova definizione del margine meridionale dell'abitato;
- la conservazione di vedute che assicurino il permanere della percezione del torrente dalla strada statale;
- le modalità per la riqualificazione paesaggistica delle sponde del torrente e per la mitigazione dei nuovi fabbricati;
- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani e, in particolare, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune.

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – Dovranno essere realizzate opere di miglioramento idraulico



e riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Narcanello, mediante tecniche d'ingegneria naturalistica;

**f** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42.

**g** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "Inquadramento", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**h** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 7.000,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "Indirizzi"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

Dalla quantità di edificazione prevista dal Piano dovrà essere escluso il volume dei fabbricati preesistenti, che sono pertanto da ritenersi aggiuntivi rispetto all'edificabilità prevista.

#### *Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

#### *Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

– cessione delle aree e realizzazione delle opere per la formazione dell'**accesso all'ambito** da via Nazionale, nel rispetto d'indispensabili condizioni di sicurezza;

opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo

insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;

- realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.

- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d’uso prevista dall’intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall’art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell’art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell’altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 “*Vincoli amministrativi*”).

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all’ambito.

*Distanza da impianti di trasporto a fune*  
non inferiore m 10,00.

*Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento “*Studio per l’individuazione del reticolo idrografico minore*”, di cui all’art. 9 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”)o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature,



che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

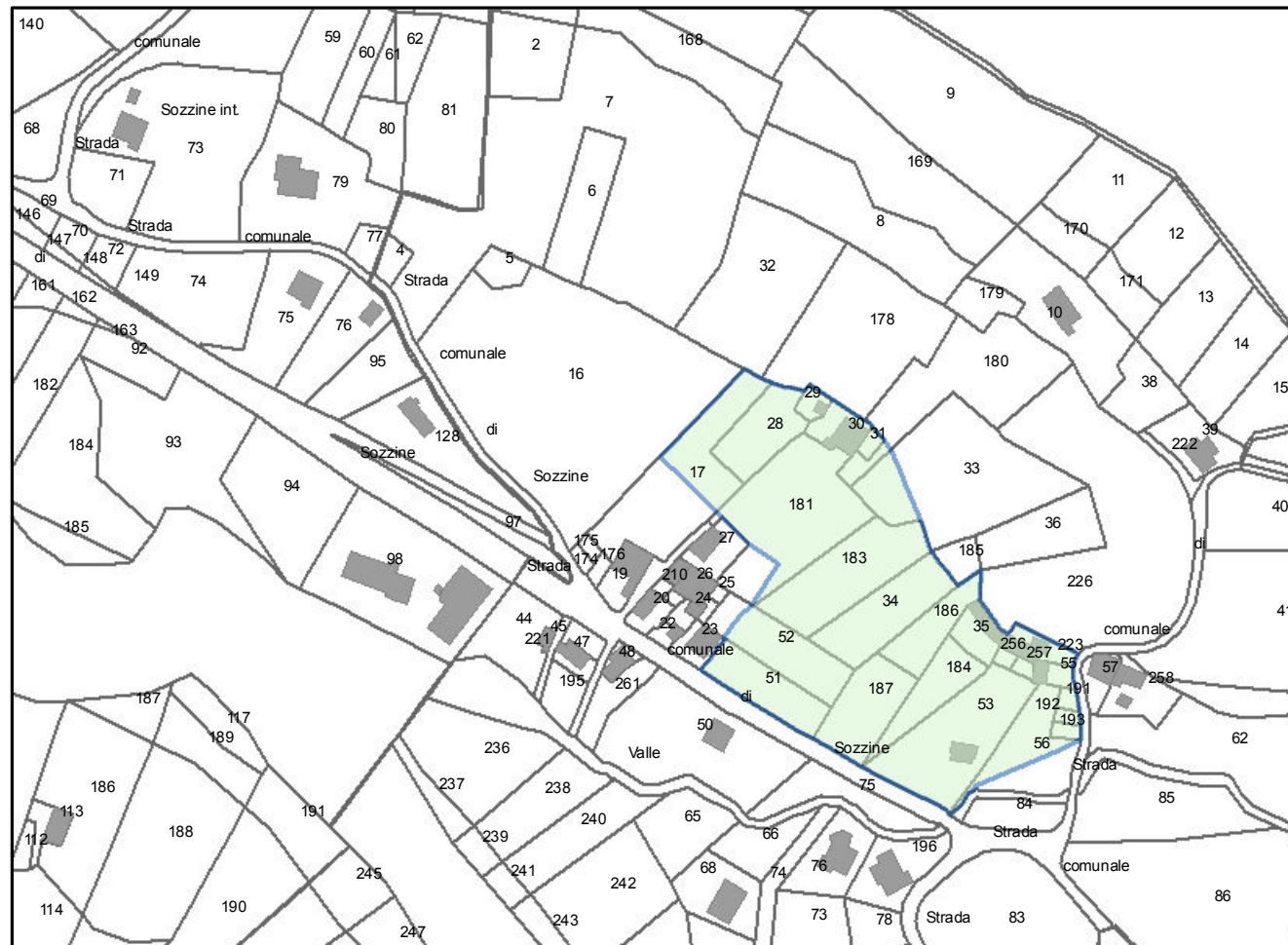
**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica confinante con l'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

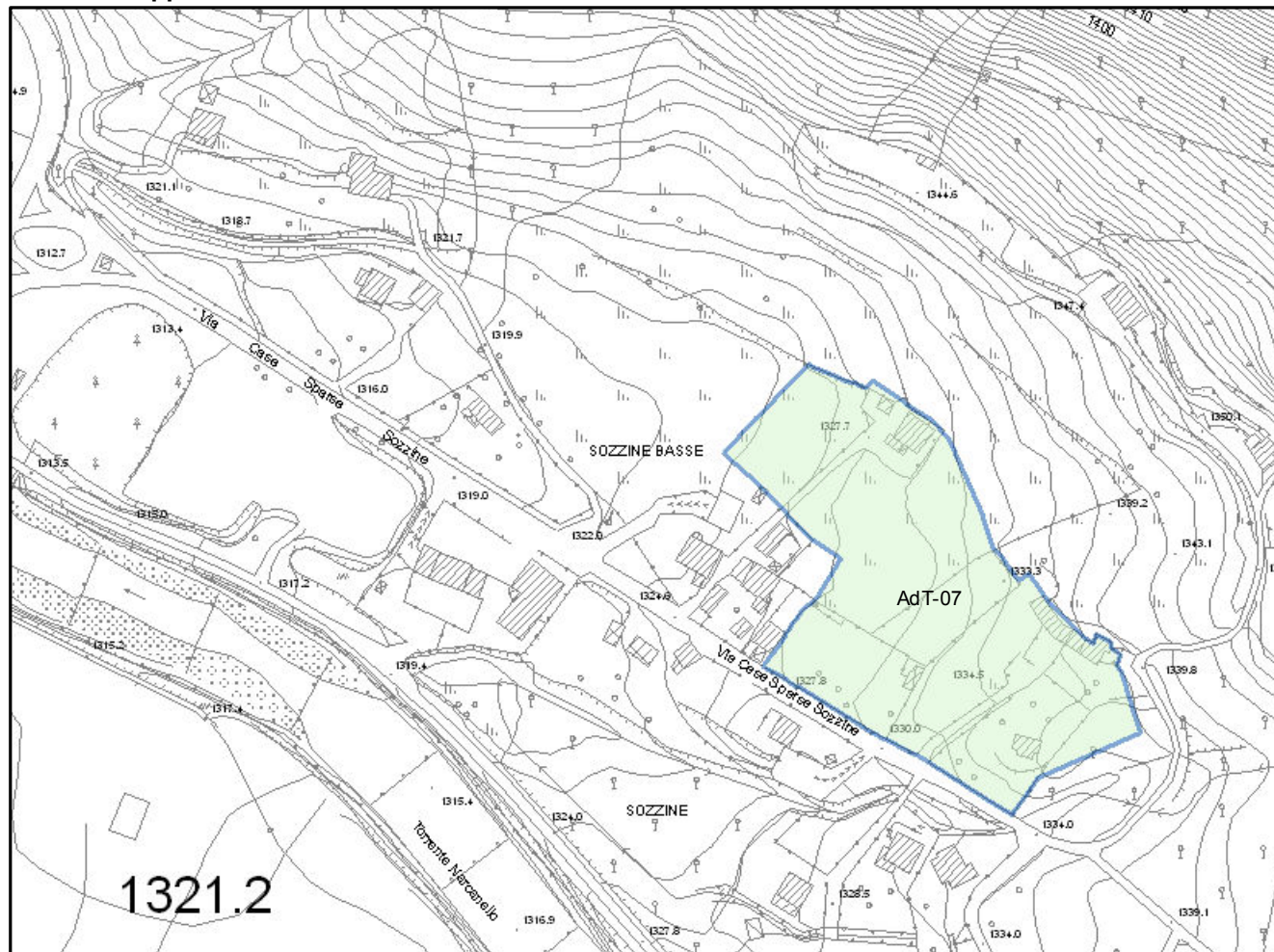






Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT SOZZINE BASSE

AdT 7

## INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda

Ambito di trasformazione


Foglio 65, mappali:

17 parte, 28,29,30,31,32 parte, 33 parte,34,35,51,52 parte,53,55 parte,  
56 parte,173 parte, 178 parte, 180 parte, 181 parte,183,184,186,187,  
191,192,193,223,226 parte,256,257

Superficie aerofotogrammetrico: 10.726,54 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



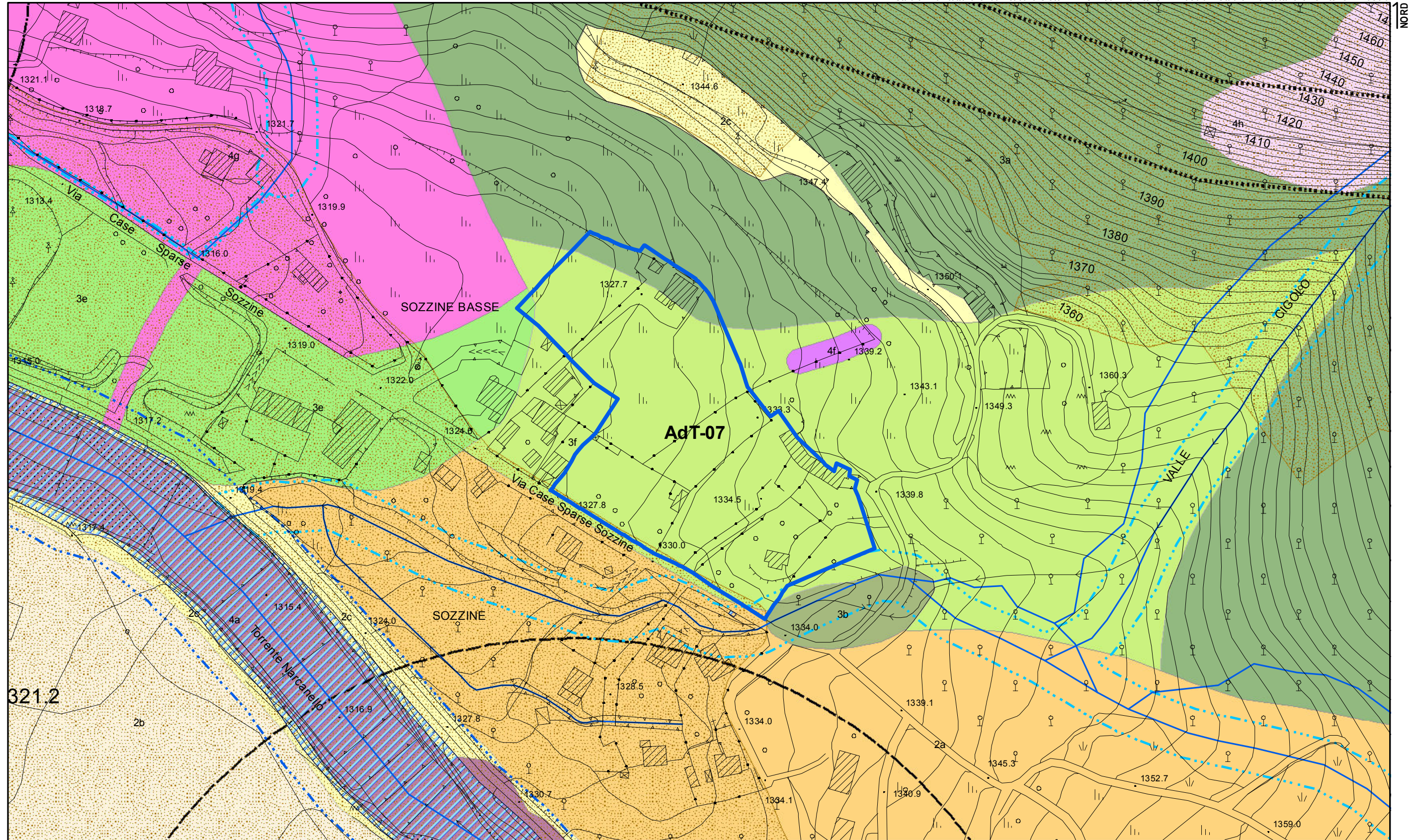
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT SOZZINE BASSE

AdT 7

VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA












Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia










scala 1:1500



## Classi fattibilità geologica







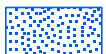
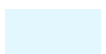
	2a Conoidi perimetrati_H1 Frane stabilizzate
	2b Bassa soggiacenza falda
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3b Aree allagate Tr200_Eb_Frigidolfo_Narcanello_allagamento geomorfo
	3e Conoidi_267_Zona2
	3f Conoidi_Cn
	4a Aree allagate Tr50_Ee_Eb_Oglio_erosione_sovralluv.
	4c Conoidi Ca
	4g Conoidi 267 Zona1
	4h Frane potenziali

## Vincoli amministrativi

	Centro abitato
	Strade
	Elettrodotti
	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Reticolo areali
	Fascia reticolo principale
	Fascia reticolo minore
	Zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
  -  Aree zic
  -  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Demanio sciabile
  -  Aree zat
  -  Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
  -  usi civici (comma h)



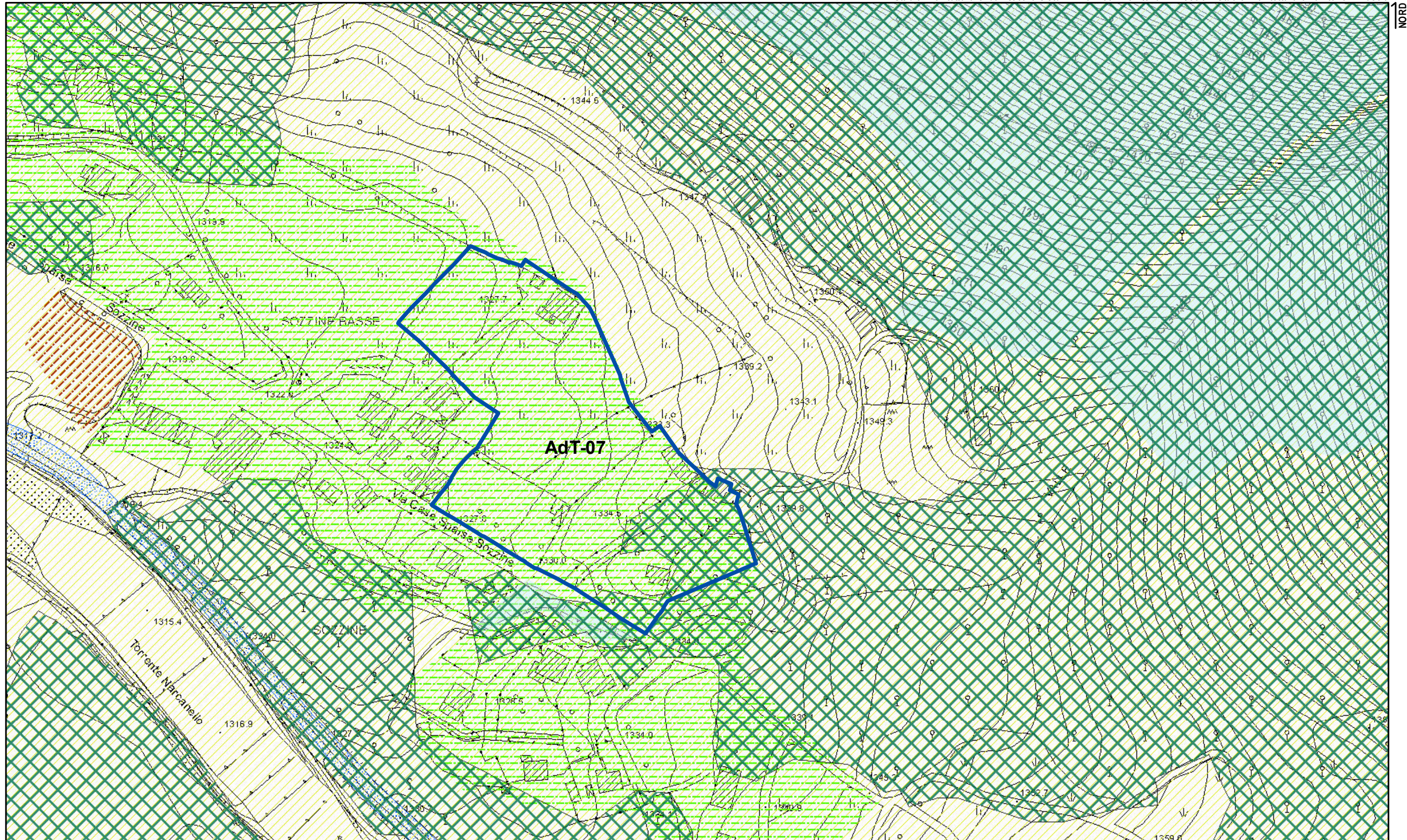
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT SOZZINE BASSE

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI



AdT 7

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Edifici di interesse storico

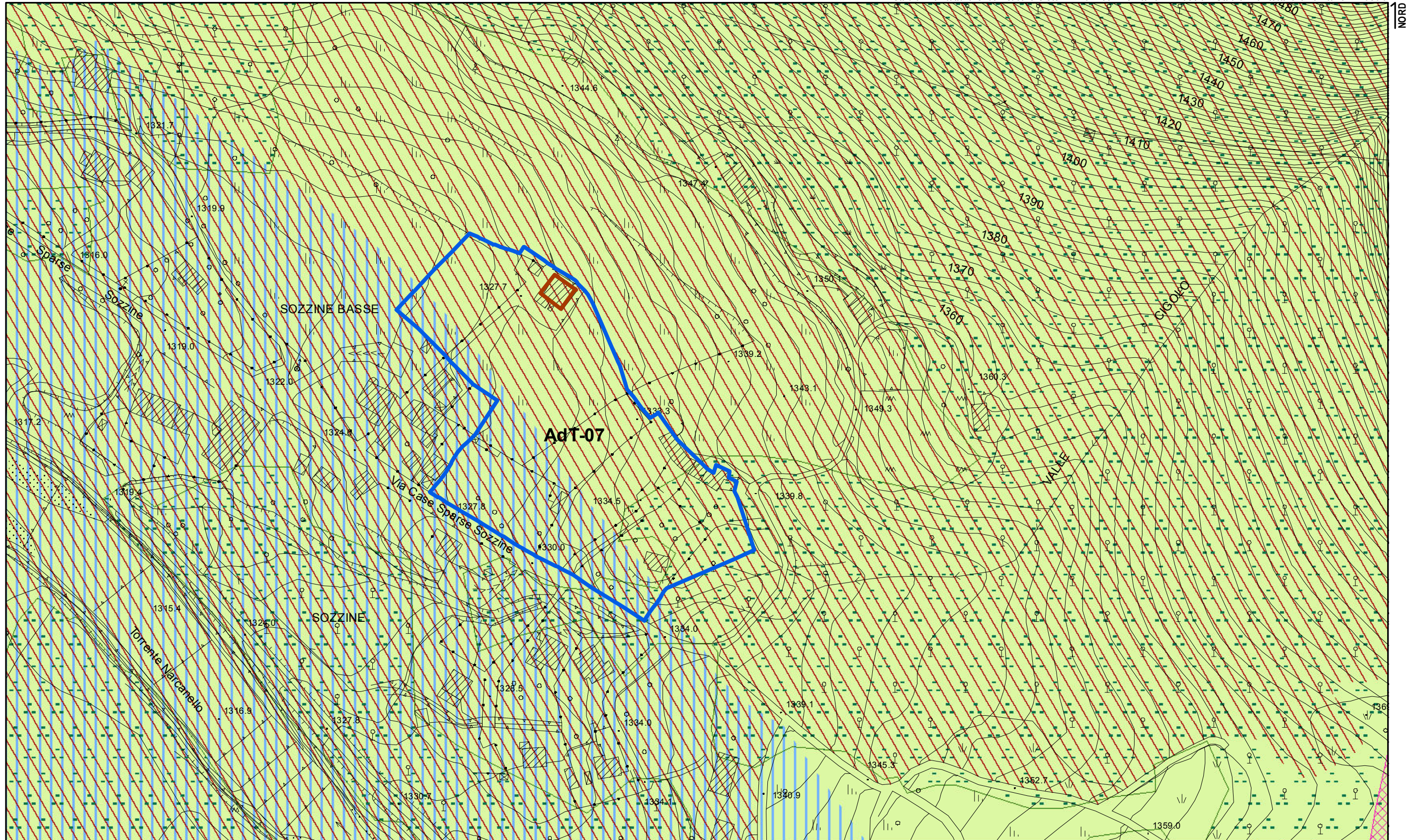


COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT SOZZINE BASSE VINCOLI PAESAGGISTICI

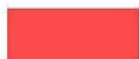
AdT 7

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



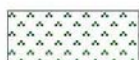
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



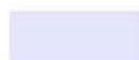
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)



**AMBITO – 7**

località Sozzine Basse

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **10**.

L'ambito, nei pressi del nucleo antico di Sozzine Basse, è situato a oriente del tornante Valle Cigolo della S.S. n.42. L'area comprende fabbricati residenziali, anche d'origine antica, appartenenti al nucleo rurale storico, giardini e orti pertinenziali e prati che si affacciano lungo via Case Sparse Sozzine; confina a sud-ovest con via Case sparse Sozzine, a ovest con il nucleo rurale, a nord ed est con aree a prato e boschive.

L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine.

L'ambito presenta criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi e per ruscellamenti dal versante superiore; l'acclività del versante (>15%) è limitata ad una ridotta porzione settentrionale (*Classe 3a, 3f*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (*in particolare D.M. 10 ottobre 1960*), presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Basse.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello.

L'area è compresa per la parte settentrionale negli “*Elementi di primo livello*” della RER e alcune porzioni della parte meridionale rientrano negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; tutta la superficie dell'ambito rientra negli elementi esistenti della rete primaria della REP “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*” e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e teleferiche*).

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- miglioramento della viabilità locale;
- conservazione dei fabbricati storici e della consolidata relazione del nucleo rurale antico di Sozzine Basse con le aree prative circostanti;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti.

*Destinazione d'uso*

*principale: attività turistico-ricettiva;*

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per

- vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 3a, 3f*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Basse, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti;
- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

**c** - Considerata la possibile presenza di **beni militari** risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e teleferiche*), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

**d** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T.

**e** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni



dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**f** – Dovrà essere verificata l'effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all'approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

**g** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "Inquadramento", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**h** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 3.300,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "Indirizzi"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

Dalla quantità di edificazione prevista dal Piano dovrà essere escluso il volume dei fabbricati preesistenti, che sono pertanto da ritenersi aggiuntivi rispetto all'edificabilità prevista.

#### *Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

#### *Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

- riqualificazione della **viabilità** pubblica (*via Case sparse Sozzine*), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue

urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

- realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

- Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).
- Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.
- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 “Vincoli amministrativi”).
- Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.
- Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore*", di cui all'art. 9 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”)o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali



selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

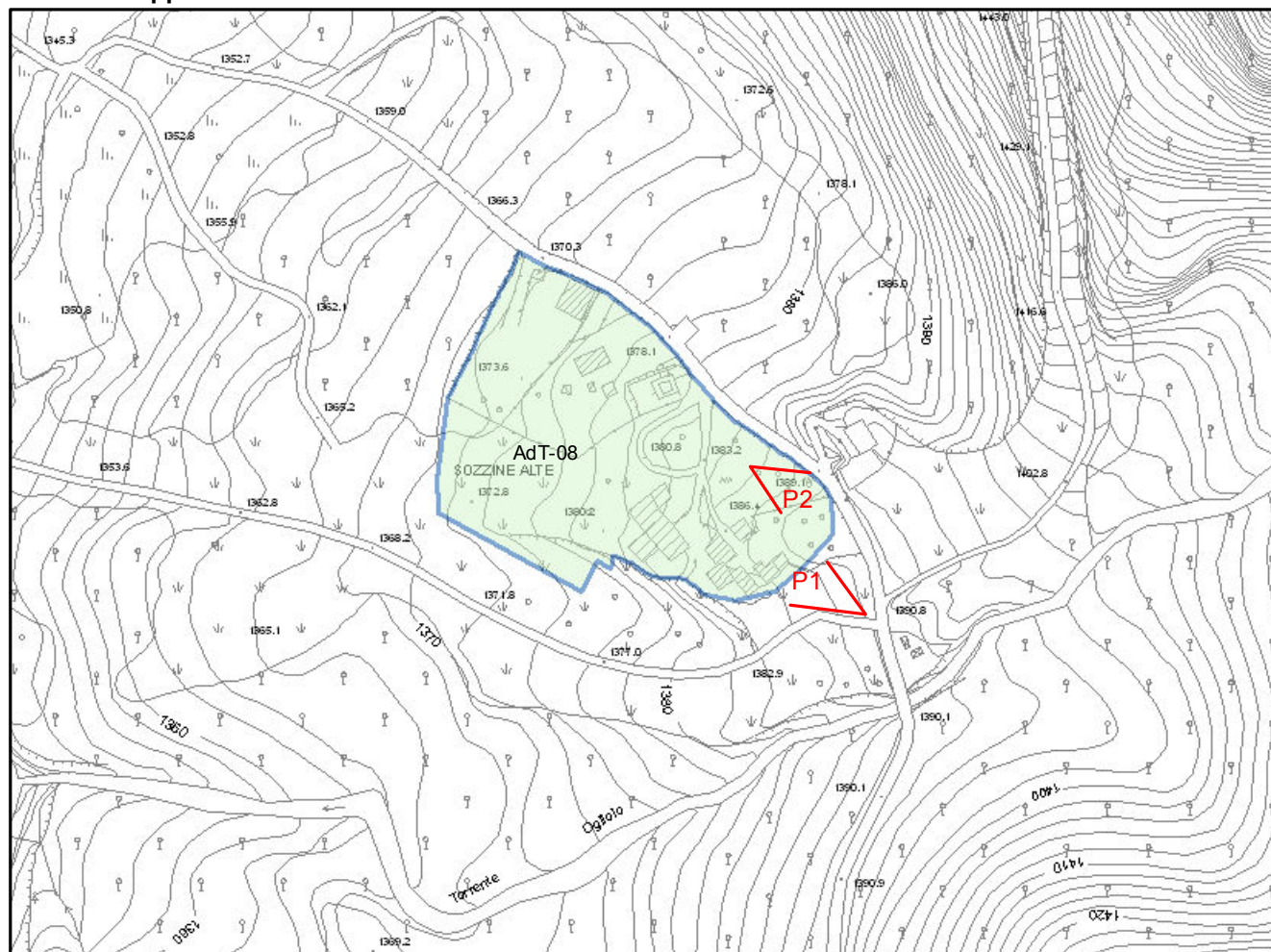






Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT SOZZINE ALTE

## INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

AdT

8

## Legenda


Ambito di trasformazione

Foglio 66, mappali:  
38 parte, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51,  
52, 53, 57, 121, 122, 123, 131, 132 parte, 135, 140, 143, 145 parte

Superficie aerofotogrammetrico: 9.815,61 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

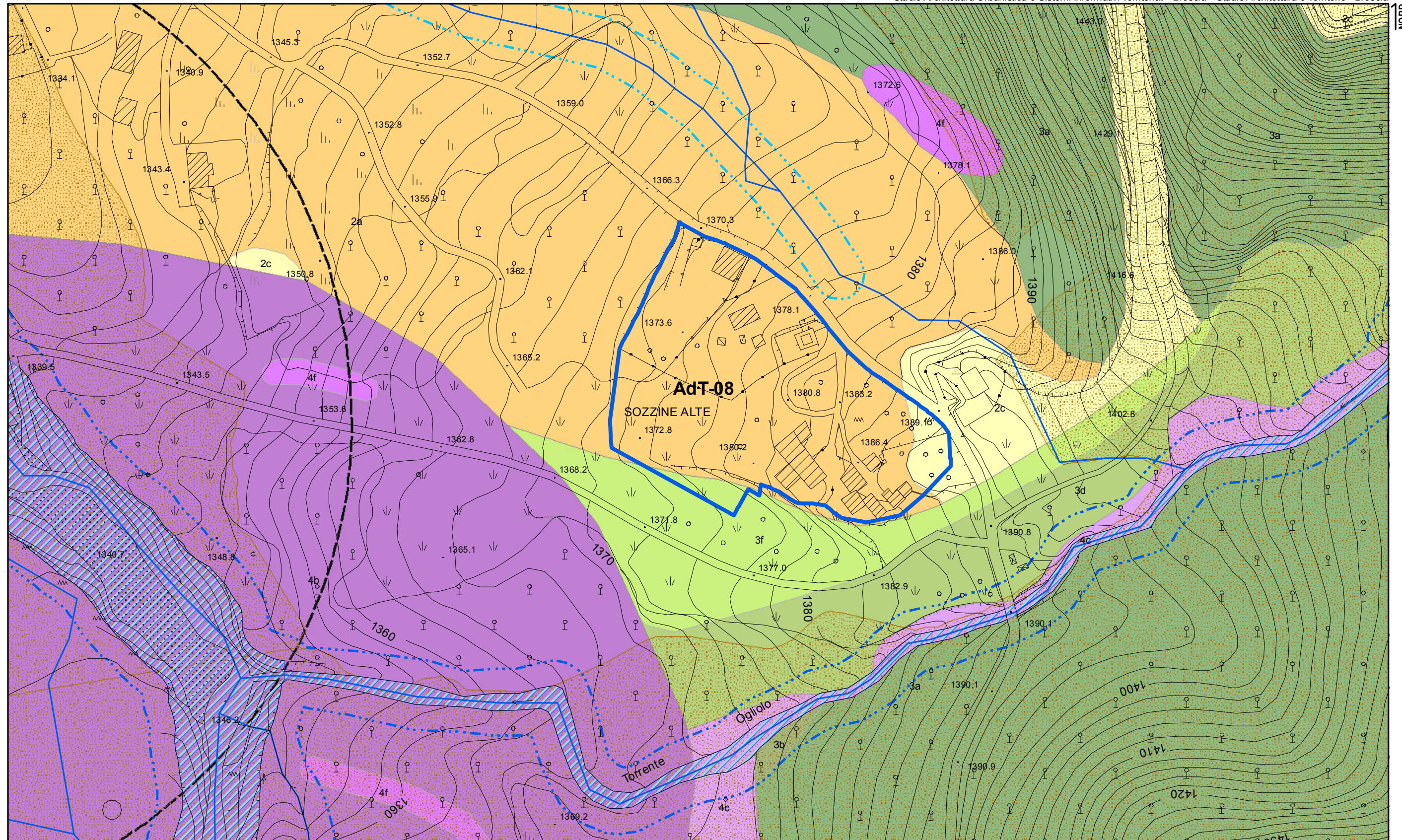
## ADT SOZZINE ALTE

AdT

8










### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia











## Classi fattibilità geologica



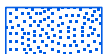


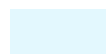


	2a Conoidi perimetrati_H1 Frane stabilizzate
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3b Aree allagate Tr200_Eb_Frigidolfo_Narcanello_allagamento geomorfo
	3d Conoidi_Cp
	3f Conoidi_Cn
	4b inondazioni 267 Zona B-Pr
	4c Conoidi Ca
	4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Reticolo areali
	Fascia reticolo principale
	Fascia reticolo minore
	Zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Demanio sciabile
-  Piste stato di fatto
-  Aree zic
-  Aree zat
-  usi civici (comma h)
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Parco dell'Adamello



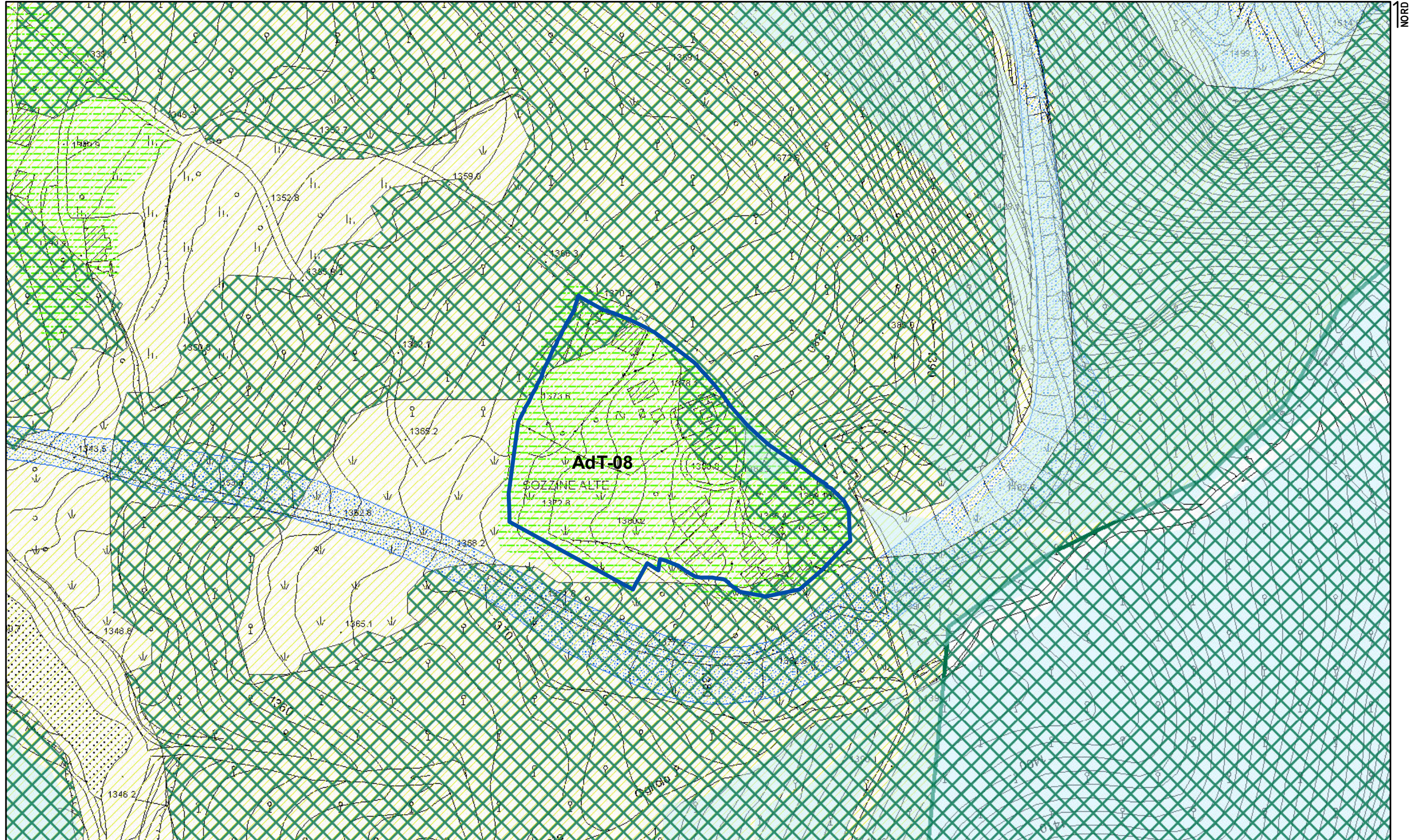
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT SOZZINE BASSE

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI


AdT 8

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione



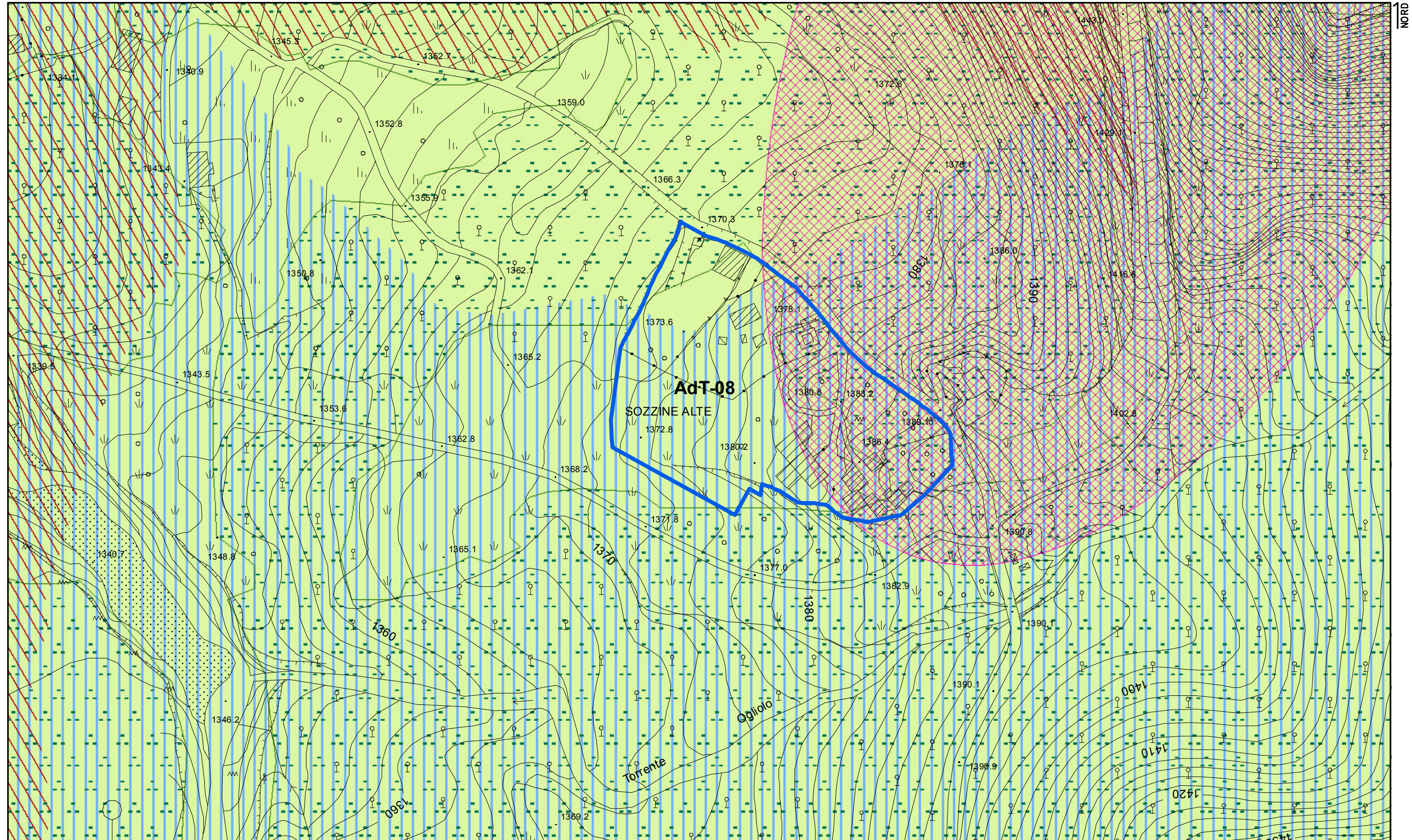
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT SOZZINE ALTE

### VINCOLI PAESAGGISTICI

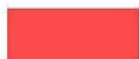
AdT 8

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



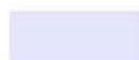
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT SOZZINE ALTE

AdT

8

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2





**AMBITO – 8**

località Sozzine Alte

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **11**.

L'ambito, adiacente al nucleo rurale antico di Sozzine Alte, è situato nei pressi del Torrente Ogliolo e della Tonalina. L'area comprende fabbricati residenziali esistenti, anche d'origine antica, giardini e orti pertinenziali e prati che prospettano verso il torrente Ogliolo e la pista da sci; confina a nord-est con la strada che proviene da Sozzine Basse, che separa l'ambito dalle aree boschive soprastanti, a sud-est con prati, che nella stagione invernale ospitano una pista da sci, mentre le aree a sud-ovest sono caratterizzate sempre dalla presenza di prati con rade alberature.

L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine.

L'ambito, prevalentemente pianeggiante, presenta limitata criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da conoidi perimetrali e riporti (*Classe 2a, 3f*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Alte.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza come zona di possibile interesse archeologico.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello.

L'area è compresa, per le parti non edificate, negli “*Elementi di secondo livello*” della RER, mentre le parti edificate rientrano negli “*Elementi esistenti della rete primaria*” della REP “BS1 - Core areas” e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e teleferiche*).

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- miglioramento della viabilità locale;
- conservazione dei fabbricati storici e della consolidata relazione del nucleo rurale antico di Sozzine Alte con le aree prative circostanti;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti.

*Destinazione d'uso*

*principale: attività turistico-ricettiva;*

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per



ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);

- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2aH1, 3f*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Alte, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti;
- le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

**c** - Considerata la possibile presenza di **beni d'interesse archeologico**, segnalati dalla competente Soprintendenza (*parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014*), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

**d** - Considerata la possibile presenza di **beni militari** risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e teleferiche*), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

**e** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T.

**f** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello “*Studio di incidenza*” (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 “*Misure di mitigazione e compensazione*” e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 “*Documento di Piano*”; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**g** – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell’ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell’allegata tavola “*Inquadramento*”, indipendentemente dall’uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**h** – Preliminarmente all’approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.

*Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a  $m^3$  **3.000,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell’area, la sua conformazione, le caratteristiche dell’edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l’organizzazione urbanistica dell’ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l’Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un’edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d’incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento “*Indirizzi*”; fino a una quantità massima non superiore a  $m^3/m^2$  0,50 di densità fondiaria.

Dalla quantità di edificazione prevista dal Piano dovrà essere escluso il volume dei fabbricati preesistenti, che sono pertanto da ritenersi aggiuntivi rispetto all’edificabilità prevista.

*Urbanizzazione*:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d’integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°; Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell’art. 19 delle N.A..

L’urbanizzazione dell’area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare*:

- riqualificazione della **viabilità** pubblica (*via Case sparse Sozzine*), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;
- opere d’integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di



urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

- realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione;

- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d’uso prevista dall’intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall’art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell’art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell’altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 “*Vincoli amministrativi*”).

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all’ambito.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”)o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l’Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un’altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare

qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

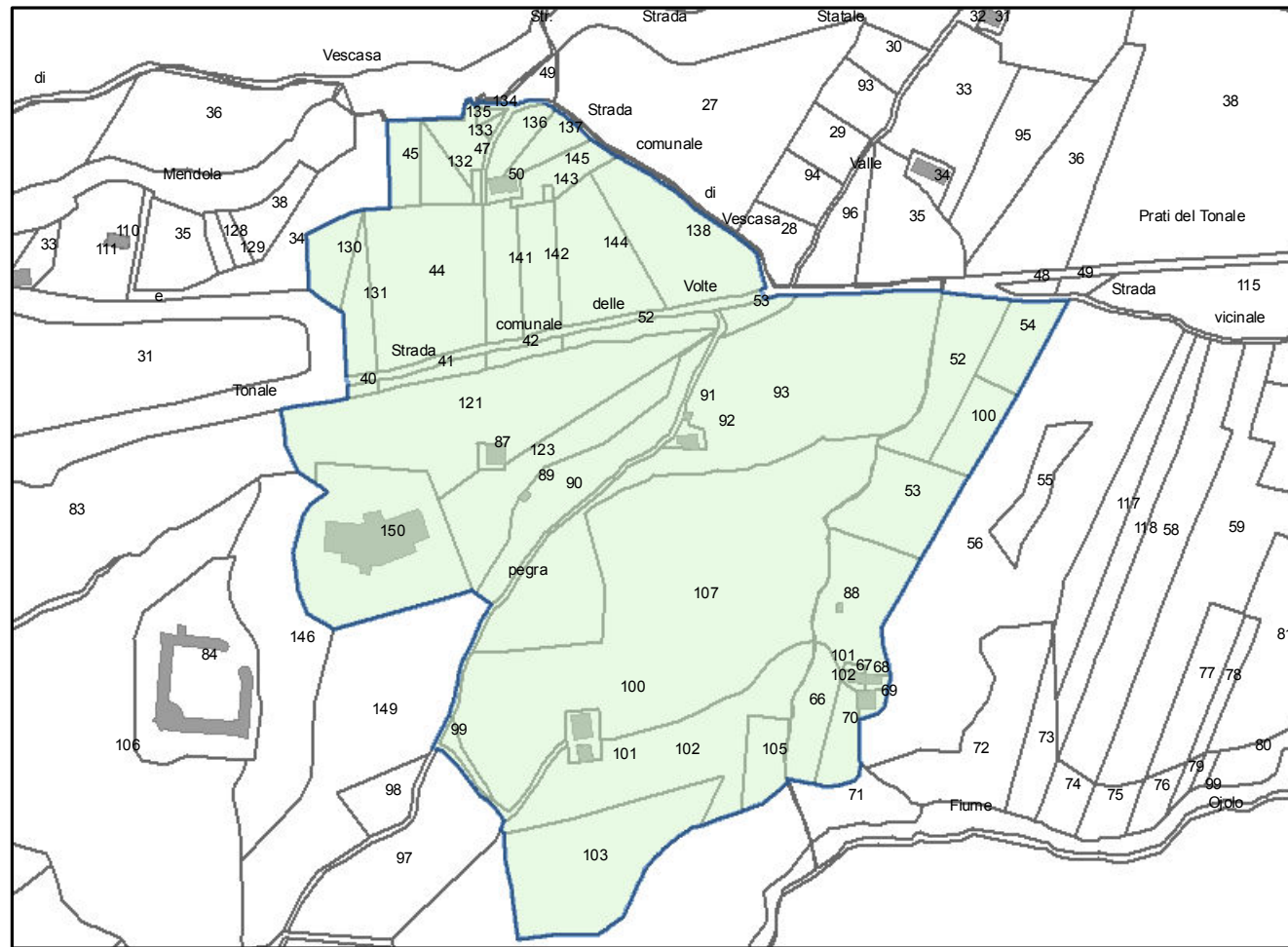
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



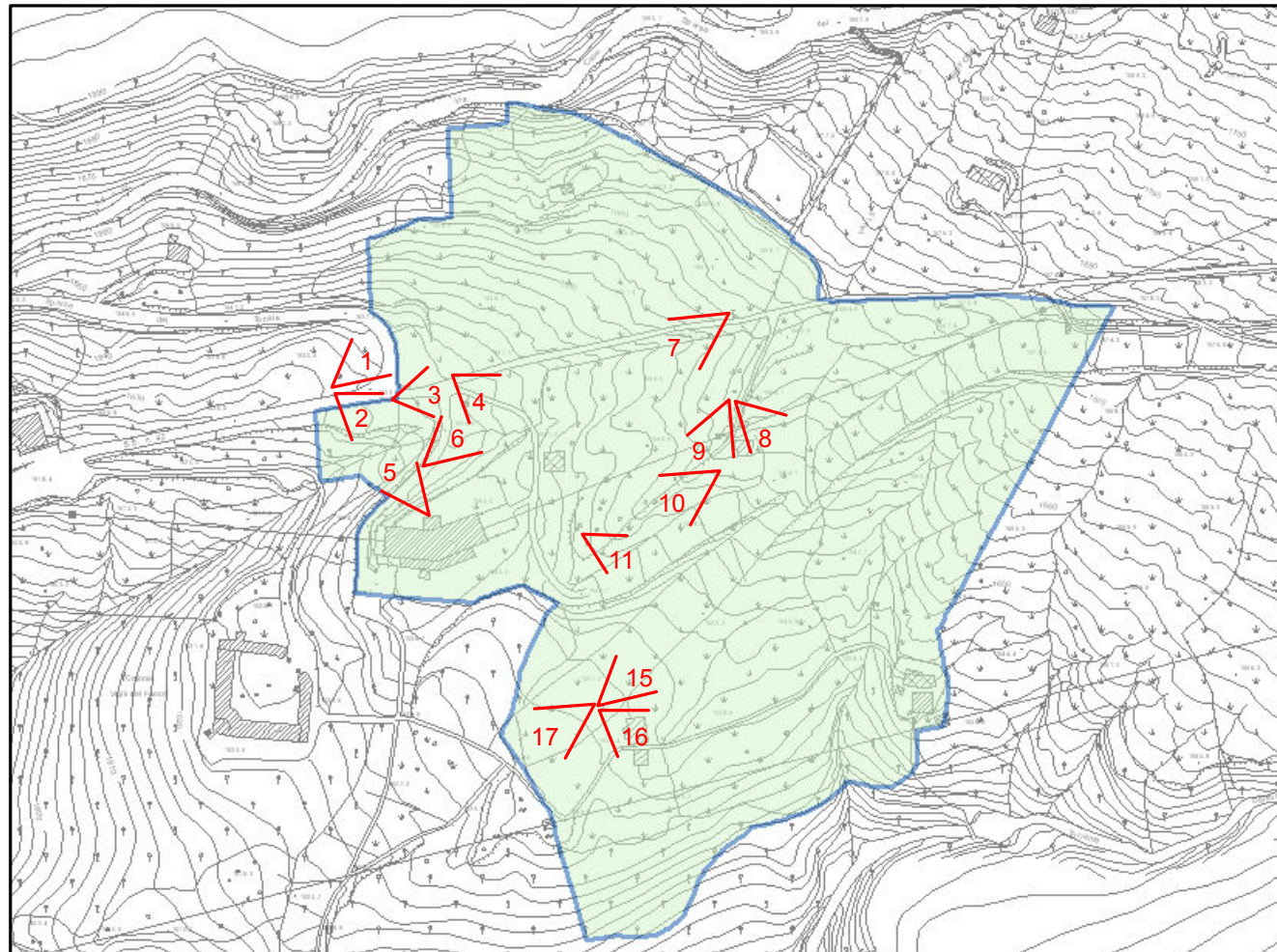






Estratto mappa catastale

scala 1:4000



Aerofotogrammetrico

scala 1:4000



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT TONALE MEDIO INQUADRAMENTO

AdT 9

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda

Ambito di trasformazione

Foglio 61 mappali:  
34 parte, 40, 41, 42, 44 parte, 45, 47, 50, 52, 53, 85 parte,  
87, 89, 90, 91, 92, 93, 99, 100, 101, 102, 103 parte, 105, 107, 121, 122, 123, 124 parte  
130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 145 parte, 150

Foglio 62, mappali:  
52, 53, 54, 66, 67, 68, 69, 70, 88, 97, 100, 101, 102

Superficie aerofotogrammetrico: 108.396,52 mq




Ortofoto

scala 1:4000



# Legenda

 Ambito di trasformazione



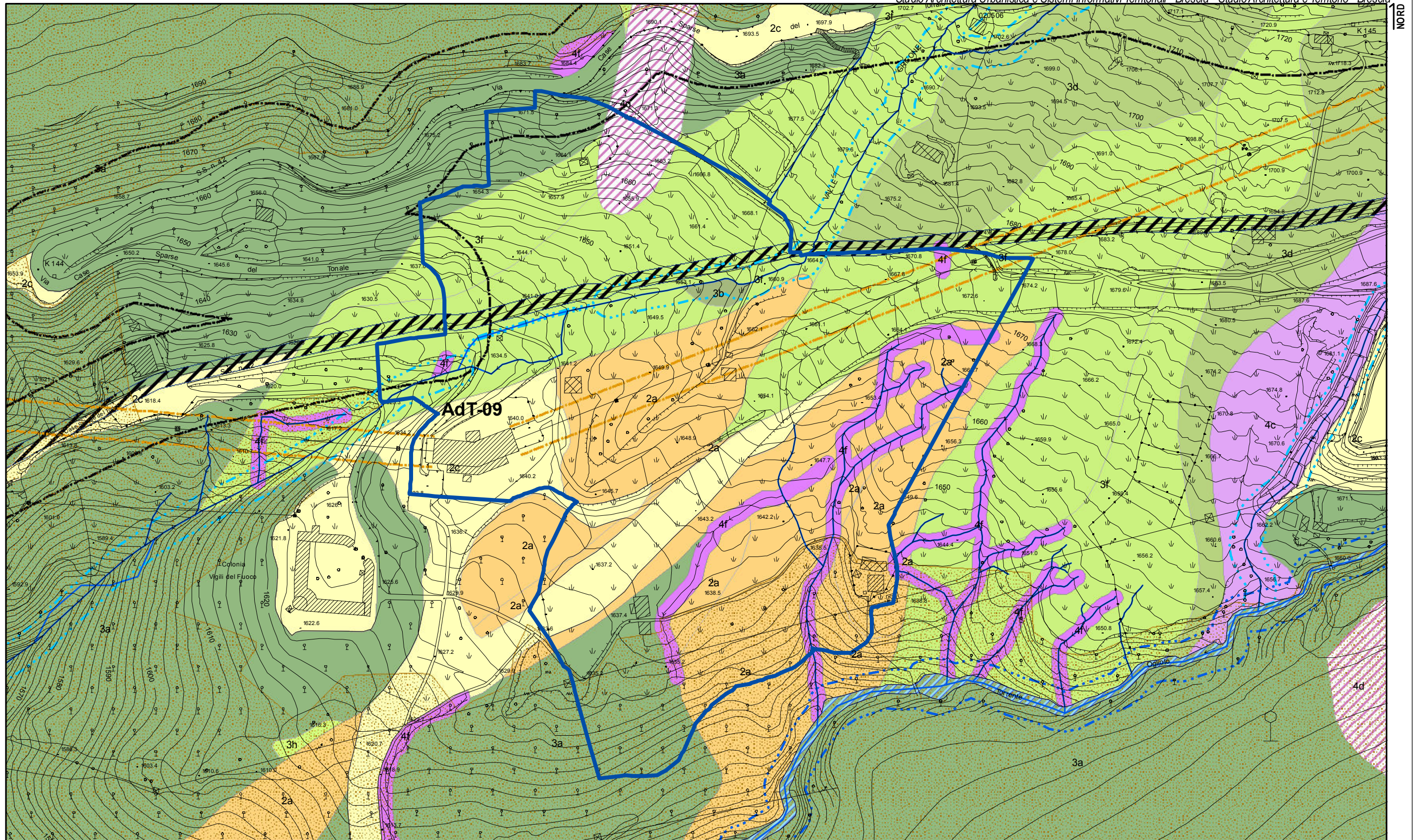
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT TONALE MEDIO

AdT 9










VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia













### Classi di fattibilità



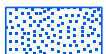
	2a Conoidi perimetrati_H1 Frane stabilizzate
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3d Conoidi_Cp
	3f Conoidi_Cn
	3h geotecnica scadente
	4c Conoidi Ca
	4d Valanghe rilevate
	4f Crolli frane ruscellamenti





### Vincoli amministrativi


	Strade
	Seggiovia-cabinovia
	Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Tema n° 611/612
	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Reticolo areali
	Fascia reticolo principale
	Fascia reticolo minore



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Demanio sciabile
-  Piste stato di fatto

-  Piste di progetto
-  Impianti di trasporto a fune di progetto
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Parco dell'Adamello

-  Aree zic
-  Aree zat



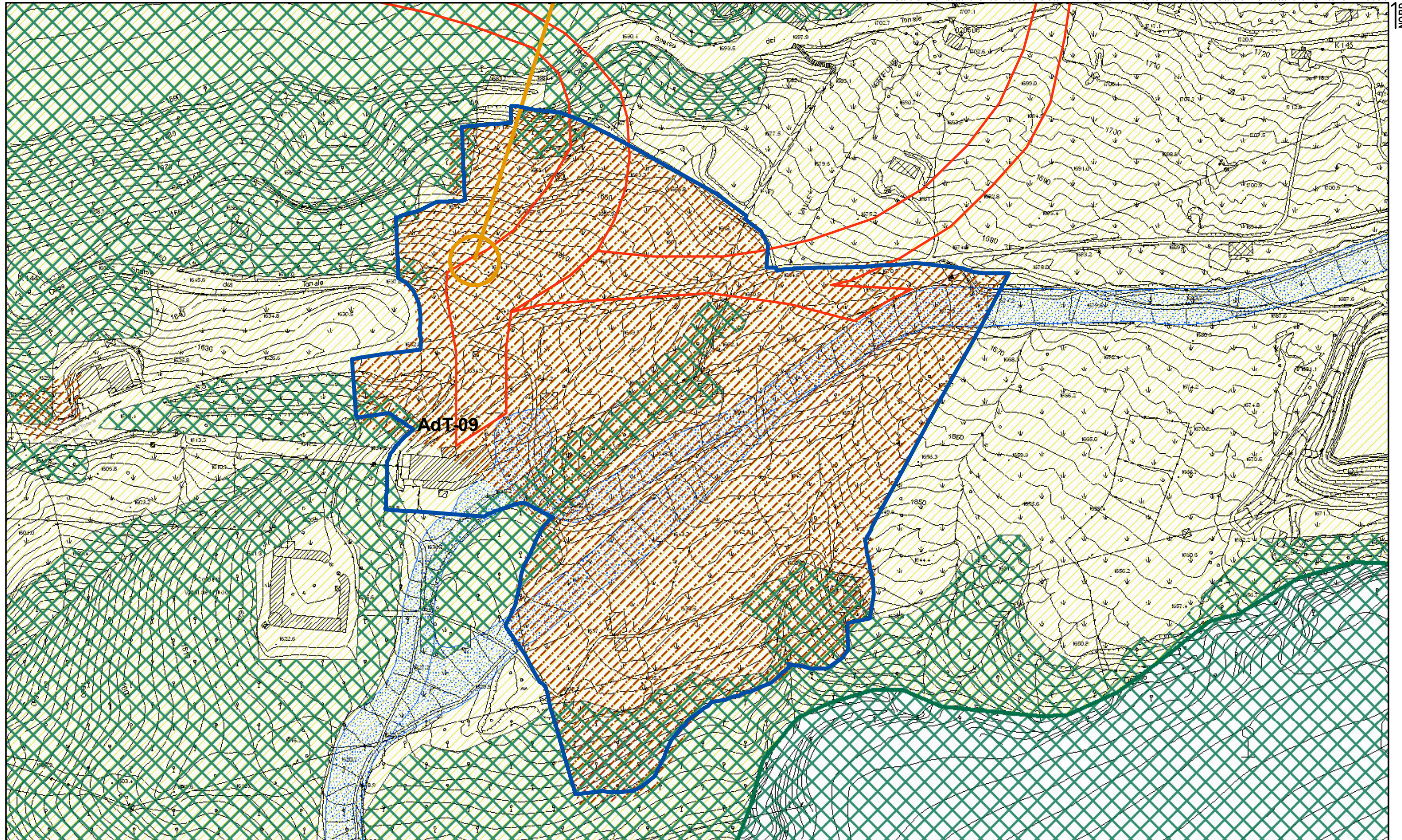
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT TONALE MEDIO

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

AdT 9

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

-  Ambito di trasformazione
- Trasformazione del bosco**
-  Aree trasformabili
-  Aree tutelate non trasformabili



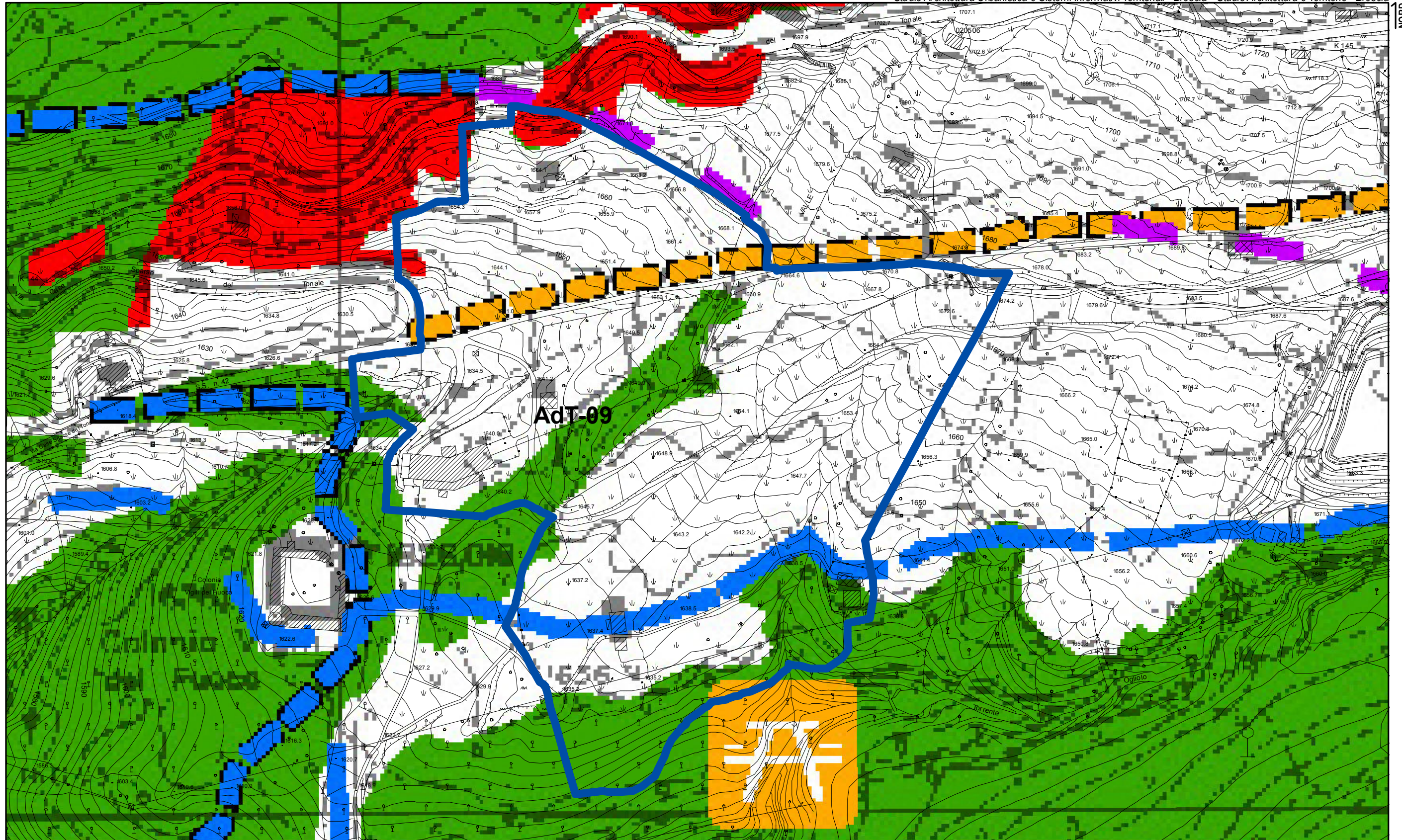
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT TONALE MEDIO

AdT	9
-----	---


### ESTRATTO TAV.5 CARTA DELLE TRASFORMAZIONI PARCO DELL'ADAMELLO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione



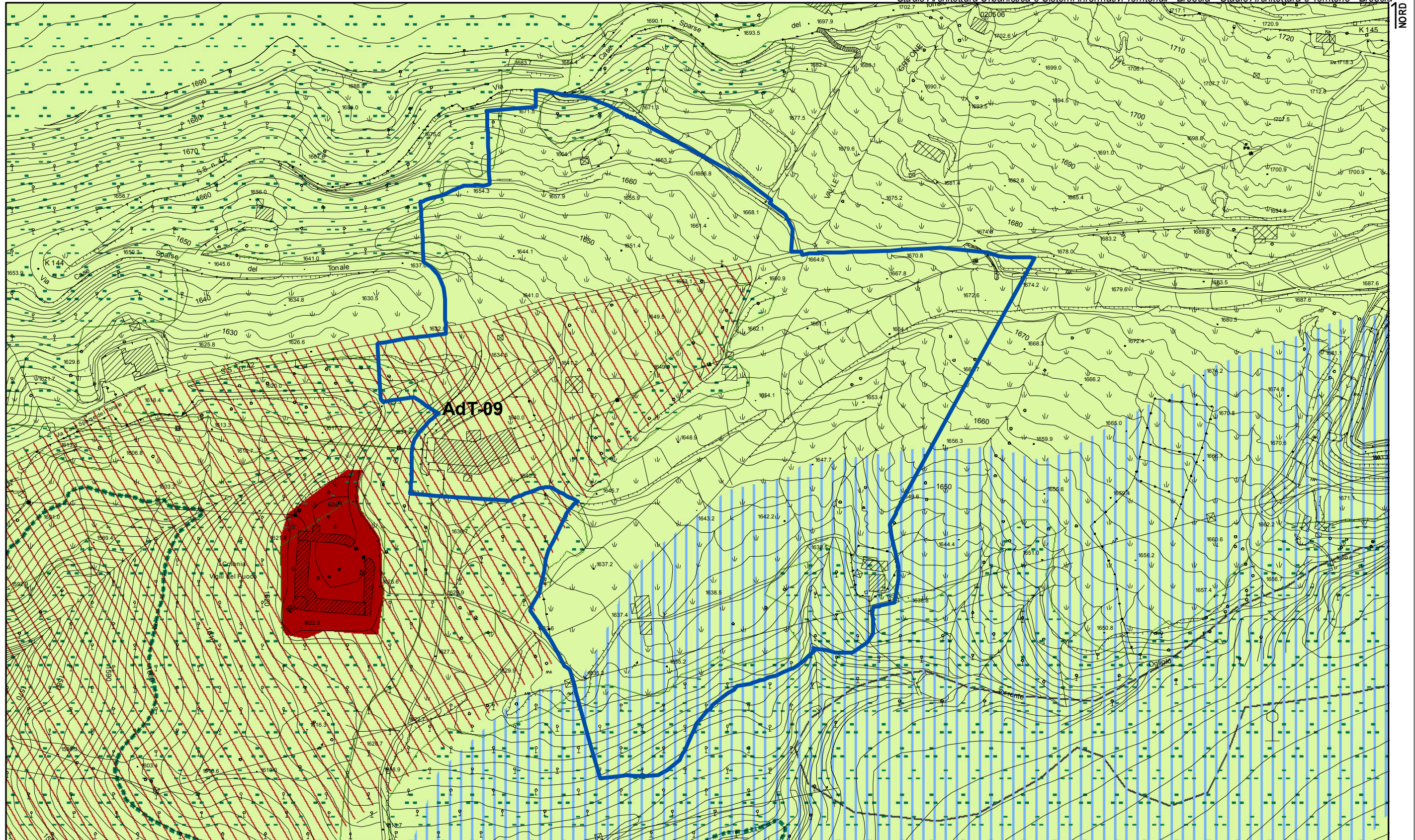
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT TONALE MEDIO

### VINCOLI PAESAGGISTICI

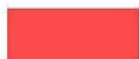
**AdT** **9**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# TONALE MEDIO

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

9

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° 1



Immagine n° 2



Immagine n° 3



Immagine n° 4







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

## TONALE MEDIO

### SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

9

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° 5



Immagine n° 6



Immagine n° 7







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# TONALE MEDIO

## SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

9

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° 8



Immagine n° 9



Immagine n° 10



Immagine n° 11







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

## TONALE MEDIO

### SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

9

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° 12



Immagine n° 13



Immagine n° 14







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

TONALE MEDIO

SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

9

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° 15



Immagine n° 16



Immagine n° 17



**AMBITO – 9**

località Tonale medio

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **12**.

L'ambito, adiacente alla dismessa caserma dei Vigili del fuoco, sottoposta a vincolo di tutela storico-architettonica, è interessato dalla significativa presenza di attrezzature per la pratica degli sports invernali e da impianti tecnologici. L'area comprende alcuni fabbricati esistenti, anche d'origine antica, prati e pascoli adibiti in parte, durante la stagione invernale, a piste da sci, la stazione intermedia dell'impianto di trasporto a fune, che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale, e da lembi di bosco ad alto fusto nella parte centrale e meridionale e una piccola porzione di bosco non trasformabile a nord.

L'ambito confina a nord con le aree boscate e i prati che delimitano a valle il tracciato della soprastante SS. n.42; a est con prati, a ovest con aree a bosco e con il tornante che consente l'accesso dalla strada statale, a sud con boschi. L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (*via Case sparse del Tonale*).

L'ambito presenta criticità per l'acclività del versante (>15%) in limitate porzione a monte e a valle, per la presenza di conoidi perimetrati, frane stabilizzate e riporti nella sua parte centrale e meridionale (*Classe 2a-H1, 2c, 3a*). Nella parte sud-occidentale la presenza di terreni diffusamente interessati da crolli, frane ruscamenti rappresenta un significativo elemento di criticità, come a monte la presenza di aree interessate da valanga a pericolosità elevata (*zona rossa - loc. Case Mondini - aree Ve-PAI*) e da frane attive di crollo e scivolamento (*aree Fa-PAI, Classe 4d, 4f*).

Il sito è attraversato da nord-est a sud-ovest dal torrente Valle Grifone, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo lambisce e lo sovrasta da monte, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile.

L'area è compresa negli “*Elementi di primo livello*” della RER; negli “*Elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS1 - Core areas*” e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e terrazzamenti*) e da ritrovamenti archeologici (*strada antica*).

Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

L'ambito è attraversato, in direzione est-ovest, oltre che dall'impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto, anche da un elettrodotto di alta tensione (*interrato e aereo*) e dalle relative fasce di rispetto.



- Obiettivi generali*
- realizzazione della stazione di partenza di un nuovo impianto di trasporto a fune, di collegamento con gli impianti di risalita già presenti nel vicino Trentino;
  - realizzazione di parcheggi (*prevalentemente interrati*) a servizio delle due stazioni (*esistente e di progetto*) degli impianti di trasporto a fune;
  - miglioramento delle piste da sci esistenti;
  - realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive e di ristoro;
  - conservazione dei fabbricati storici e della loro consolidata relazione con le aree prative circostanti;
  - mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano e verso le aree naturali e boschive circostanti.

- Destinazione d'uso*
- principale: attività turistico-ricettiva;**
- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).
- complementare:**
- residenza turistica (2° casa);
  - residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
  - attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
  - alloggio dell'imprenditore o di custodia,
  - attività di ristorazione e di ristoro,
  - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
  - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale
- non ammessa:**
- tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

- Modalità d'attuazione:*
- piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).
- a** – La realizzazione dei nuovi fabbricati e impianti è subordinata all'approfondita verifica geologica, idrogeologica e geotecnica del sito, tenuto conto delle classi geologiche di inedificabilità (*Classe 2a-H1, 2c, 3a 4d, 4f*).
- b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità

dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità d'inserimento paesaggistico della stazione di partenza del previsto nuovo impianto di trasporto a fune e delle infrastrutture tecniche allo stesso necessarie;
- le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dal tornante della SS. n. 42, delle aree di sosta e delle aree destinate ai servizi tecnici degli impianti di trasporto a fune;
- le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e i fabbricati esistenti d'origine antica, conservando la loro relazione consolidata con i prati circostanti;
- le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano (*esistenti e previste*) e verso le aree naturali e boschive circostanti

**c** - Considerata la possibile presenza di **beni d'interesse archeologico**, segnalati dalla competente Soprintendenza (*parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014*), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

**d** - Considerata la possibile presenza di **beni militari** risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e terrazzamenti*), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

**e** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**f** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**g** – Dovrà essere verificata l'effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all'approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

**h** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della stazione di partenza e delle attrezzature per il nuovo impianto di trasporto a fune, per la realizzazione dei parcheggi di servizio e per il miglioramento delle piste da sci;

**i** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali



acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sports invernali.

**l** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "Inquadramento", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**m** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 32.500,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "Indirizzi"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

Dalla quantità di edificazione prevista dal Piano dovrà essere escluso il volume dei fabbricati preesistenti, che sono pertanto da ritenersi aggiuntivi rispetto all'edificabilità prevista.

#### *Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

#### *Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

**a** – miglioramento della **viabilità** pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere stradali necessarie per lo svincolo d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42;

**b** – realizzazione delle **nuove strade** di accesso all'ambito, ai parcheggi e agli impianti di trasporto a fune (*esistente e nuovo*)

**c** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue

urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete mista*) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge,

**d** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.

**e** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d’uso prevista dall’intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall’art. 23 delle N.A.;

**f** - compartecipazione al miglioramento della fermata TPL n.11 (colonia vigili) e realizzazione del necessario collegamento ciclopedonale con l’intervento urbanistico.

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell’art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.  
E’ ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell’altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 “*Vincoli amministrativi*”).

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all’ambito.

*Distanza da impianti di trasporto a fune*  
non inferiore m 10,00.

*Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento “*Studio per l’individuazione del reticolo idrografico minore*”, di cui all’art. 9 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti i fabbricati, a uso diverso dalle strutture e infrastrutture necessarie per gli impianti di trasporto a fune e loro servizi accessori (*parcheggi, impianti tecnologici, ecc...*), dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“*beole*” o “*pièode*”)o in materiali moderni a



queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

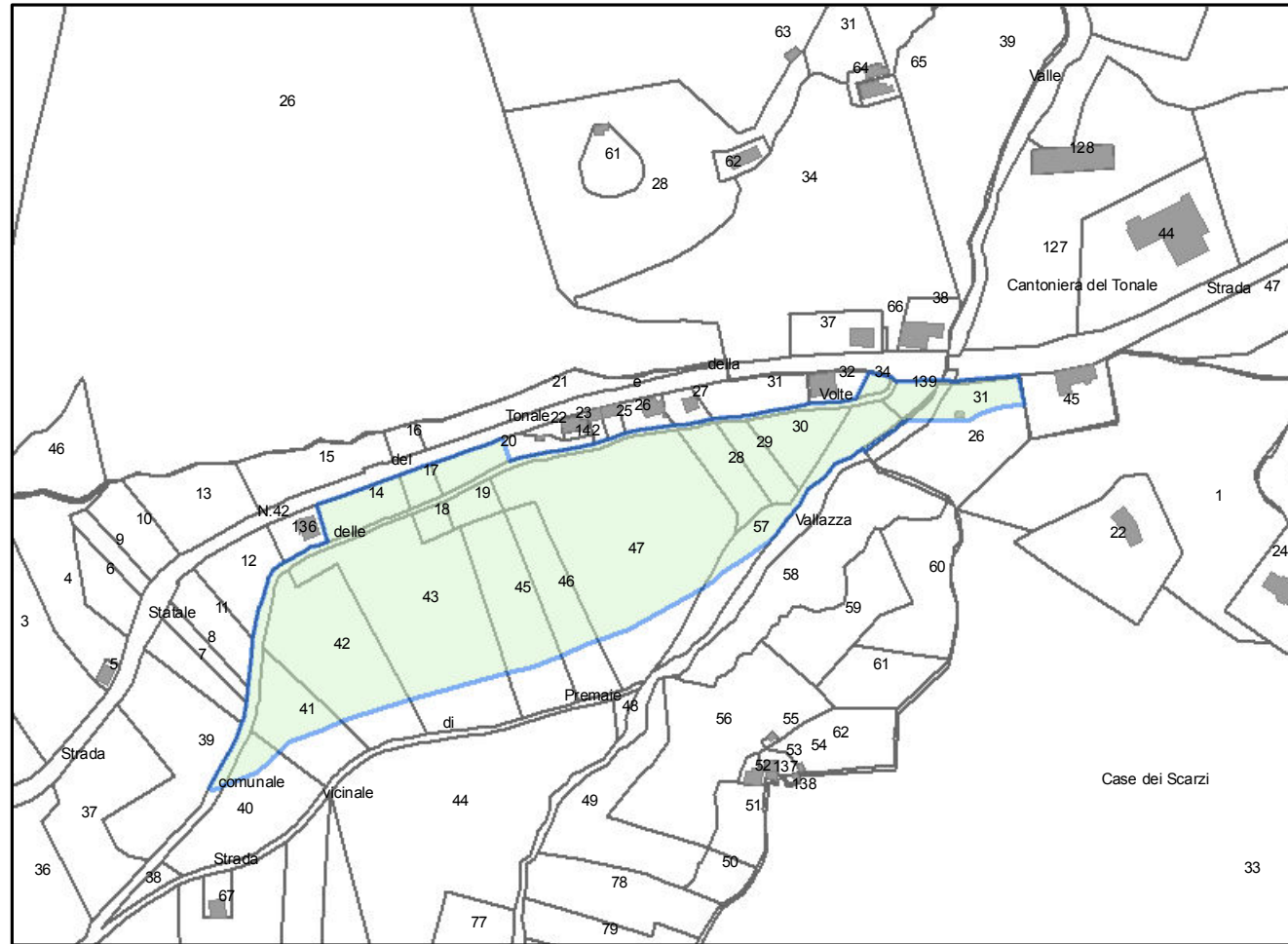
**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

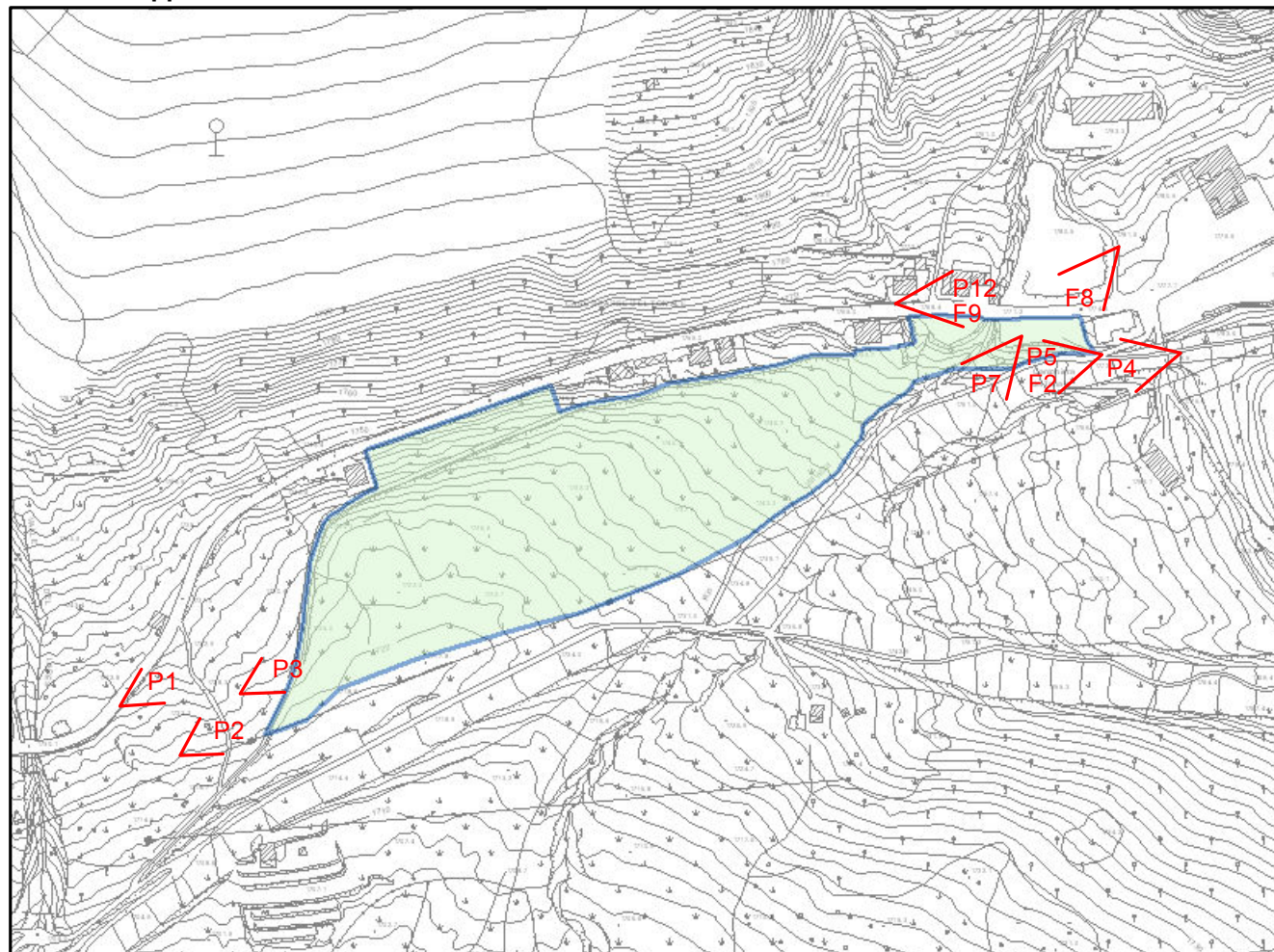
**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.





Estratto mappa catastale

scala 1:4000



Aerofotogrammetrico

scala 1:4000



Ortofoto

scala 1:4000



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 10

## INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda

Ambito di trasformazione


Foglio 63, mappali:  
14,17,18,19,20 parte,28,29,30,34,40 parte,41 parte,  
42 parte,43 parte,45 parte,46 parte,47 parte,57 parte,139

Foglio 67, mappali:  
26 parte, 31 parte

Superficie aerofotogrammetrico: 35.918,22 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



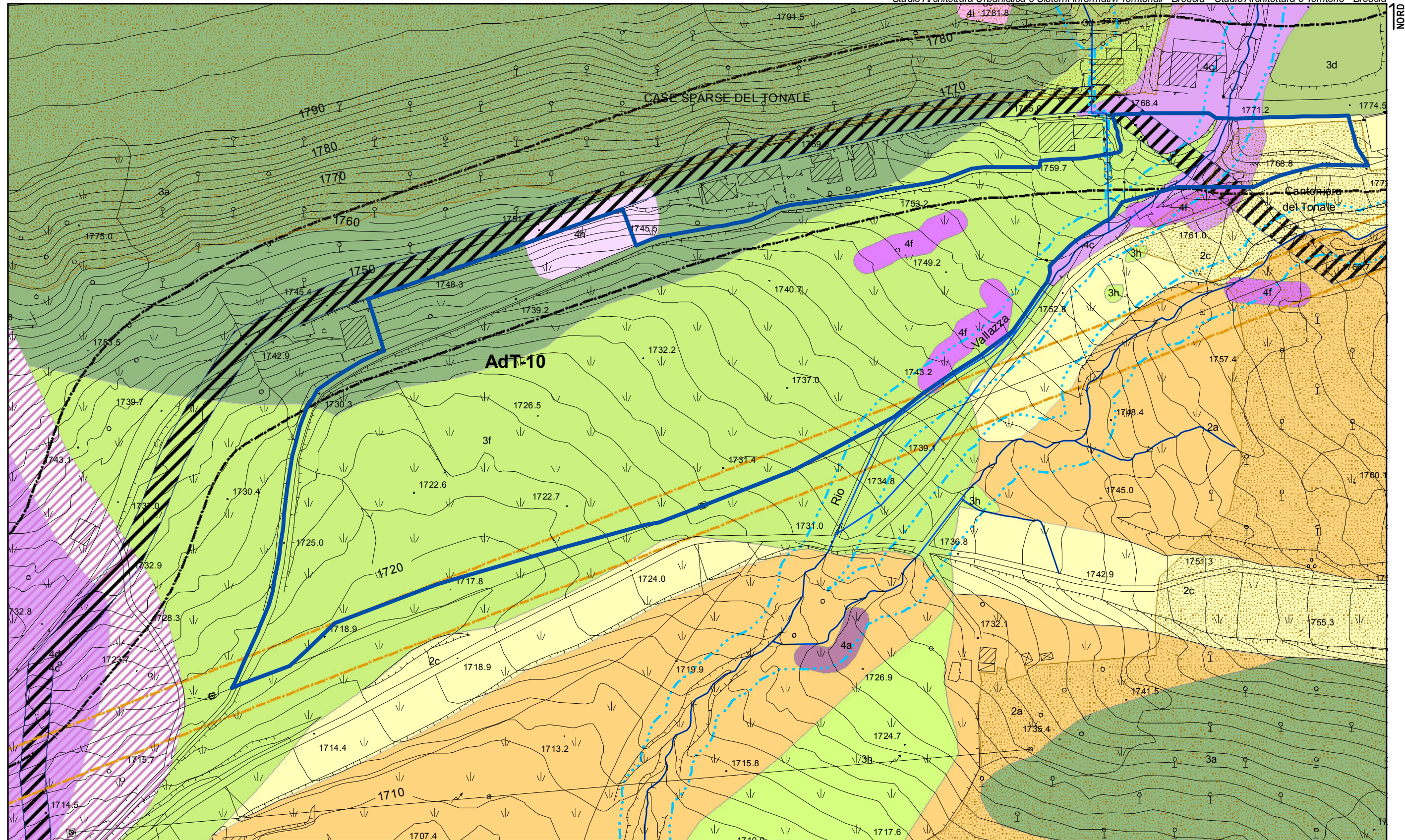
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE

**AdT 10**

VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia















NORD







scala 1:1500



## Classi fattibilità geologica



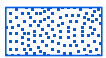
	2a Conoidi perimetrati_H1 Frane stabilizzate
	2c riporti
	3a Versanti acclivi
	3d Conoidi_Cp
	3f Conoidi_Cn
	3h geotecnica scadente
	4a Aree allagate Tr50_Ee_Eb_Oglio_erosione_sovralluv.
	4c Conoidi Ca
	4d Valanghe rilevate
	4f Crolli frane ruscellamenti
	4h Frane potenziali
	4i Frane quiescenti







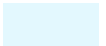
## Vincoli amministrativi

	Strade
	Seggiovia-cabinovia
	Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
	vincolo idrogeologico
	Reticolo
	Fascia reticolo minore



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Demanio sciabile
-  Piste stato di fatto

-  Piste di progetto
-  Impianti di trasporto a fune di progetto
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Parco dell'Adamello
-  Aree zic
-  Aree zat
-  usi civici (comma h)



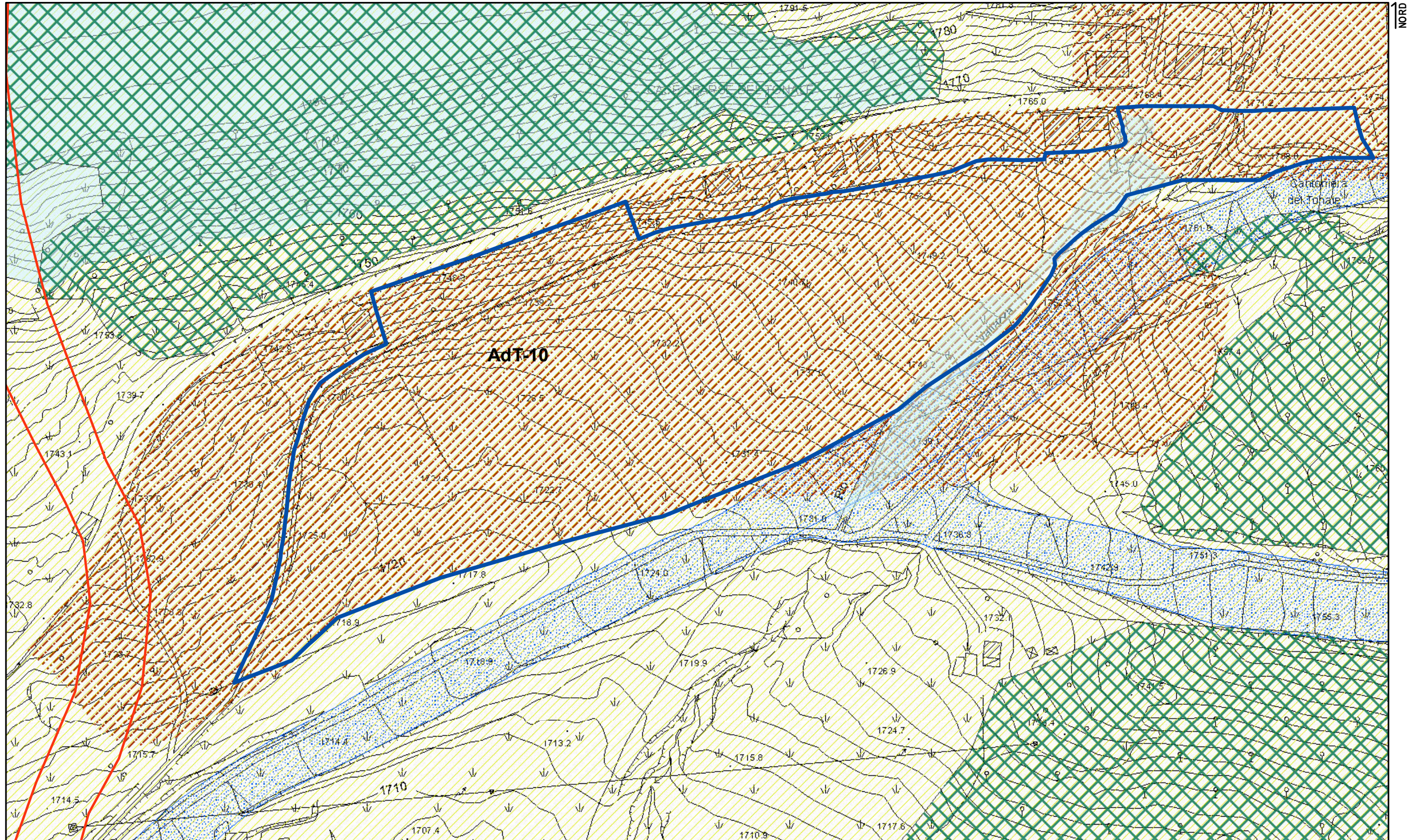
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 10


### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione

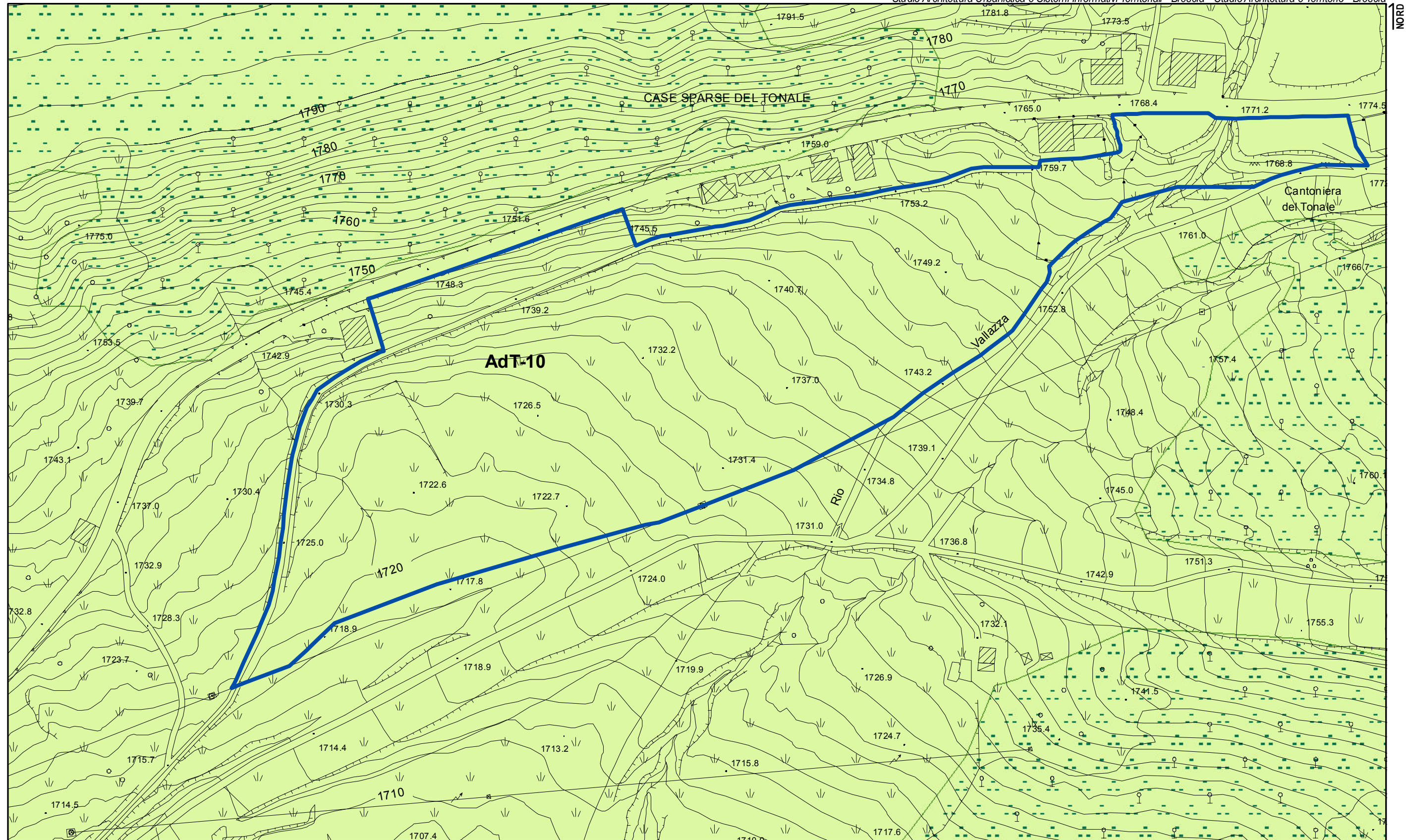


COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE VINCOLI PAESAGGISTICI

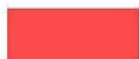
**AdT 10**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



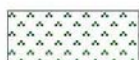
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 10

SCATTI FOTOGRAFICI

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 10

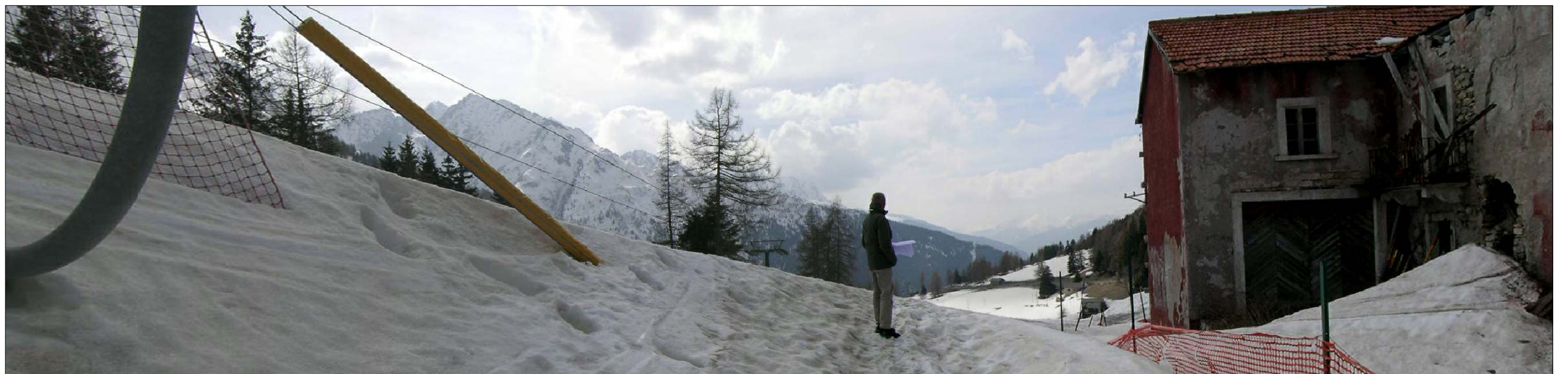
SCATTI FOTOGRAFICI

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P3



Immagine n° P4







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 10

SCATTI FOTOGRAFICI

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P5



Immagine n° P7







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE AdT 10 SCATTI FOTOGRAFICI

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P12



Immagine n° F2



Immagine n° F8



Immagine n° F9



**AMBITO – 10**

località Case sparse del Tonale

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **13**.

L'ambito sito in località Tonale Medio, tra il torrente Valle del Lares e il Rio Vallazza, confina a nord con la S.S. n.42 e fabbricati esistenti, anche d'origine antica, a sud con prati e il tracciato dell'impianto di trasporto a fune che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale, a est con il torrente Vallazza; attualmente l'area è occupata da prati e pascoli, adibiti in parte, durante la stagione invernale, a piste da sci,

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (*via Case sparse del Tonale*), pur se con criticità.

L'ambito presenta criticità per l'acclività del versante (>15%) in limitate porzione a monte (*Classe 3a, 3f*). Nella parte nord-orientale, proprio in corrispondenza del punto di possibile accesso dalla strada statale, la presenza di terreni diffusamente interessati da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrati a pericolosità molto alta (*H5*) e alta (*H4*) e aree di conoidi e debris-flow attivi non perimetrati (*aree Ca-PAI*), oltre ad aree di frana attiva di crollo e di scivolamento (*aree Fa-PAI*) rappresenta un significativo elemento di criticità (*Classe 4c, 4f*).

Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest dal torrente Rio Vallazza, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo sovrasta da monte e dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a sud-est.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a sud-est è infatti lambito da una pista da sci esistente e in previsione a ovest.

L'area è compresa negli “*Elementi di primo livello*” della RER, alcune limitate porzioni nella parte settentrionale dell'ambito rientrano negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli elementi esistenti della rete primaria della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*” e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e terrazzamenti*) e da ritrovamenti archeologici (*strada antica*).

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici lungo il sentiero a est ed il Rio Vallazza.

Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

L'ambito è lambito, in direzione est-ovest, oltre che dall'impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto a valle, anche da un elettrodotto di alta tensione (*interrato*) e dalle relative fasce di rispetto.



*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità idrogeologica e viabilistica del luogo;
- realizzazione di parcheggi anche a servizio delle abitazioni e di attività ricettive preesistenti;
- conservazione della consolidata relazione con le aree prative circostanti dei fabbricati storici;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci, verso le aree naturali a valle e il torrente a est.

*Destinazione d'uso*

*principale: attività turistico-ricettiva;*

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie, 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:*

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione della nuova edificazione è subordinata all'approfondita verifica geologica, idrogeologica e geotecnica del sito, tenuto conto delle classi geologiche di inedificabilità (*Classe 3a, 3f, 4c, 4f*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive

con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini, oltre a preesistenze architettoniche d'interesse.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42 e delle aree di parcheggio;
- le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e i fabbricati esistenti d'origine antica, conservando la loro relazione consolidata con i prati circostanti;
- le modalità per la tutela e valorizzazione delle sponde del torrente Rio Vallazza;
- le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a sud-est, verso le aree naturali a valle e il torrente a est.

**c** - Considerata la possibile presenza di **beni d'interesse archeologico**, segnalati dalla competente Soprintendenza (*parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014*), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

**d** - Considerata la possibile presenza di **beni militari** risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e terrazzamenti*), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

**e** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**f** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella **Rete Natura 2000**, nello "*Studio di incidenza*" (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**g** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42.

**h** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sports invernali.

**i** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**l** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà



essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

**Edificabilità** *ottimale:* non superiore a **m<sup>3</sup> 10.800,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.  
*massima:* verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "Indirizzi"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

**Urbanizzazione:** La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..  
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

**Servizi di urbanizzazione da realizzare:**

- a** – riqualificazione della **viabilità** pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS.n.42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- b** – realizzazione della **nuova strada** di accesso all'ambito da via case sparse del Tonale;
- c** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, , tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete mista*) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- d** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione, delle abitazioni e delle attività ricettive preesistenti;
- e** - realizzazione **parcheggi**, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..
- f** - potenziamento della rete del Trasporto Pubblico Locale mediante l'inserimento, lungo la S.S. n. 42 , di una nuova fermata TPL la cui realizzazione dovrà essere definita di concerto con l'Ente provinciale.

*Altre norme di attuazione:*

- Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).
- Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 "Vincoli amministrativi").
- Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.
- Distanza da impianti di trasporto a fune*  
non inferiore m 10,00.
- Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore", di cui all'art. 9 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il

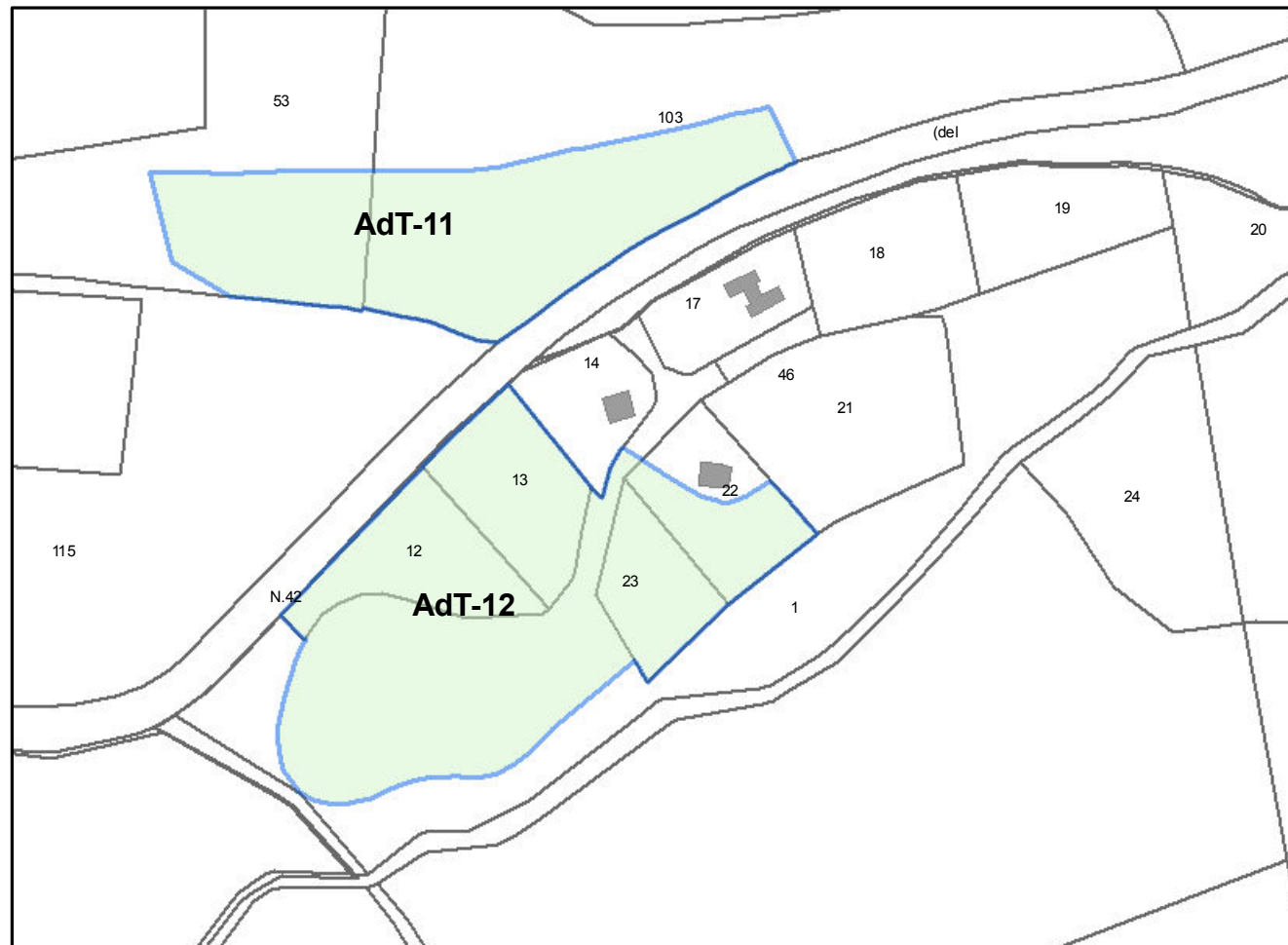


paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

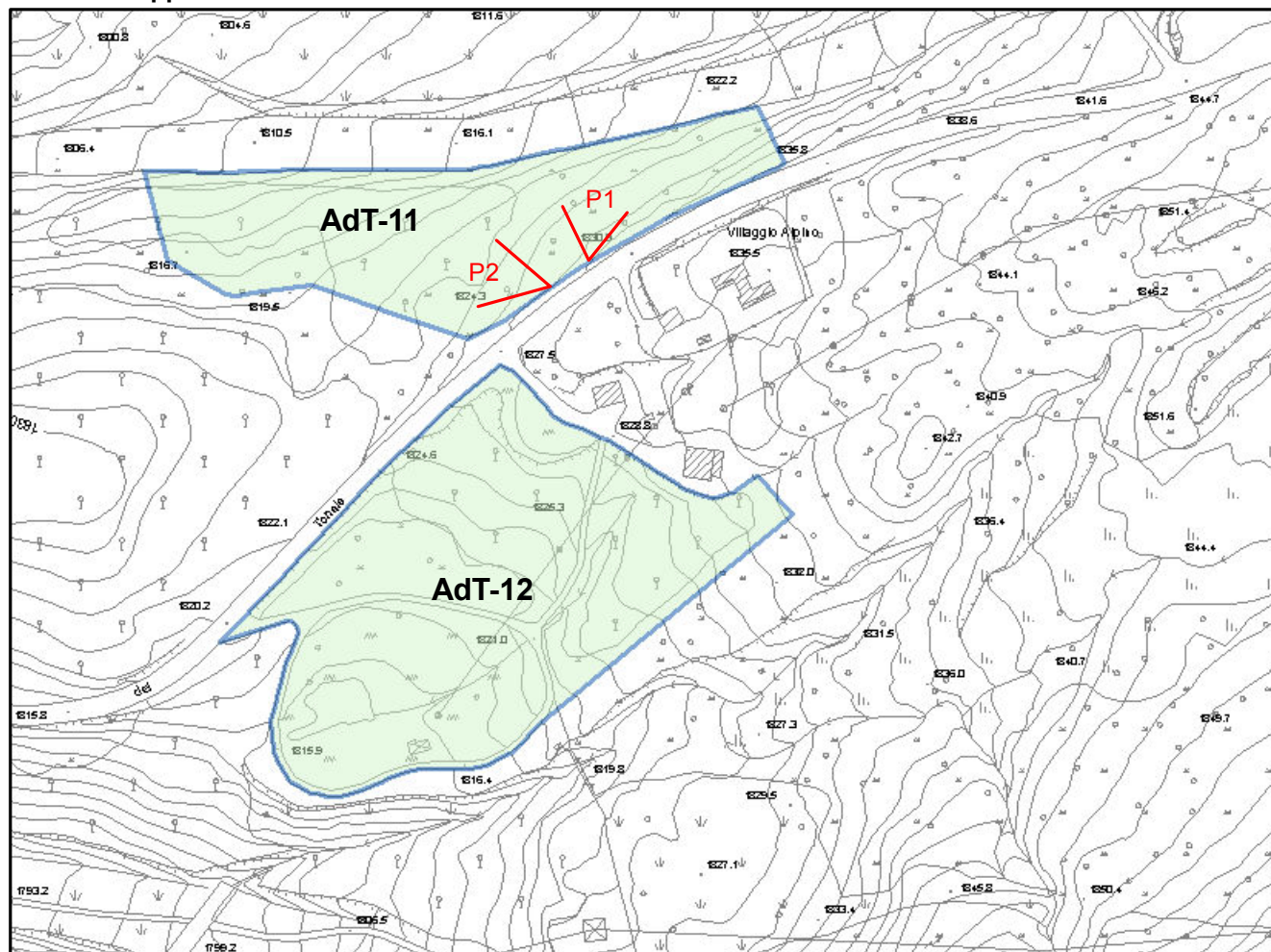
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



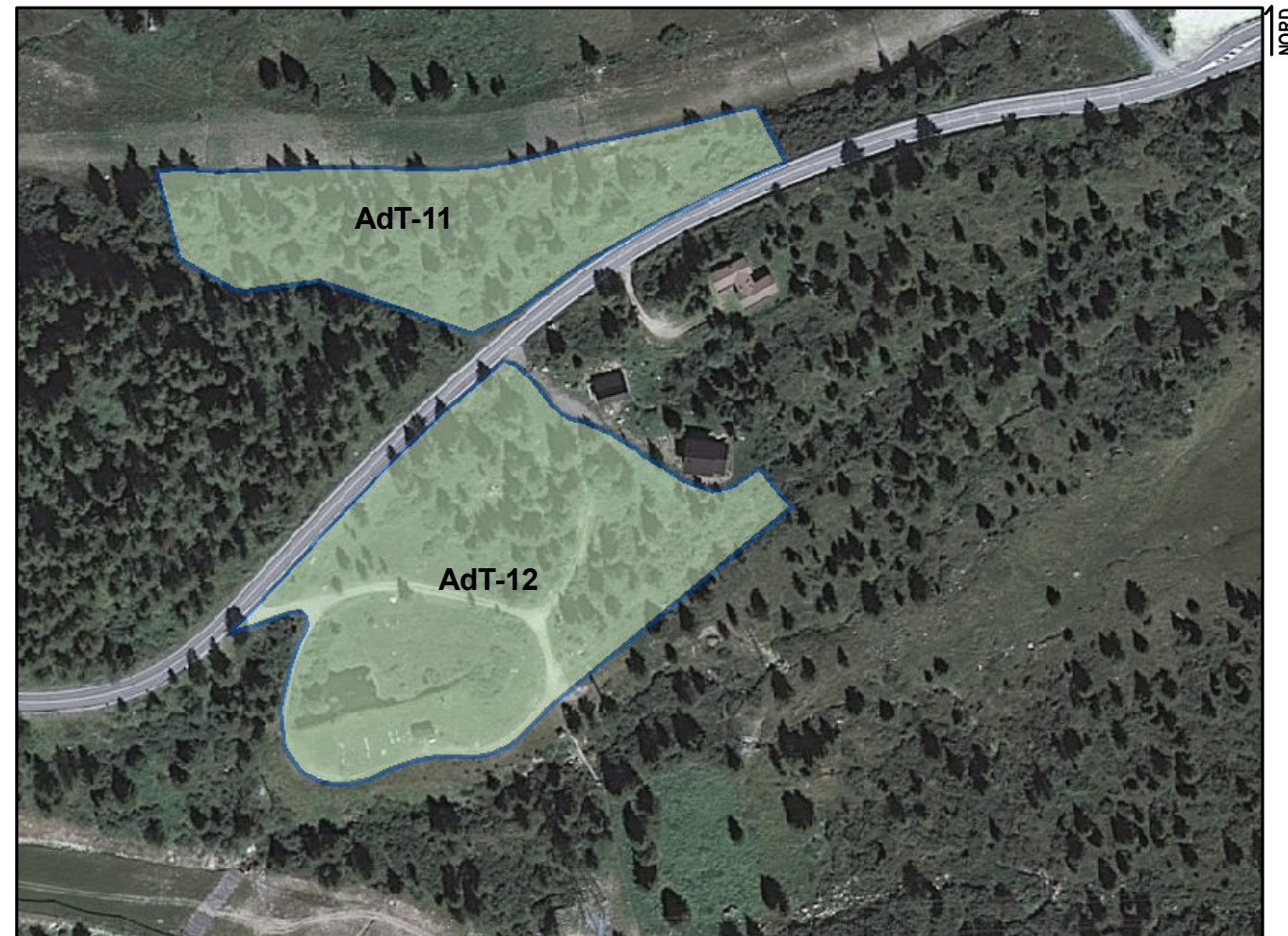
Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE


AdT

11

## INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda


 Ambito di trasformazione

Foglio 52, mappali:  
53 parte, 103 parte

Superficie aerofotogrammetrico: 8.683,00 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



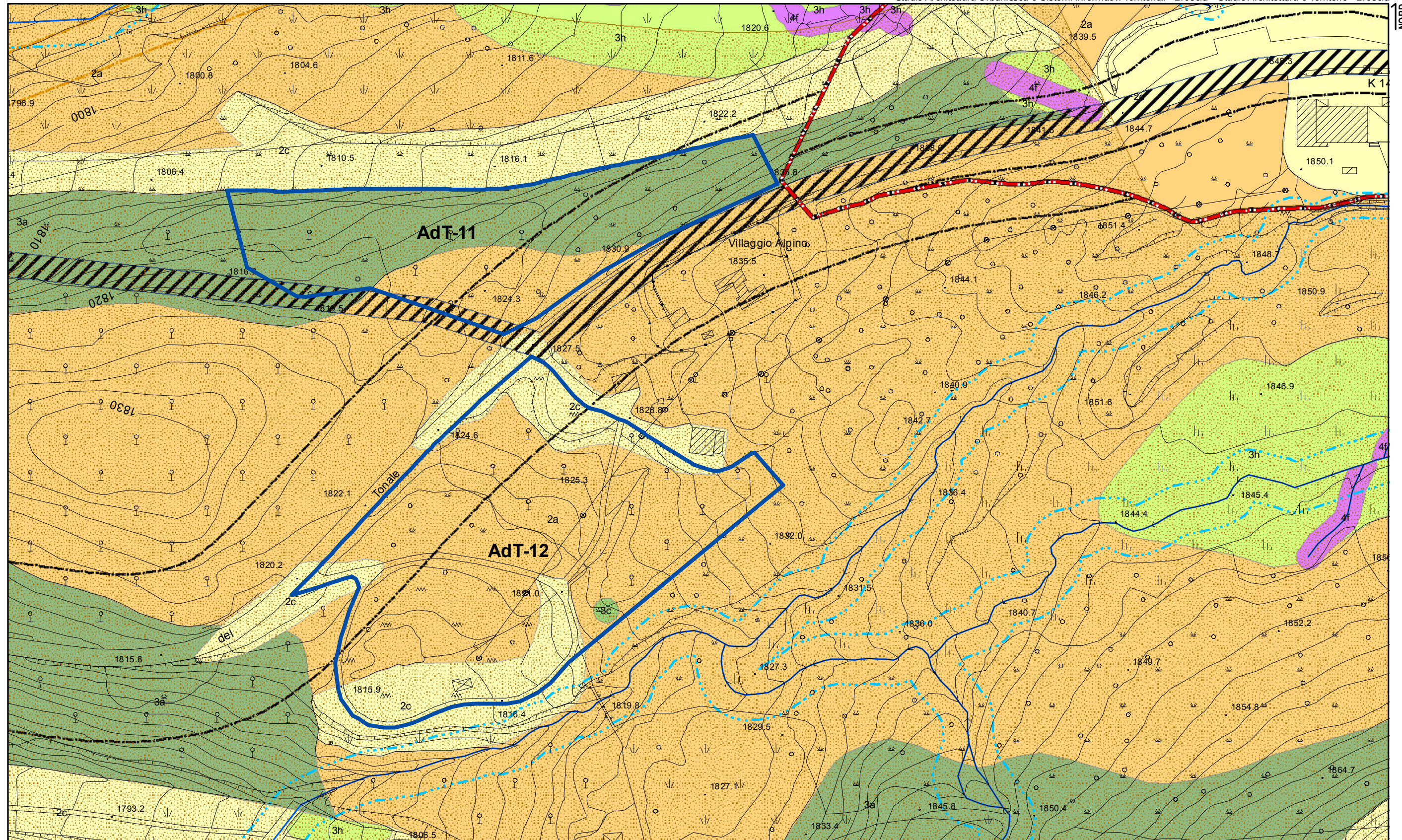
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 11

VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA







Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia










scala 1:1500



### Classi fattibilità geologica







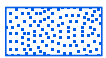
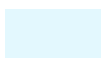
-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3c Aree allagate Tr500\_Em
-  3h geotecnica scadente
-  4f Crolli frane ruscellamenti

### Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Strade
-  Seggiovia-cabinovia
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore



# Legenda

- |   |                          |   |                      |   |   |
|---|--------------------------|---|----------------------|---|---|
|  | Ambito di trasformazione |  | Aree zic             |  | Fascia inedificabilità 15,00 m SIC            |
|  | Demanio sciabile         |  | Aree zat             |  | Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello |
|  | Piste stato di fatto     |  | usi civici (comma h) |  | Parco dell'Adamello                           |



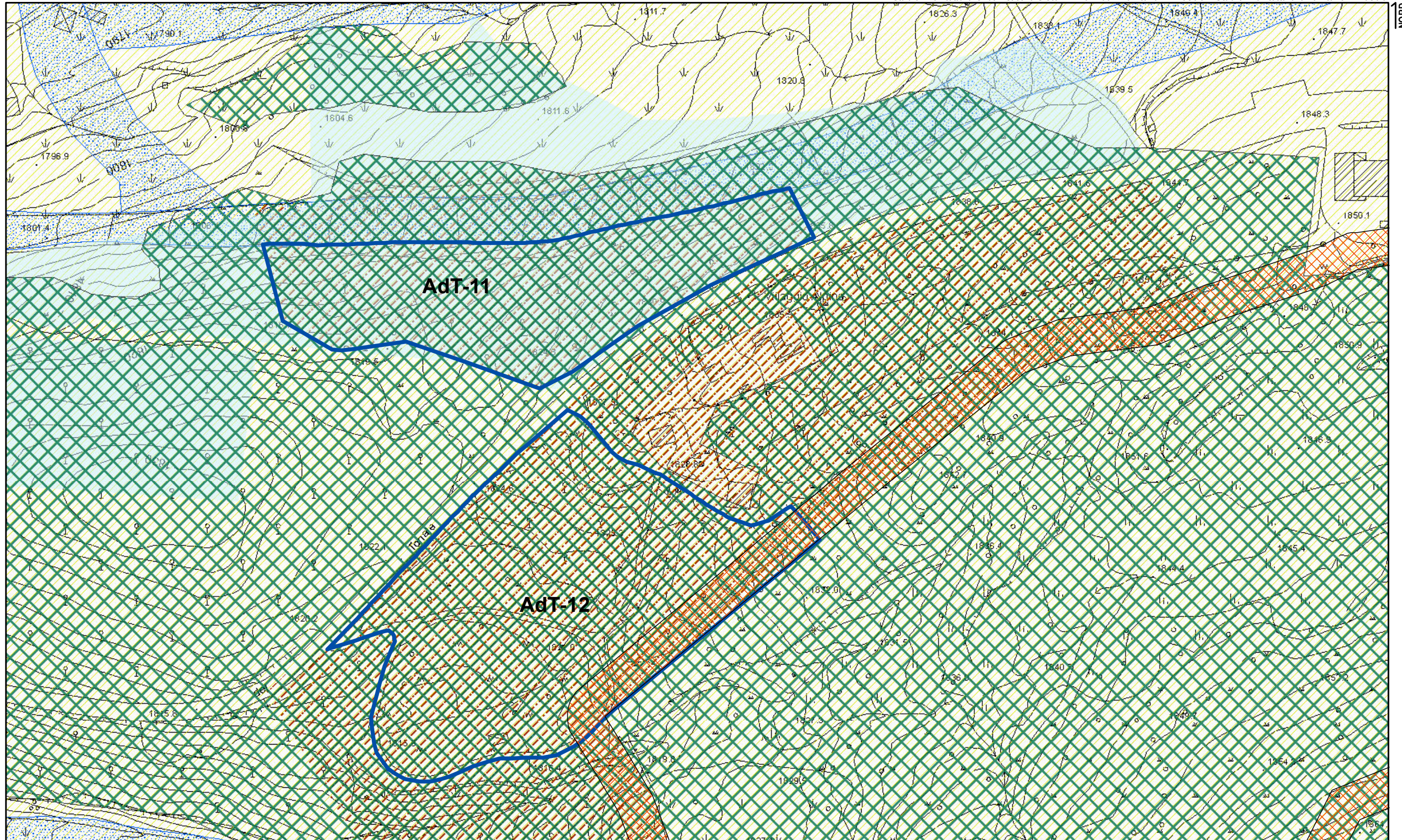
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 11


### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione

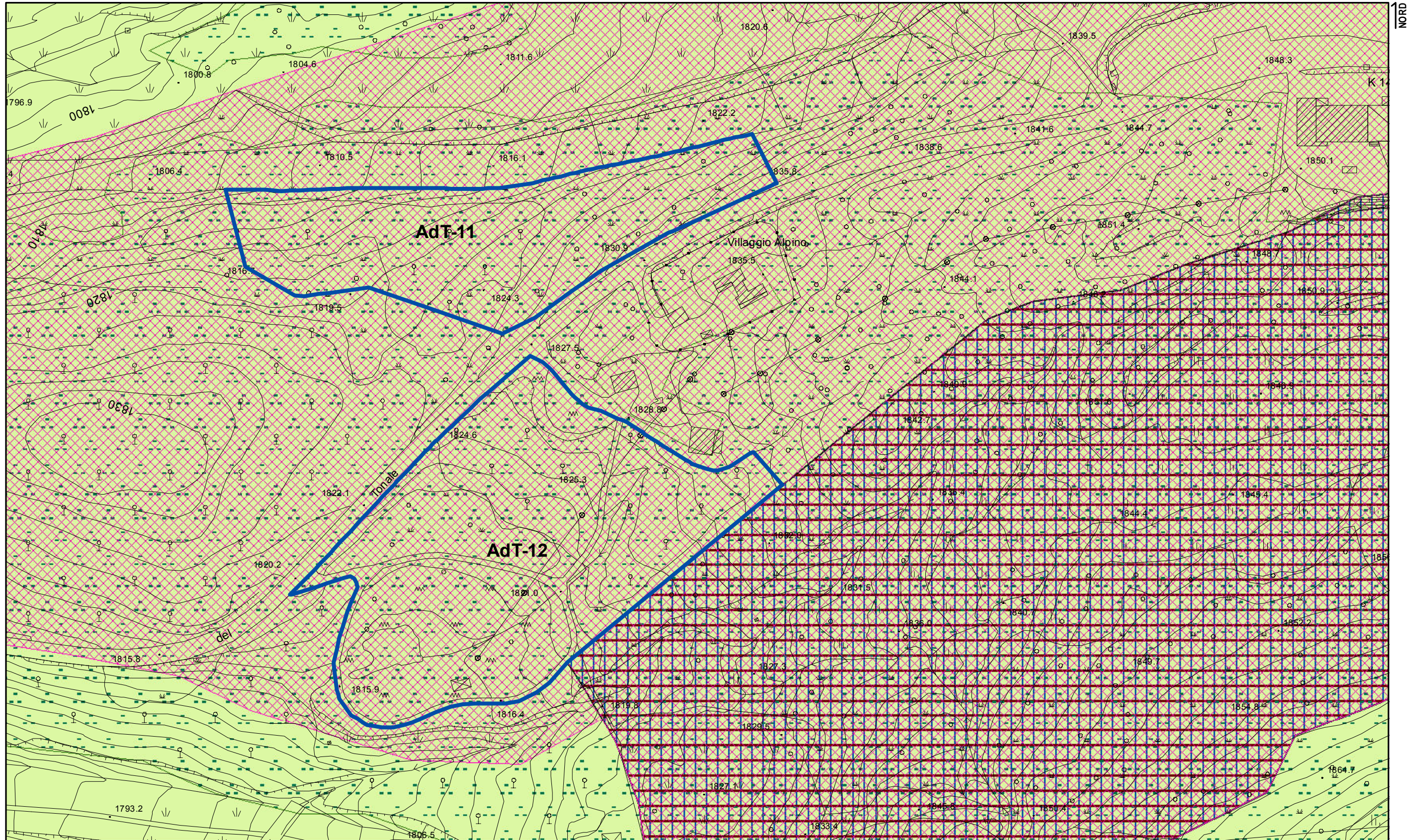


COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE VINCOLI PAESAGGISTICI

**AdT 11**

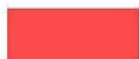
Studio associato arch. Giovanni Cignognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia



scala 1:1500



## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



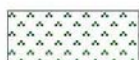
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



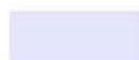
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
CASE SPARSE DEL TONALE  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT

11

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2





**AMBITO – 11**

località Case sparse del Tonale

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **14**.

L'ambito sito in località Tonale Medio, confina a sud-est con la S.S. n.42, a nord con prati e pascoli, adibiti, durante la stagione invernale, a pista da sci, a ovest e a est con boschi. Attualmente l'area è occupata da bosco con rade alberature d'alto fusto.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (*via Case sparse del Tonale*), pur se con criticità.

L'ambito, sottoposto a vincolo idrogeologico, presenta criticità per l'acclività del versante (>15%), potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto, che interessa larga parte della sua porzione settentrionale; mentre la parte meridionale soprastante ricade tra i conoidi perimetrati con frane stabilizzate (*Classe 2a-H1, 3a*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree del passo, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo sovrasta da monte e dalla pista da sci che lo lambisce direttamente.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito da una pista da sci.

L'area è compresa negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli “*elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*” e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e teleferiche*). “*Dosso dei Frat*”, sito compreso nell'ambito, è l'area della “*ridotta Garibaldina*” uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza per la presenza dell'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole.

L'ambito è interamente interessato da usi civici.

L'ambito è lambito a sud, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (*interrato*) e dalle relative fasce di rispetto.

**Obiettivi generali**

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- realizzazione dell'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità viabilistica del luogo;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci e verso le aree naturali e boschive.

**Destinazione d'uso**

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività



ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie, 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:*

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione della nuova edificazione è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2a-H1, 3a*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini, oltre a preesistenze architettoniche d'interesse.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42;
- le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a settentrione e verso le aree naturali a valle.

**c** - Considerata la possibile presenza di **beni d'interesse archeologico**, segnalati dalla competente Soprintendenza (*parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014*), costituiti dall'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole, già in parte oggetto di verifiche archeologiche nel corso del 2012-2013, che, considerata la prossimità al tracciato, gli interventi previsti nell'ambito potrebbero compromettere, il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di



eventuali verifiche archeologiche preventive.

**d** - Considerata la possibile presenza di **beni militari** risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e terrazzamenti* - “*Dosso dei Frati*”, sito compreso nell’ambito, è l’area della “*ridotta Garibaldina*” uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale) dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l’estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

**e** – Richiamato l’art. 11 e in particolare l’art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d’indirizzo per l’attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento “*La Rete Ecologica Comunale (REC)*” recepito nel P.G.T..

**f** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello “*Studio di incidenza*” (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 “*Misure di mitigazione e compensazione*” e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 “*Documento di Piano*”; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**g** - Dovrà essere verificata l’effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all’approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

**h** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d’accesso all’ambito dalla SS. n. 42.

**i** – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell’ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell’allegata tavola “*Inquadramento*”, indipendentemente dall’uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**l** – Preliminarmente all’approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.

*Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 2.600,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell’area, la sua conformazione, le caratteristiche dell’edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l’organizzazione urbanistica dell’ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l’Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un’edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d’incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento “*Indirizzi*”; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

*Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte



da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

**a** – riqualificazione della **viabilità** pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS.n.42 con la viabilità d'accesso all'ambito;

**b** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, , tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete mista*) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

**c** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione;

**d** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.I "*Vincoli amministrativi*").

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".



**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e dalla pista da sci sottostante e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto

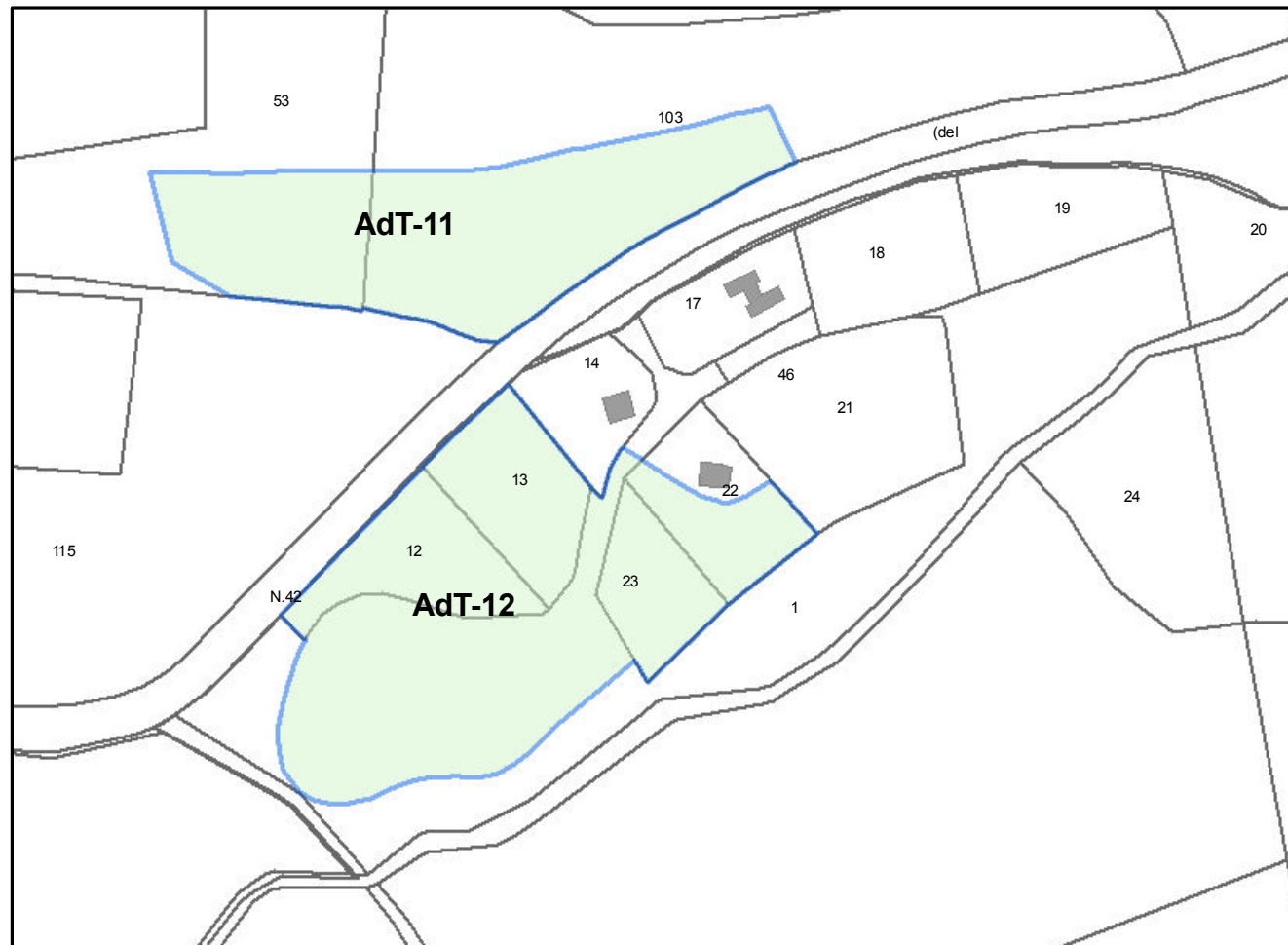
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



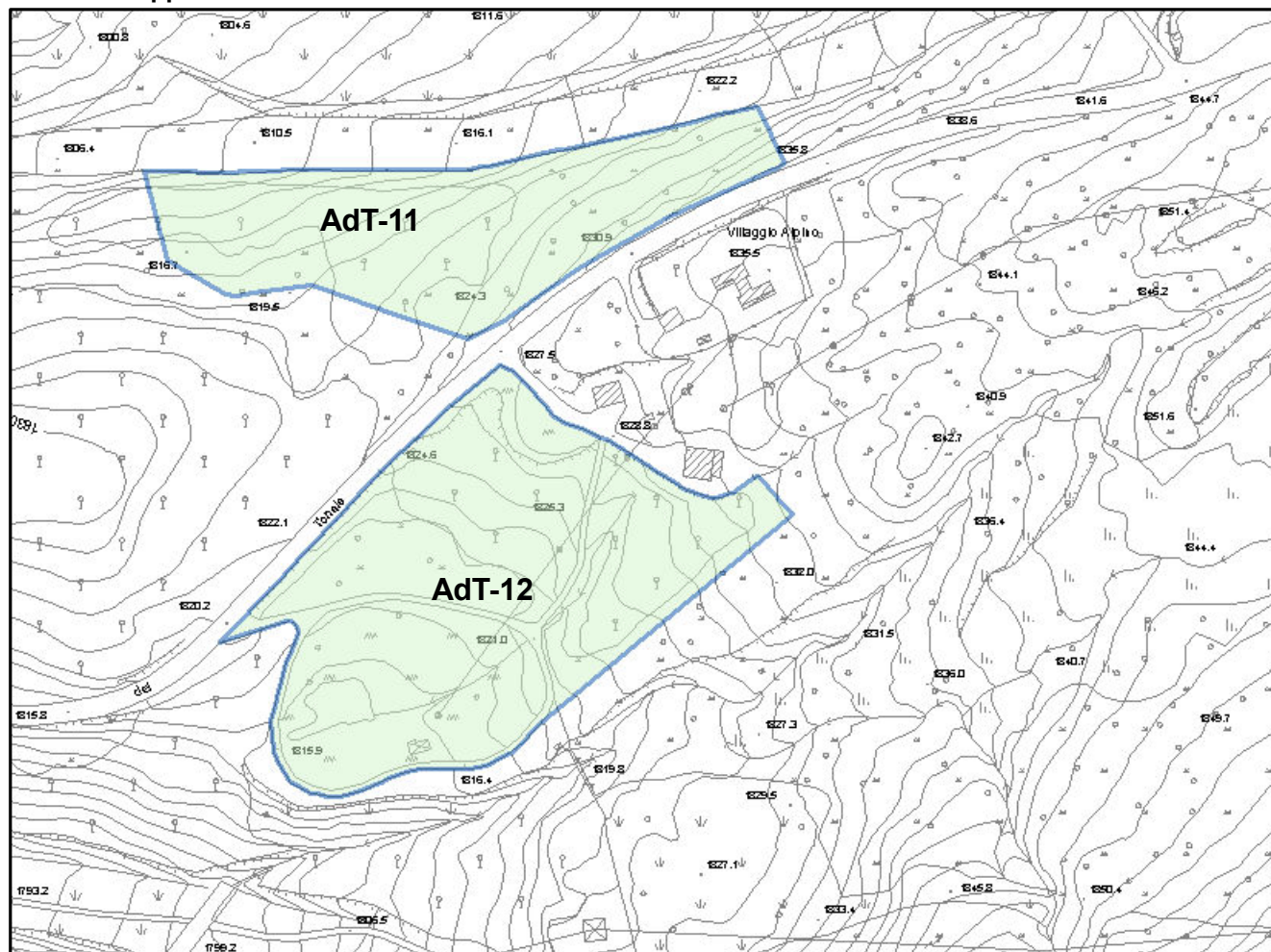






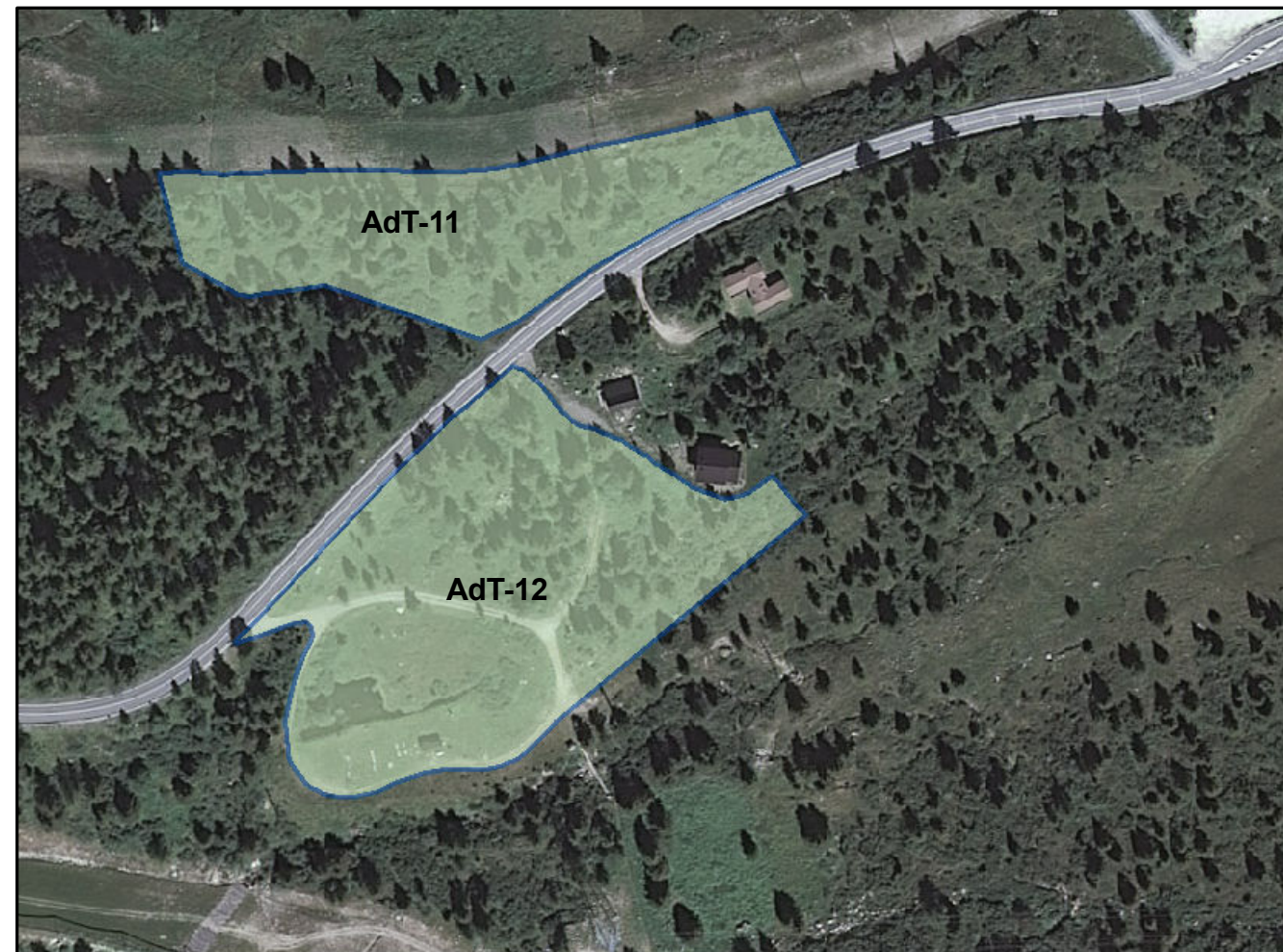
Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT

12

## INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda


Ambito di trasformazione

Foglio 68, mappali:  
1 parte, 12, 13, 22 parte, 23

Superficie aerofotogrammetrico: 14.514,95 mq



# Legenda

 Ambito di trasformazione



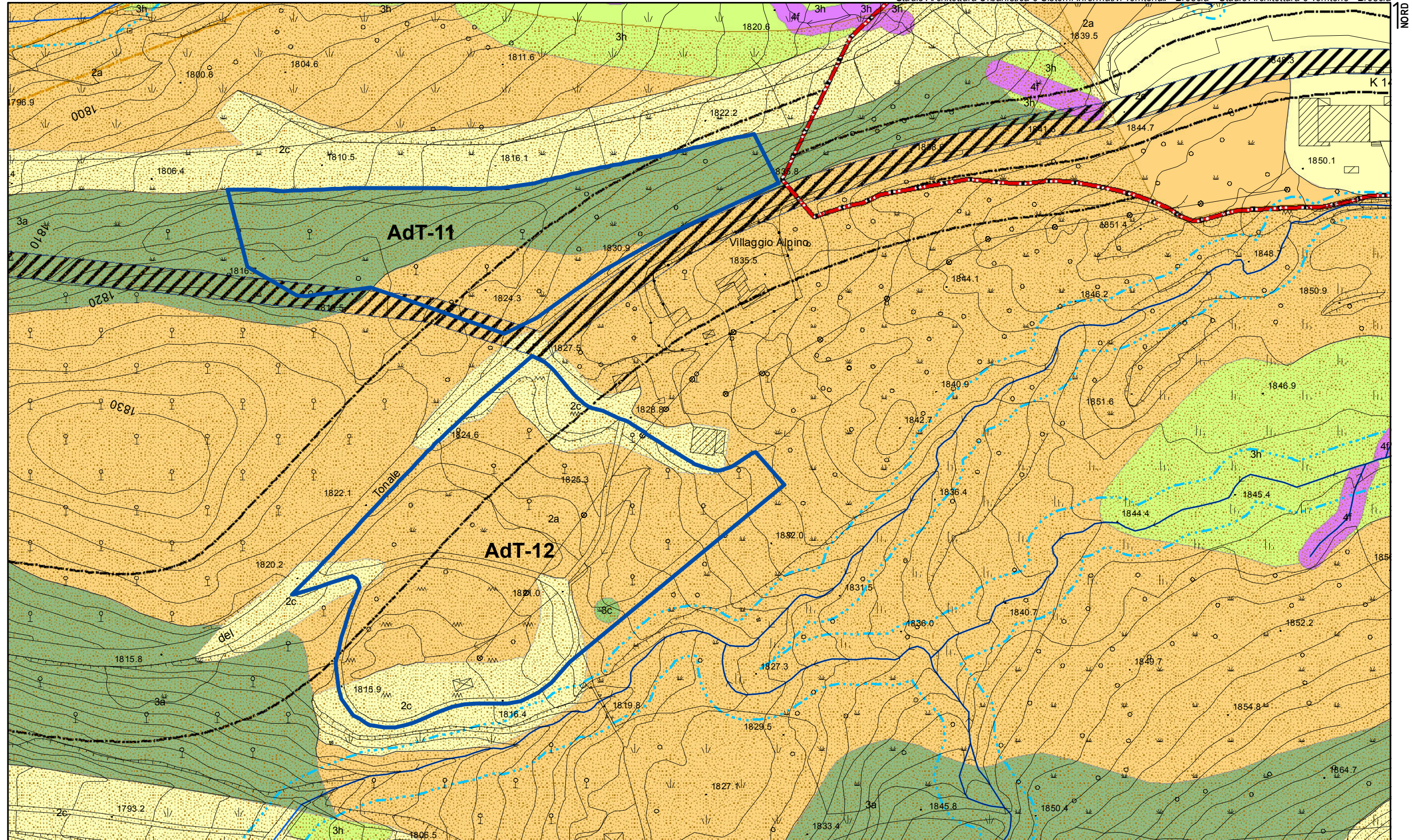
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 12

VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA





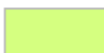

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia - Studio Architettura e Territorio - Brescia










scala 1:1500



## Classi fattibilità geologica







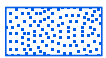
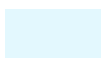
-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3c Aree allagate Tr500\_Em
-  3h geotecnica scadente
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Strade
-  Seggiovia-cabinovia
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Tema n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Aree zic
-  Fascia inedificabilità 15,00 m SIC
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  usi civici (comma h)
-  Parco dell'Adamello



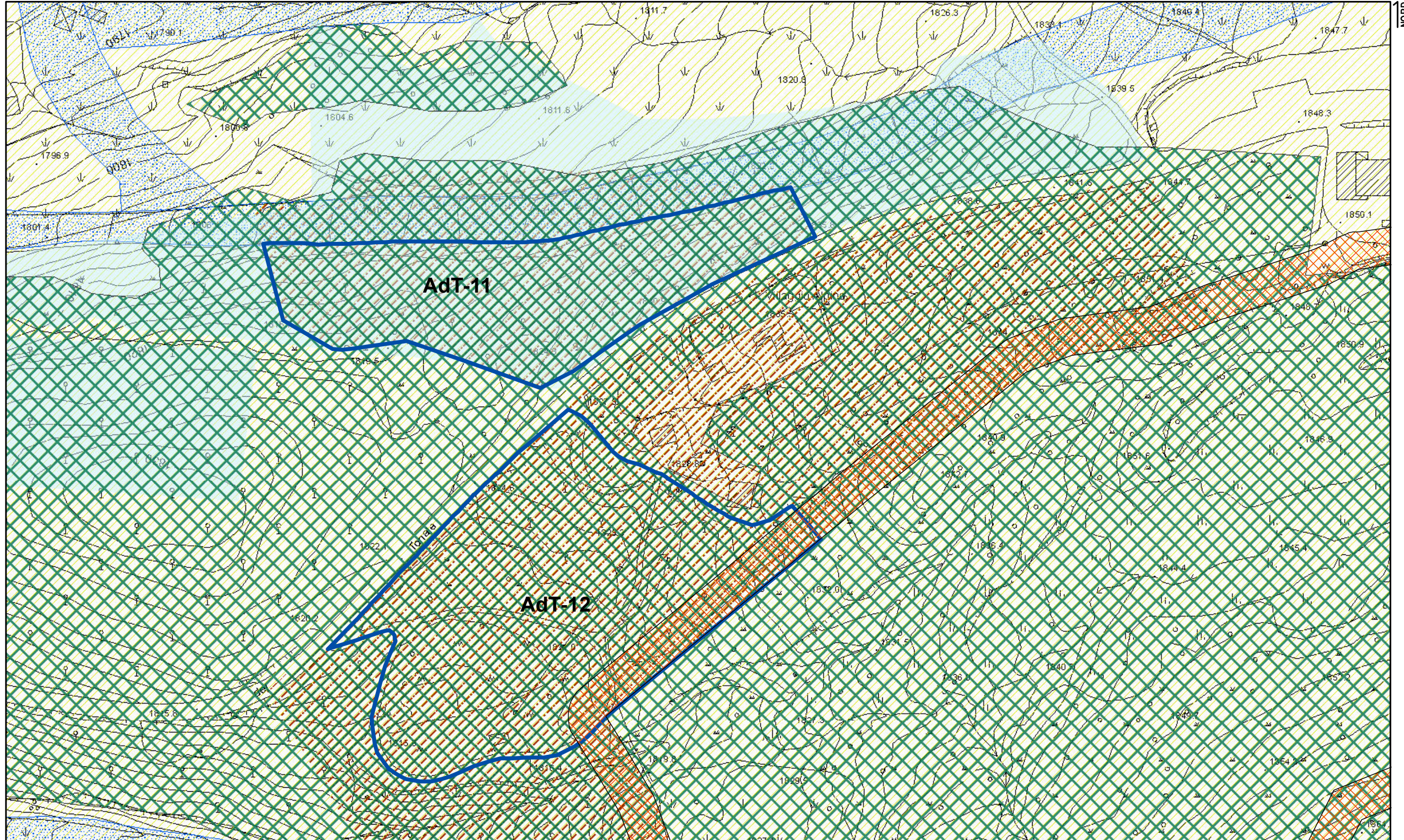
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE

AdT 12


### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione

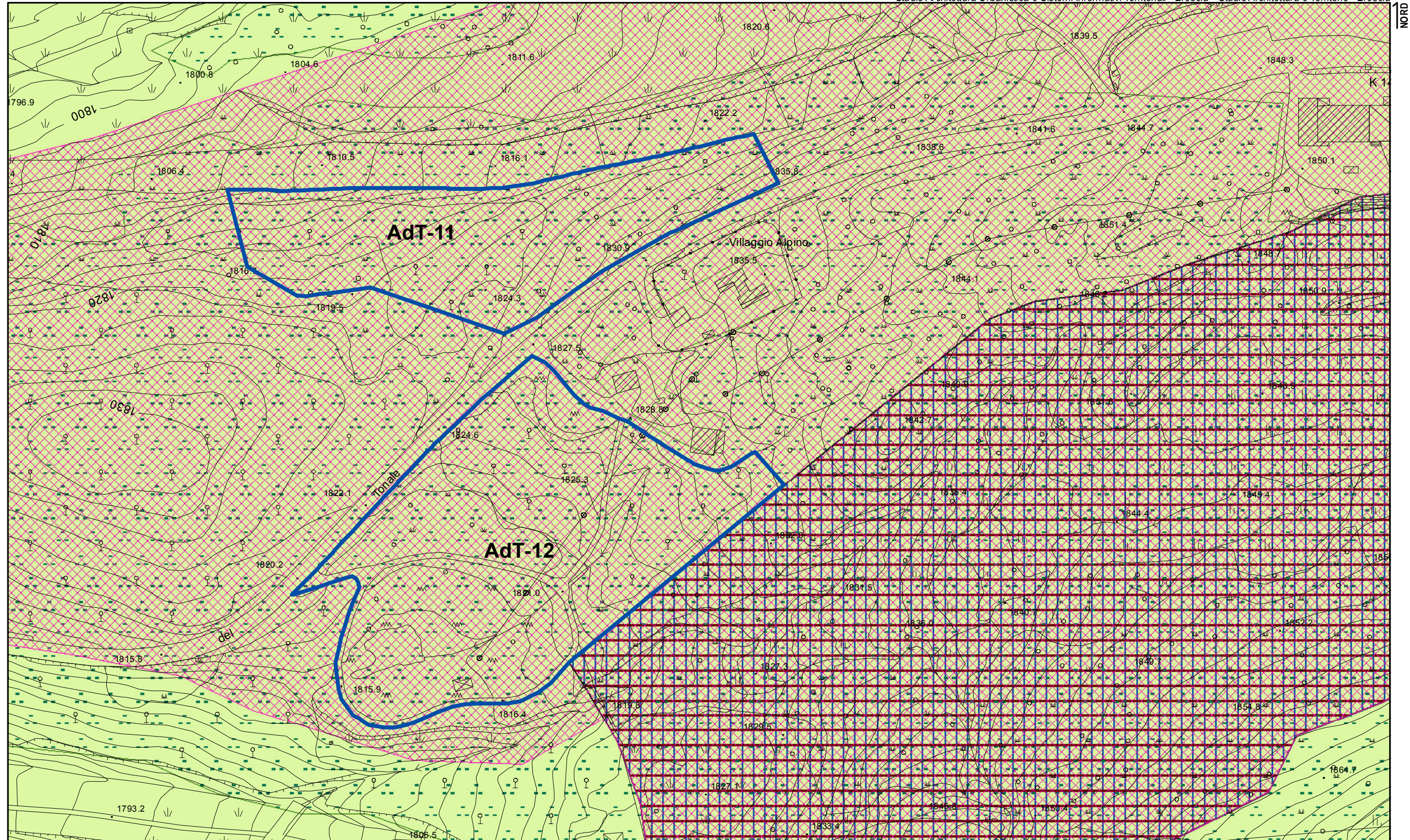


COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT CASE SPARSE DEL TONALE VINCOLI PAESAGGISTICI

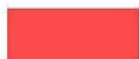
AdT 12

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



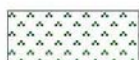
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)



**AMBITO – 12**

località Case sparse del Tonale

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **15**.

L'ambito sito in località Tonale Medio, confina a nord-ovest direttamente con la SS. n.42, a nord-est con esistenti edificazioni rade ad uso residenziale, a sud-est e sud-ovest con aree boschive rade.

Attualmente l'area è occupata da prati e da bosco con rade alberature d'alto fusto; nella parte sud occidentale dell'ambito è inoltre presente un laghetto.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (*via Case sparse del Tonale*), pur se con criticità.

L'ambito, interamente sottoposto a vincolo idrogeologico e moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimetrati, frane stabilizzate e riporti (*Classe 2a-H1, 2c*). Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest da un torrente compreso nel reticolo idrico minore e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani e limitatamente dalla strada statale, che lo lambisce da monte ad una quota ribassata.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile.

L'area è compresa per la quasi totalità negli “*Elementi di primo livello*” della RER, una limitata porzione nella parte nord-occidentale dell'ambito rientra negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli “*elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*”, si trova immediatamente al di sopra degli “*Elementi lineari di rete REP*” e nella REC.

Il sito confina con il SIC “*Torbiere del Tonale*”, dai cui confini dovrà essere garantita una fascia di rispetto non inferiore a m 15,00.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e teleferiche*). “*Dosso dei Fratelli*”, sito compreso nell'ambito, è l'area della “*ridotta Garibaldina*” uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza per la presenza dell'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole.

Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

L'ambito è lambito a settentrione, in direzione nord est-sud ovest, da un elettrodotto di alta tensione (*interrato*) e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- realizzazione dell'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità viabilistica del

luogo;

- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante e verso le aree naturali (SIC) e boschive.

*Destinazione d'uso*

*principale:* **attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:*

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione della nuova edificazione è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2a-H1, 2c*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42;
- le modalità di mitigazione ambientale e della visibilità dei nuovi interventi dal SIC adiacente;
- le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante e verso le aree naturali a valle.



**c** - Considerata la possibile presenza di **beni d'interesse archeologico**, segnalati dalla competente Soprintendenza (*parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014*), costituiti dall'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole, già in parte oggetto di verifiche archeologiche nel corso del 2012-2013, che, considerata la prossimità al tracciato, gli interventi previsti nell'ambito potrebbero compromettere, il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

**d** - Considerata la possibile presenza di **beni militari** risalenti al primo conflitto mondiale (*baraccamenti e terrazzamenti - "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale*) dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

**e** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**f** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**g** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42.

**h** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**i** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 4.300,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



0,50 di densità fondiaria.

**Urbanizzazione:** La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..  
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

**Servizi di urbanizzazione da realizzare:**

**a** – riqualificazione della **viabilità** pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS.n.42 con la viabilità d'accesso all'ambito;

**b** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete mista*), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

**c** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.;

**d** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

**Altre norme di attuazione:**

**Altezza** non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

**Distanza dai confini** non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

**Distanza dalle strade** non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.I "Vincoli amministrativi").

**Distanza dagli edifici** non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

**Distanza dai corpi idrici** non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore", di cui all'art. 9 delle N.A..



### *Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Considerata l'adiacenza con il SIC, nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze autoctone compatibilmente con le esigenze di tutela ecologica del SIC adiacente.

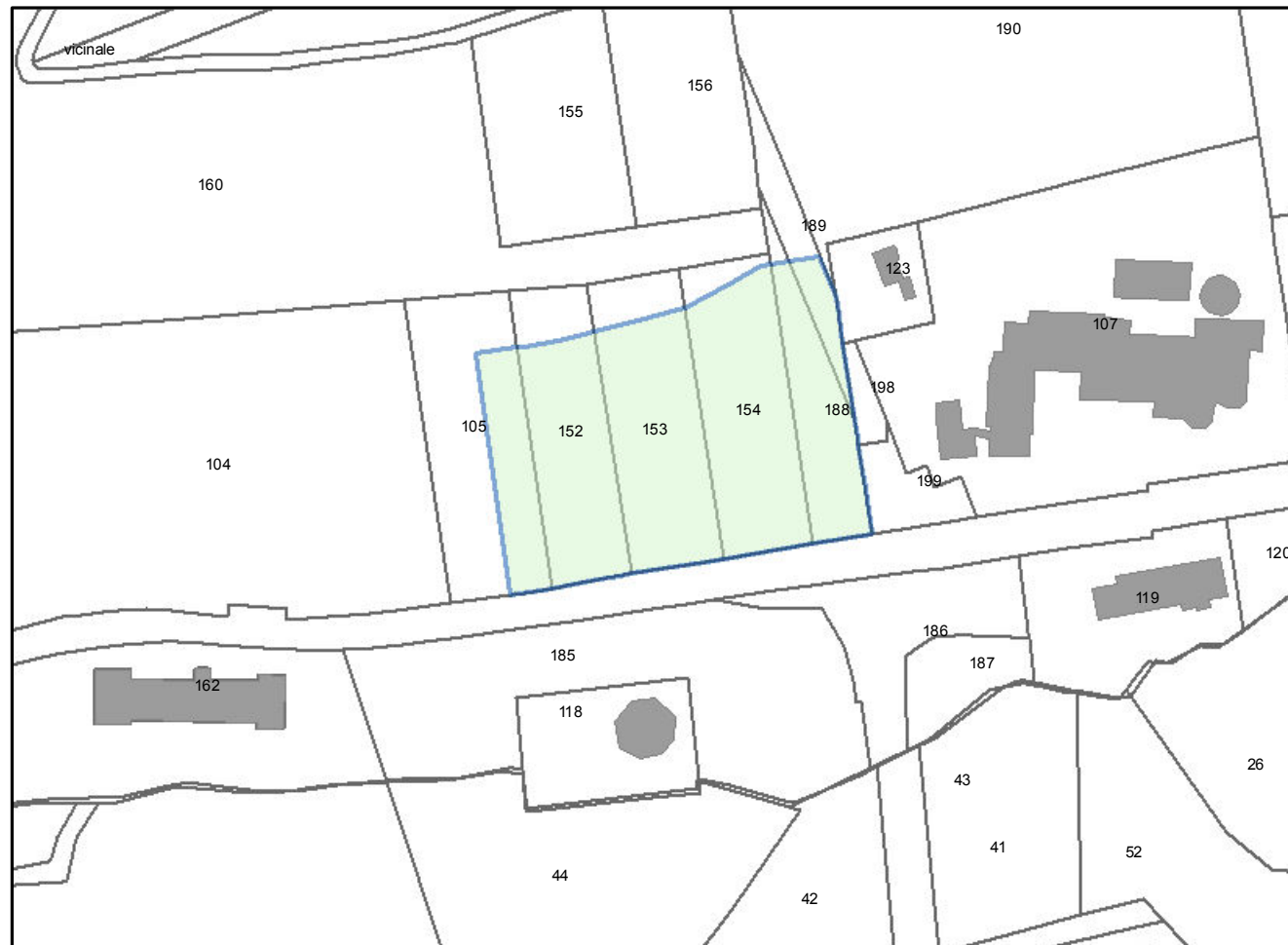
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



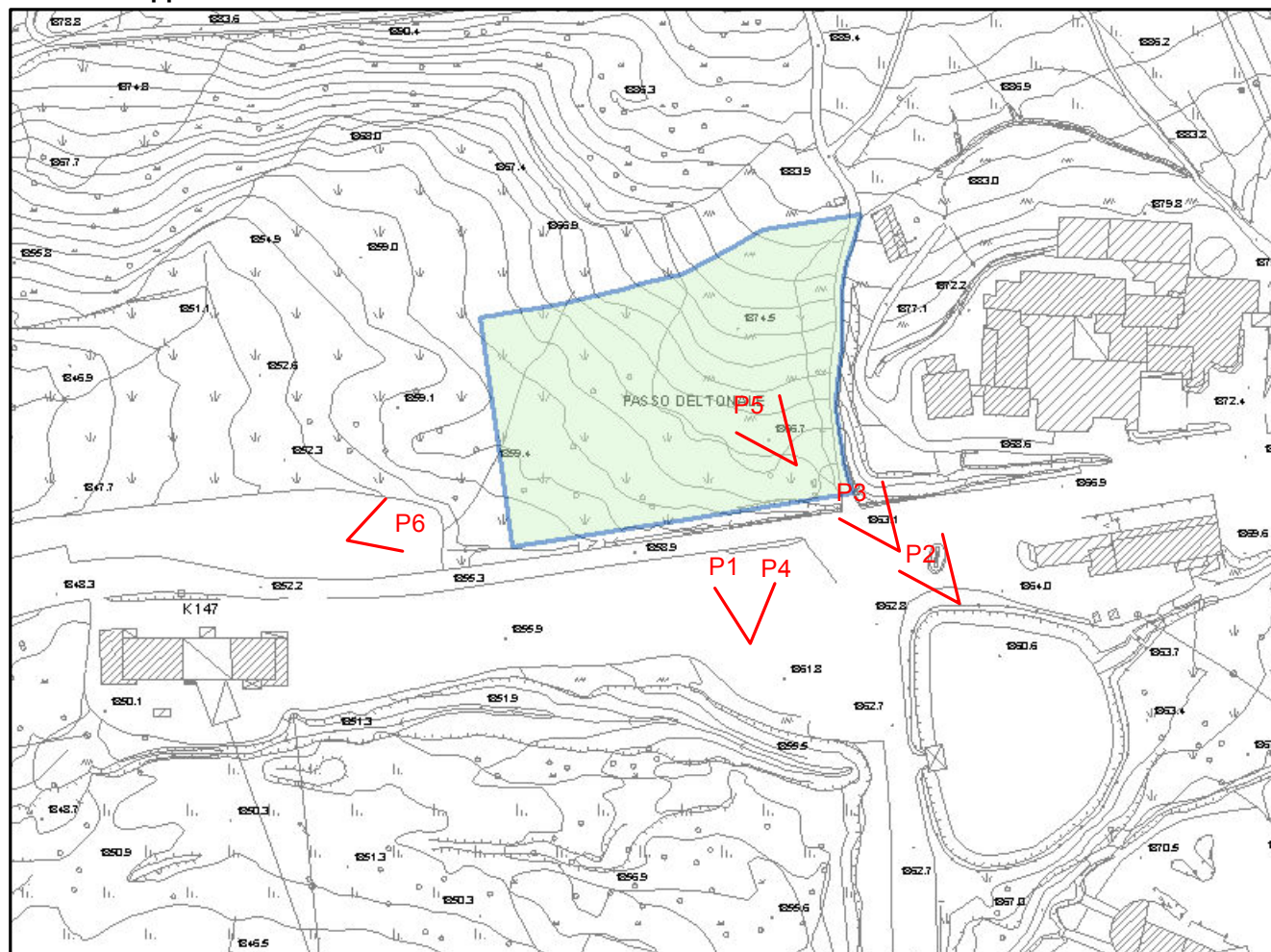






Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

# ADT PASSO DEL TONALE


**AdT 13**

## INQUADRAMENTO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

## Legenda

 Ambito di trasformazione

Foglio 52, mappali:

152 parte, 153 parte, 154 parte, 188 parte, 189 parte

Superficie aerofotogrammetrico:

10.353,70 mq




Ortofoto


scala 1:2500



# Legenda

 Ambiti di trasformazione  
Viabilità di progetto

 Rotatoria di progetto

 Tracciato di progetto Funicolare



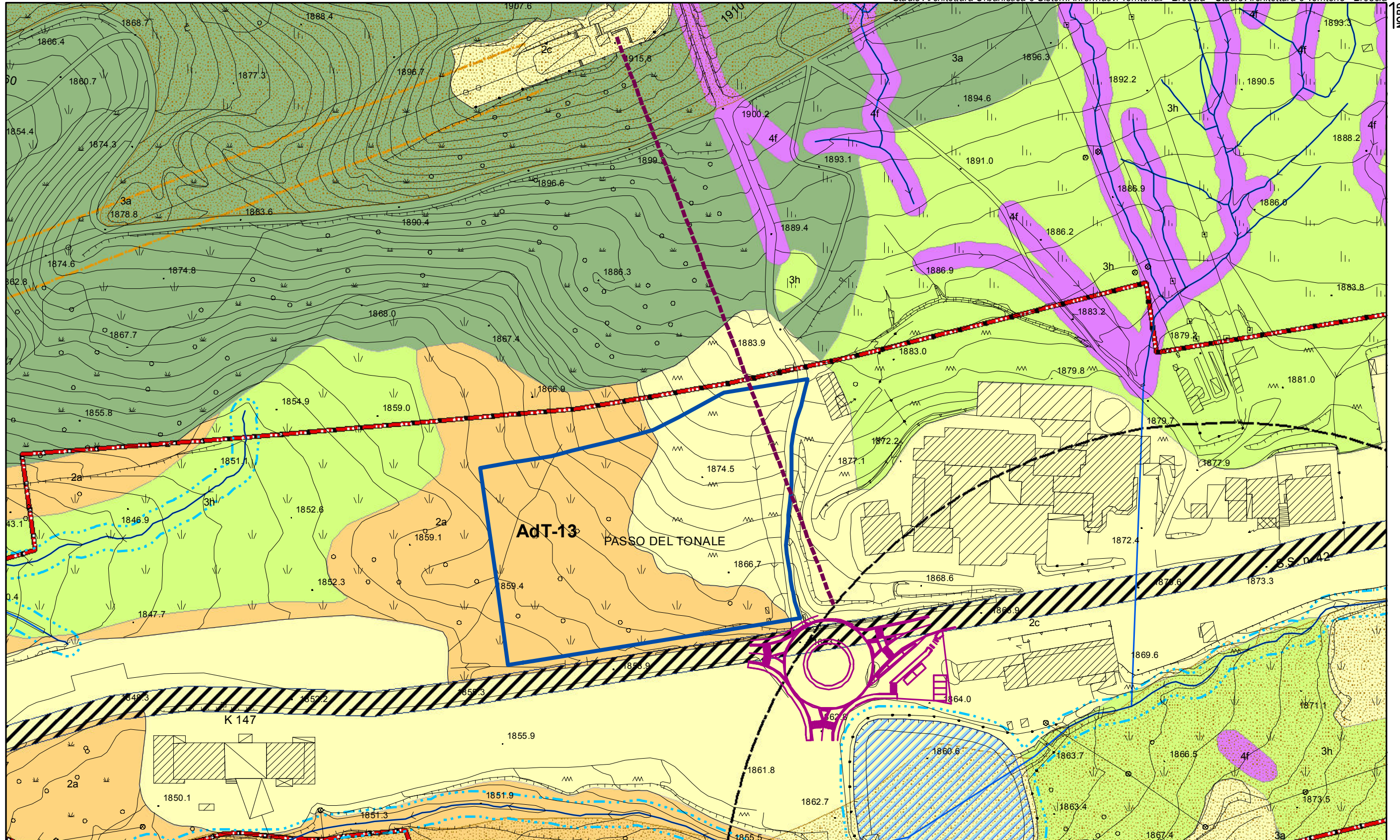
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT PASSO DEL TONALE

**AdT 13**






### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia








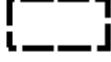





## Classi fattibilità geologica







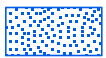

-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3h geotecnica scadente
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Seggiovia-cabinovia
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Reticolo areali
-  Fascia reticolo minore
-  Zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti
-  Zona di tutela assoluta dei pozzi e delle sorgenti



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Aree zic
-  Fascia inedificabilità 15,00 m SIC
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  Parco dell'Adamello



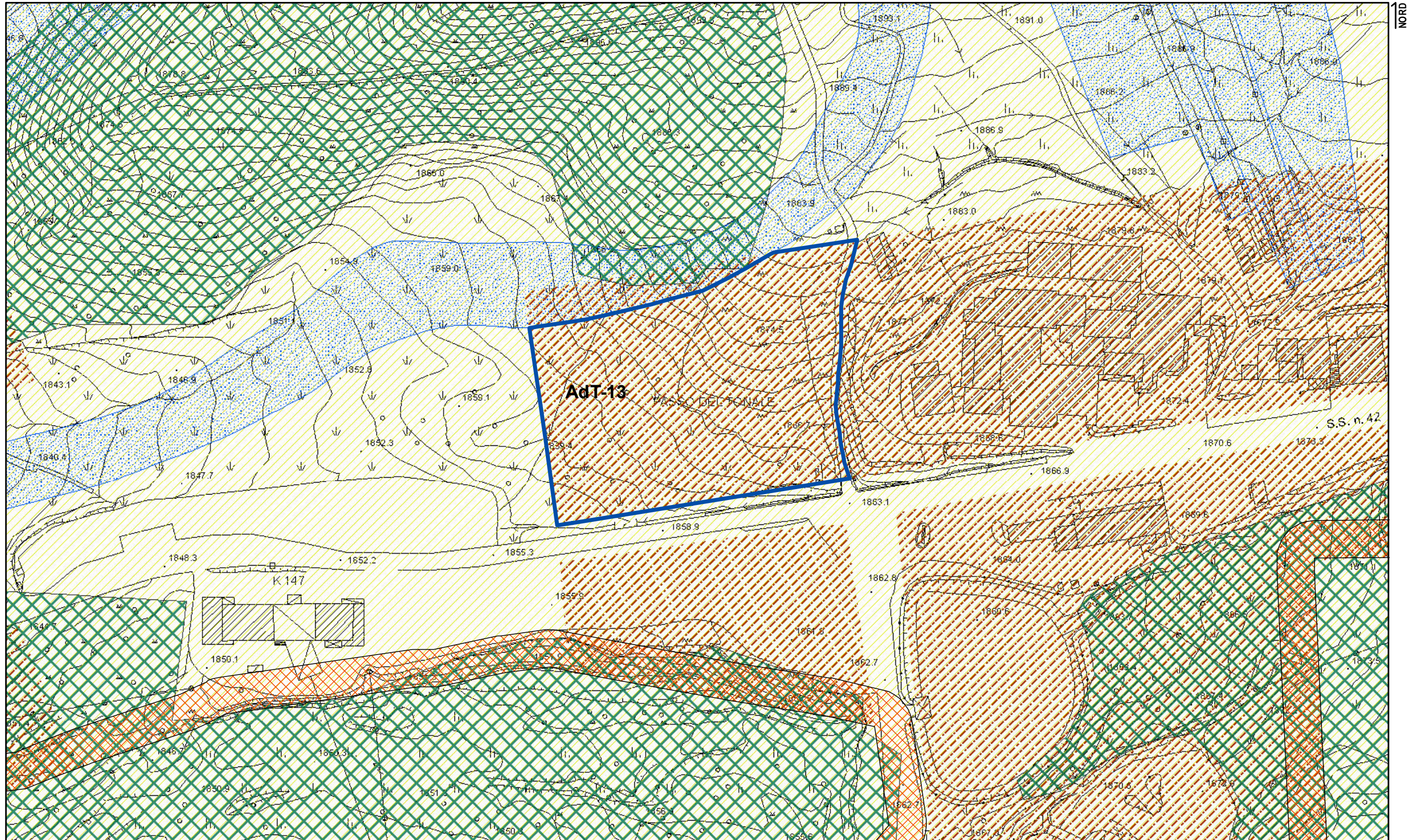
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT PASSO DEL TONALE

AdT 13


### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambiti di trasformazione

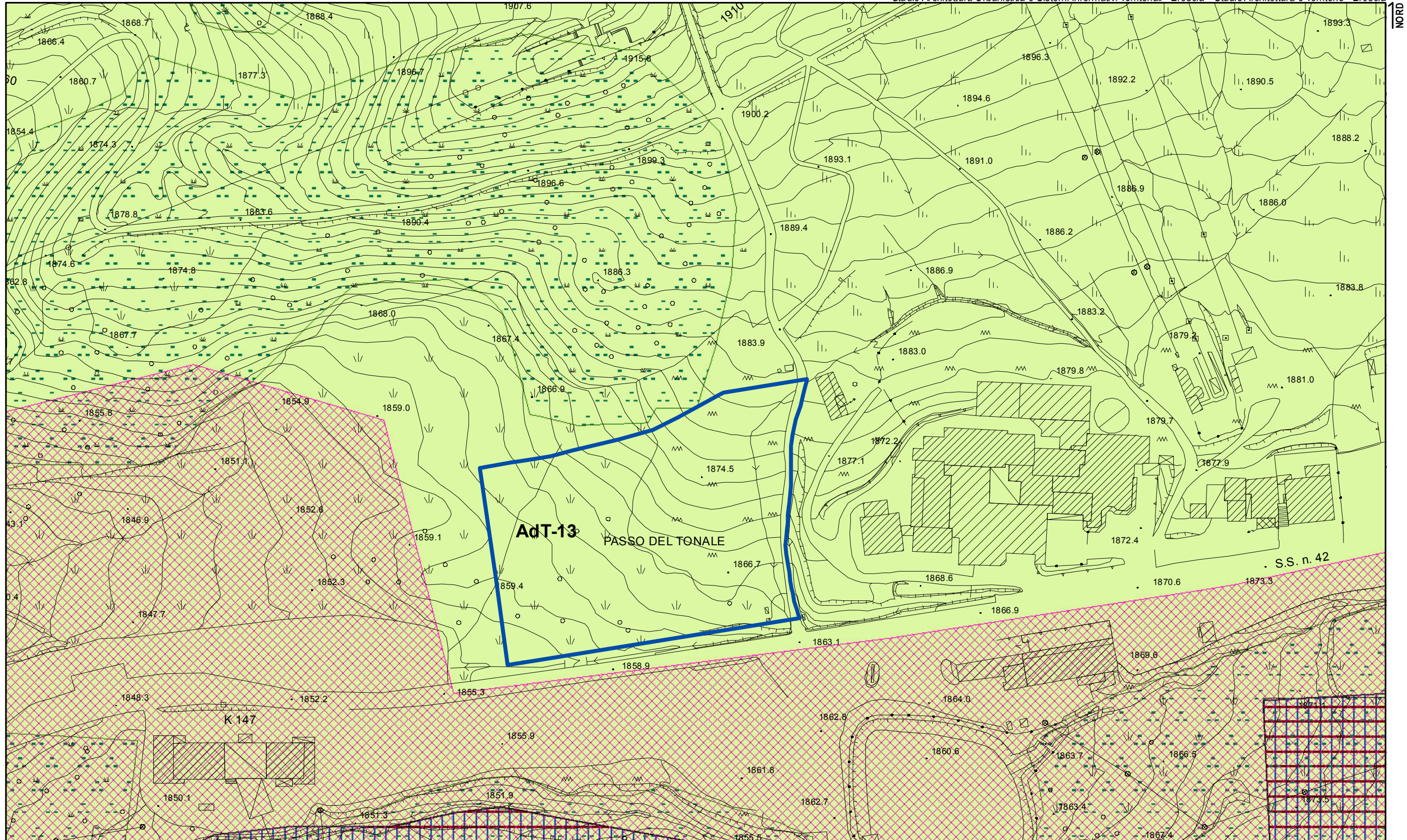


COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT PASSO DEL TONALE VINCOLI PAESAGGISTICI

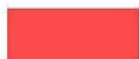
**AdT 13**

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



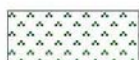
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



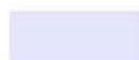
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT PASSO DEL TONALE SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 13

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
PASSO DEL TONALE  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 13

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P3



Immagine n° P5







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
PASSO DEL TONALE  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 13

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P4



Immagine n° P6





**AMBITO – 13**

Passo del Tonale, S.S. n. 42

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **18**.

L'ambito sito sul versante occidentale del Passo del Tonale, in adiacenza all'abitato, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati e pascoli, adibiti, durante la stagione invernale, a pista da sci, a ovest ancora con prati e pascoli, a est con un corso d'acqua e con strutture ricettive (*Grand Hotel Paradiso*) comprese nell'abitato. Attualmente l'area è occupata da prati con rade alberature e aree incolte.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42, pur se con criticità.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimetrati, frane stabilizzate e riporti (*Classe 2a-H1*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, da aree vaste e dalla strada statale, che lo lambisce a valle.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito da una pista da sci.

L'area è compresa in larga parte negli “*Elementi di secondo livello della RER*”; l'ambito è classificato inoltre tra gli *elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*” e nella REC.

Il sito è interno al perimetro del centro abitato.

L'ambito è lambito a meridione, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (*interrato*) e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- riqualificazione dell'intersezione tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, mediante la realizzazione di una rotatoria;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 sottostante e verso le aree naturali e boschive.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,



- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:*

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione della nuova edificazione è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2a-H1*).

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica e alla rilevanza degli impatti; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute.

In particolare dovranno essere previste:

- le modalità di mitigazione delle nuove opere stradali di progetto (*intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale*);
- le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. n.42 sottostante, dalle infrastrutture per la pratica degli sports invernali (*esistente pista da sci e impianto di risalita di progetto*), che lambiscono direttamente l'ambito, e verso le aree naturali e boschive circostanti.

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove opere stradali di progetto (*intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale*).

**f** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia



idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sports invernali.

**g** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "Inquadramento", indipendentemente dall'uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**h** – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 3.100,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "Indirizzi"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

#### *Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

#### *Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

**a** – riqualificazione della **viabilità** pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e compartecipazione alla realizzazione dell'intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, d'accesso anche all'ambito;

**b** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC "Torbiere del Tonale" e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete*



*mista*), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;  
**d** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.  
**e** - cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo impianto a fune;  
**f** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.I "*Vincoli amministrativi*").

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

*Distanza da impianti di trasporto a fune*  
non inferiore m 10,00.

*Distanza dai corpi idrici* non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore*", di cui all'art. 9 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode")o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che



possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto e compatibilmente con le esigenze di tutela ecologica del SIC adiacente (*Torbiera del Tonale*).

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.












# Legenda

 Ambito di trasformazione



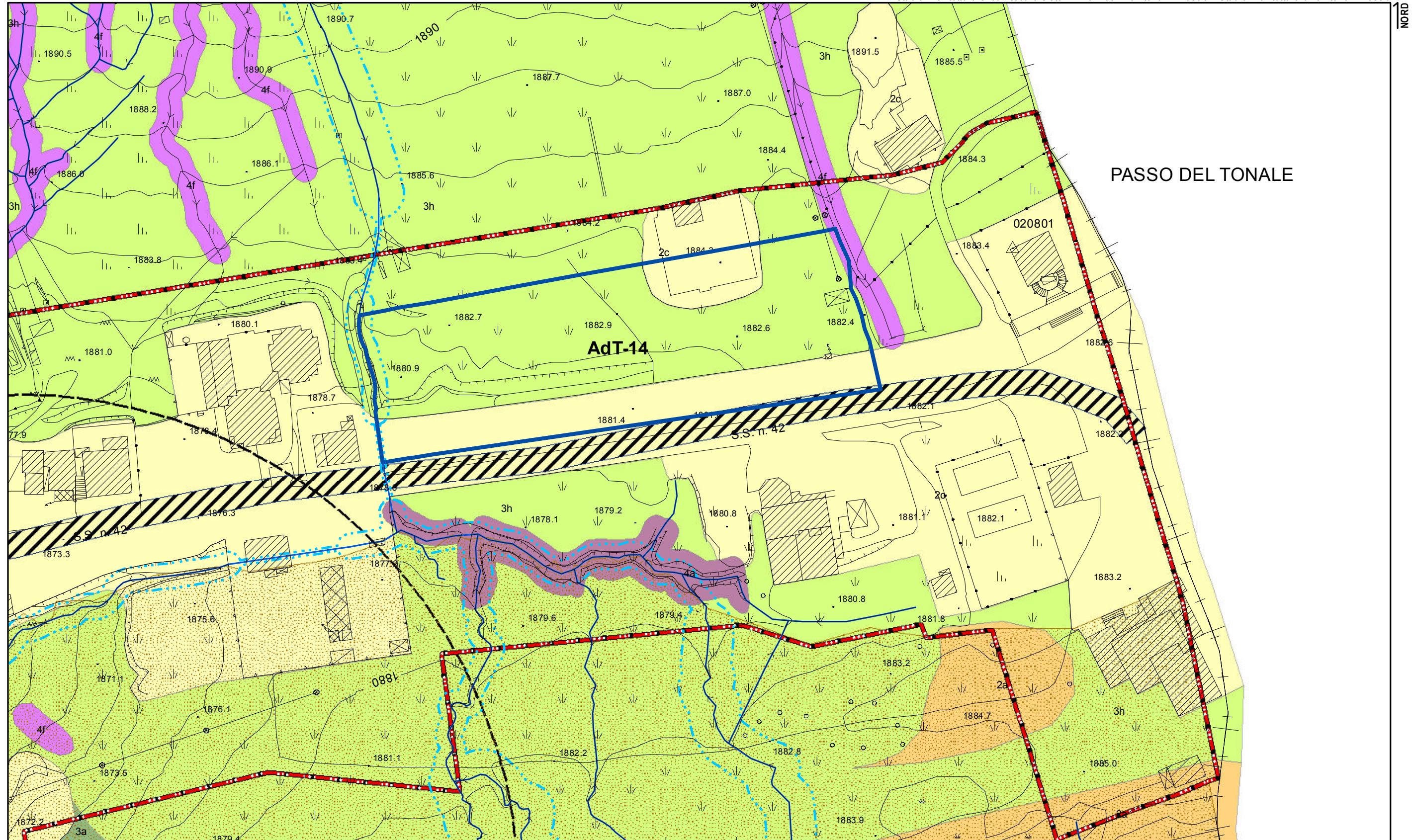
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT PASSO DEL TONALE

AdT 14







VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia











## Classi fattibilità geologica









-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3h geotecnica scadente
-  4a Aree allagate Tr50\_Ee\_Eb\_Oglio\_erosione\_sovralluv.
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore
-  Zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti



# Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Aree zic
-  Fascia inedificabilità 15,00 m SIC
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  Parco dell'Adamello



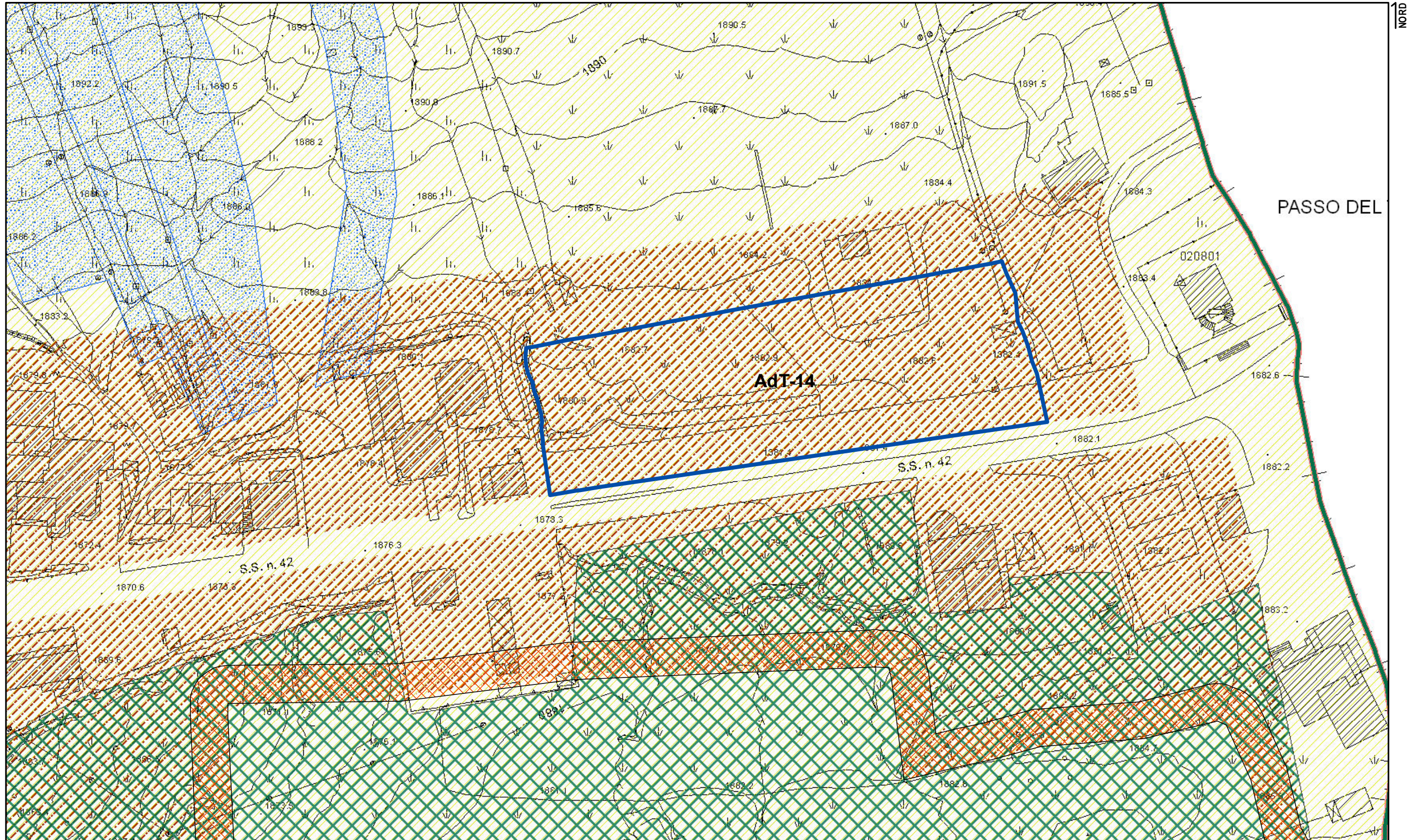
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT PASSO DEL TONALE

AdT 14


### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 Ambito di trasformazione

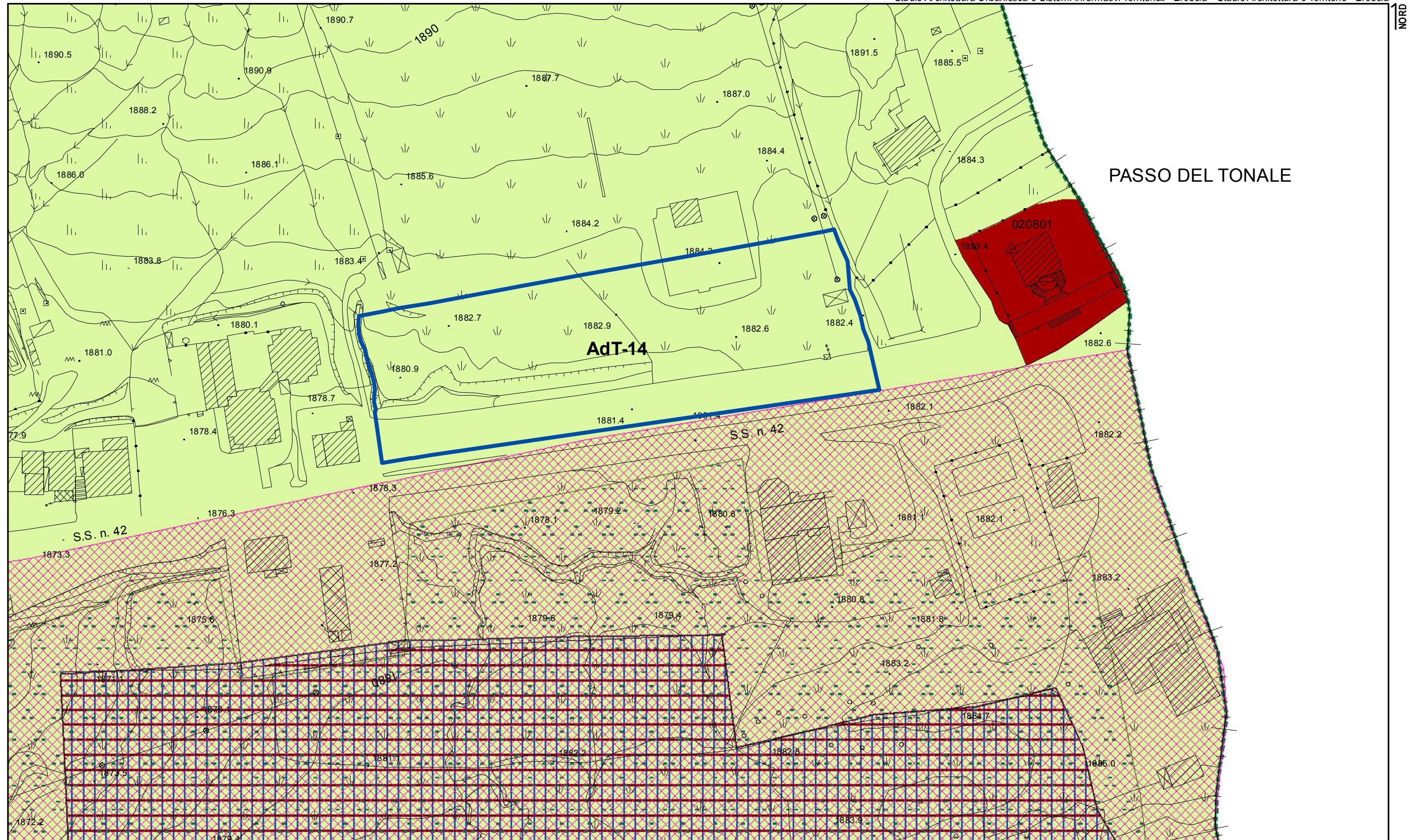


COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## ADT PASSO DEL TONALE VINCOLI PAESAGGISTICI

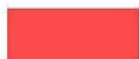
AdT 14

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)





Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

ADT  
PASSO DEL TONALE  
SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 14

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P1



Immagine n° P2







Comune di  
Ponte di Legno  
Provincia di Brescia

# ADT PASSO DEL TONALE SCATTI FOTOGRAFICI

AdT 14

Studio ass. arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

Immagine n° P3



Immagine n° P4





**AMBITO – 14**

Passo del Tonale, S.S. n. 42

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **20**.

L'ambito, situato sul Passo del Tonale a m 100 ca. dal confine con il comune di Vermiglio e la Regione Trentino, nell'abitato, in adiacenza al Sacrario militare del Tonale, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati, pascoli e attrezzature per la pratica degli sports invernali, a est con un corso d'acqua, le aree contermini al monumento, a ovest con strutture ricettive (*Rhododendro*). Attualmente l'area è occupata da prati, aree incolte e da un parcheggio, posto direttamente in fregio alla strada statale.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di aree con geotecnica scadente e riporti (*Classe 2c, 3h*).

Il sito è lambito a oriente da un corso d'acqua, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale, che lo lambisce a valle e dal Sacrario militare del Tonale.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito dalle piste da sci e dagli impianti di risalita.

La parte settentrionale dell'ambito è compresa negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli “*elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*” e nella REC.

Il sito è interno al perimetro del centro abitato.

L'ambito è lambito a meridione, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (*interrato*) e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- miglioramento del parcheggio esistente in fregio alla SS. n. 42;
- miglioramento dell'accessibilità alle infrastrutture per la pratica degli sports invernali, con interventi per la messa in sicurezza delle aree pertinenti alle piste da sci e agli impianti di risalita esistenti;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale dall'area protetta del SIC “*Torbiere del Tonale*”; inoltre il progetto dovrà considerare la relazione visuale diretta con l'antistante Sacrario militare del Tonale, sottoposto a vincolo di tutela storico architettonica.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività



ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:*

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione della nuova edificazione è subordinata alla verifica geologica del sito (*Classe 2c, 3h*)

**b** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica e alla rilevanza degli impatti; per detta ragione dovrà essere redatto un preventivo **piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A., finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute.

In particolare dovranno essere previste:

- tipologia architettonica con un rapporto di scala congruente con la tradizione costruttiva locale e con utilizzo di materiali caratteristici dell'ambiente montano (*legno, pietra, ecc...*);
- le modalità di mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale a meridione, dalle infrastrutture per la pratica dello sci e verso le aree naturali e boschive.

**c** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**d** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure*



*di mitigazione e compensazione*” e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 “*Documento di Piano*”; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**e** – La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree e alla realizzazione delle opere di miglioramento del parcheggio esistente.

**f** – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell’ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell’allegata tavola “*Inquadramento*”, indipendentemente dall’uso previsto (*edificatorio o per servizi*) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all’approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.

#### *Edificabilità*

*ottimale*: non superiore a **m<sup>3</sup> 3.700,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell’area, la sua conformazione, le caratteristiche dell’edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l’organizzazione urbanistica dell’ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l’Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un’edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d’incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento “*Indirizzi*”; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.

#### *Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d’integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell’art. 19 delle N.A..

L’urbanizzazione dell’area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

#### *Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

**a** – riqualificazione del **parcheggio pubblico**, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere,

**b** - opere d’integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell’adiacenza del SIC e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete mista*), comunque nel rispetto



delle vigenti disposizioni di legge;

**d** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 9,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.1 "Vincoli amministrativi").

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



**f** - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto

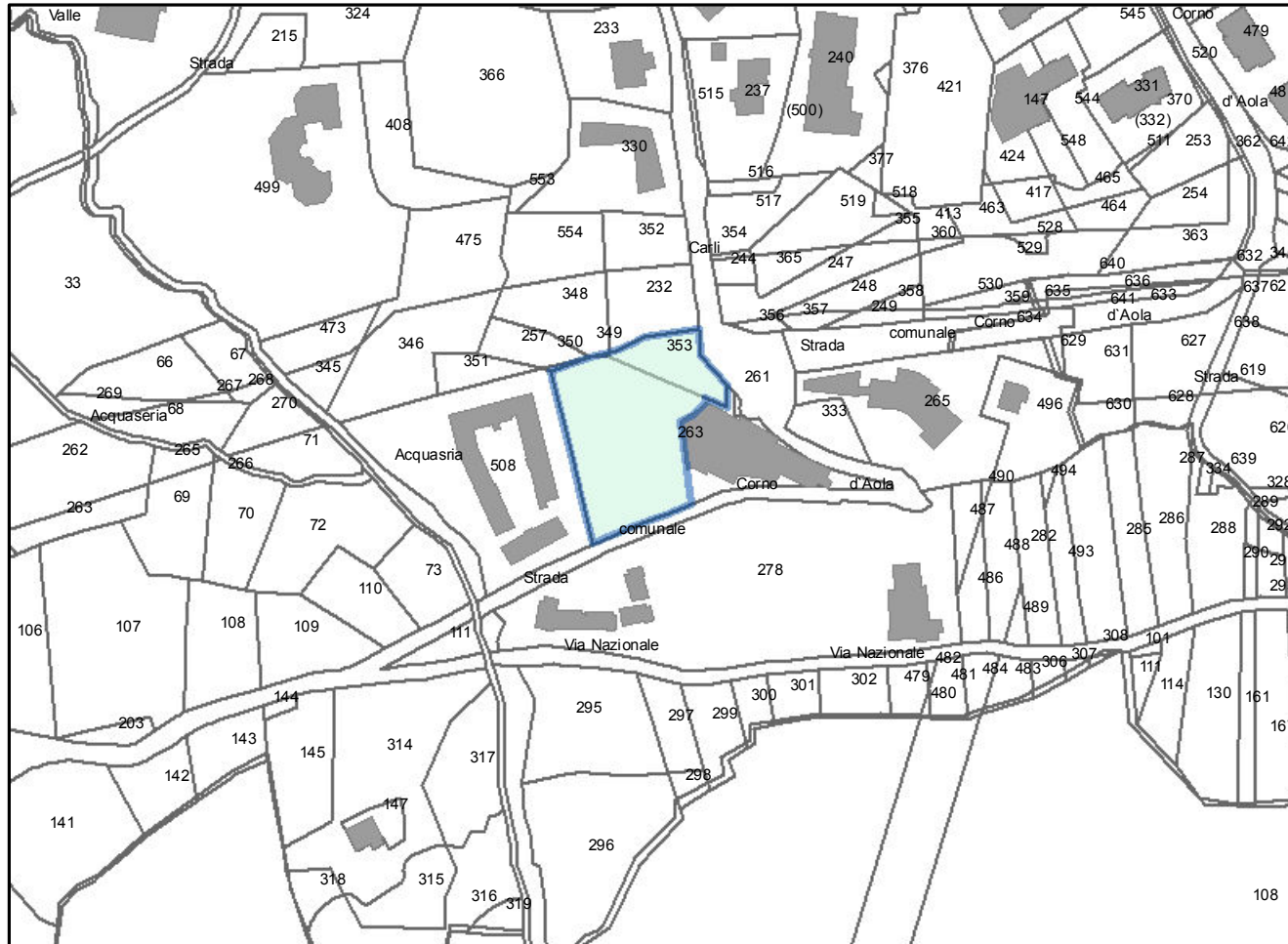
**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.









Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## VIA F.LLI CALVI

# SUAP 01

### INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

### Legenda

 S.U.A.P.

Foglio 55, mappali:  
263 parte, 349, 353

Superficie aerofotogrammetrico: 2.747,77 mq



# Legenda

 S.U.A.P.



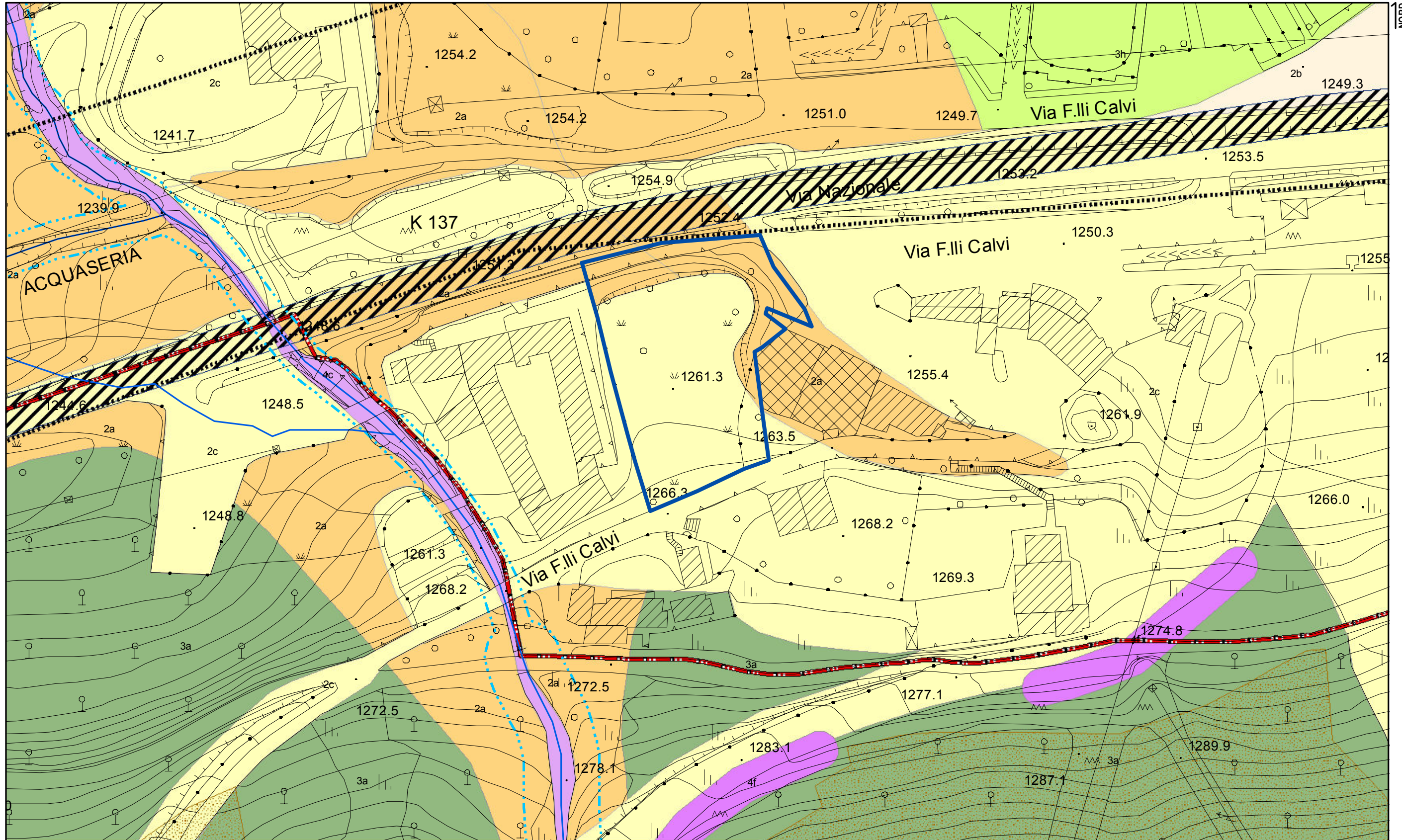
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## VIA F.LLI CALVI

# SUAP 01







### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia











## Classi fattibilità geologica








-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3h geotecnica scadente
-  4c Conoidi Ca
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Elettrodotti
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore



# Legenda

-  S.U.A.P.
-  Aree zic
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Piste stato di fatto
-  Parco dell'Adamello



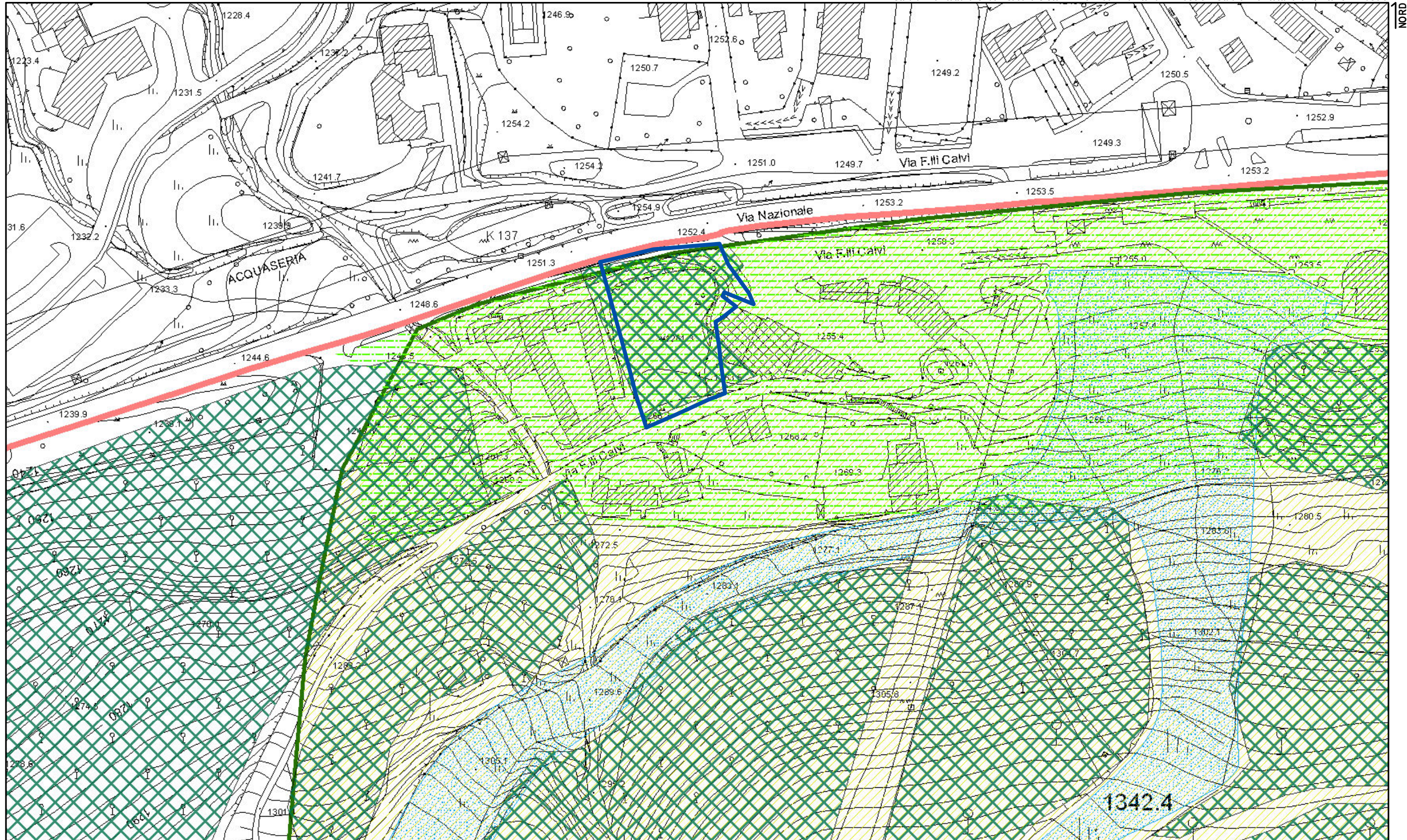
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## VIA F.LLI CALVI

SUAP 01

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 S.U.A.P.



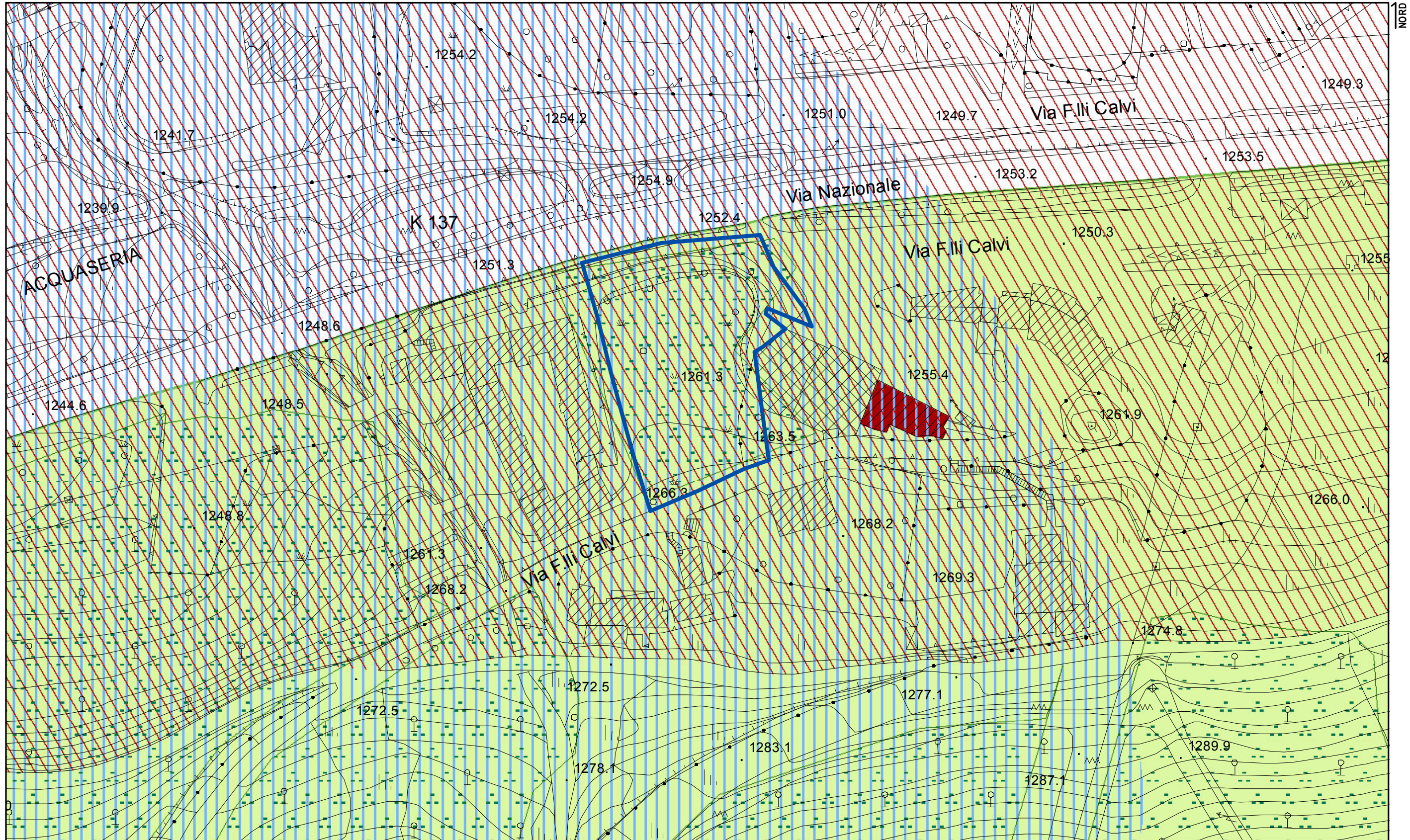
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## VIA F.LLI CALVI

# SUAP 01

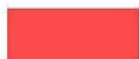
### VINCOLI PAESAGGISTICI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



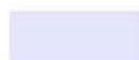
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)



**SUAP - 01**

via Fratelli Calvi, località Acquaseria  
 Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,  
 nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **SUAP 01**.

L'area è collocata al margine meridionale del centro abitato del capoluogo, a sud rispetto alla S.S. n.42 (*via Nazionale*) e al fiume Oglio; è caratterizzata dalla presenza prati e aree boschive; confina in lato nord e nord-est con via F.lli Calvi, a est con una struttura adibita a servizi pubblici (*Adamello Ski*), a ovest con un complesso a uso turistico-ricettivo (*Residence Adamello Resort*), a sud con via F.lli Calvi.

L'accesso all'area avviene da via F.lli Calvi.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico soprattutto per la presenza di conoidi perimetrati, frane stabilizzate e per la presenza di riporti (*Classe 2a-H1, 2c*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (*in particolare D.M. 10 ottobre 1960*), presenta criticità per la visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla sottostante strada statale, dal fiume Oglio e per la presenza di boschi d'alto fusto.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'ambito è compreso negli “*Elementi di secondo livello*” della RER e nei “*Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione*”; rientra inoltre negli “*elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa*”; l'area è inoltre inserita nella REC.

*Obiettivi generali*

- realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità del nuovo edificio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale e dal fiume sottostante, verso le aree naturali e boschive contermini.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

**complementare:**

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale



*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:*

procedimento di **Sportello Unico per le Attività Produttive** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.1b delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione del nuovo fabbricato, è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito (*Classe 2a-H1, 2c*).

**b** – La nuova struttura turistico ricettiva dovrà essere sviluppata su due piani fuori terra e un ultimo piano con copertura "a mansarda", oltre quattro livelli interrati adibiti ad autorimessa e servizi.

**c** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; in particolare il progetto dovrà prevedere:

- tipologia architettonica con un rapporto di scala congruente con la tradizione costruttiva locale e con utilizzo di materiali caratteristici dell'ambiente montano (*legno, pietra, ecc...*);
- le modalità di mitigazione paesaggistica della percepibilità dei nuovi edifici da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale e dal fiume sottostante e verso le aree naturali e boschive contermini.

**d** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**e** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**f** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela dell'edificazione prevista dalle emissioni provenienti dalla sottostante SS n. 42.

**g**– Preliminarmente all'approvazione del progetto dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

*Edificabilità*

*ottimale:* non superiore a **m<sup>3</sup> 6.800,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima:* verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle



valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a  $m^3/m^2$  0,50 di densità fondiaria.

*Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

**a** – eventuali opere di riqualificazione della **viabilità** pubblica;

**b** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; l'intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (*collegamento alla rete fognaria*), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;

**c** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione.

**d** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza*

non superiore a m 12,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto dell'incidenza paesaggistica dell'intervento edilizio nel contesto e acquisito il parere vincolante della Commissione per il paesaggio, potranno essere consentite eventuali altezze diverse. Tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, nel piano attuativo potranno essere definite eventuali maggiori altezze (art 3 delle N.A.).

*Distanza dai confini*

non inferiore a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione



stradale (vedi tav.1.1 “*Vincoli amministrativi*”).

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati antistanti.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

L'intervento edilizio dovrà rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, delle norme di attuazione, al solo scopo di realizzare il nuovo fabbricato con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione del nuovo fabbricato dovrà tendere alla realizzazione di un edificio compatto e articolato planimetricamente in elementi semplici.

**c** -L'intervento edilizio dovrà perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”)o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate dell'edificio dovranno essere prevalentemente in legno e pietra, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale e nel fabbricato già esistente; è vietato l'uso di colori accessi che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di eventuali colorazioni devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel progetto dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'area e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

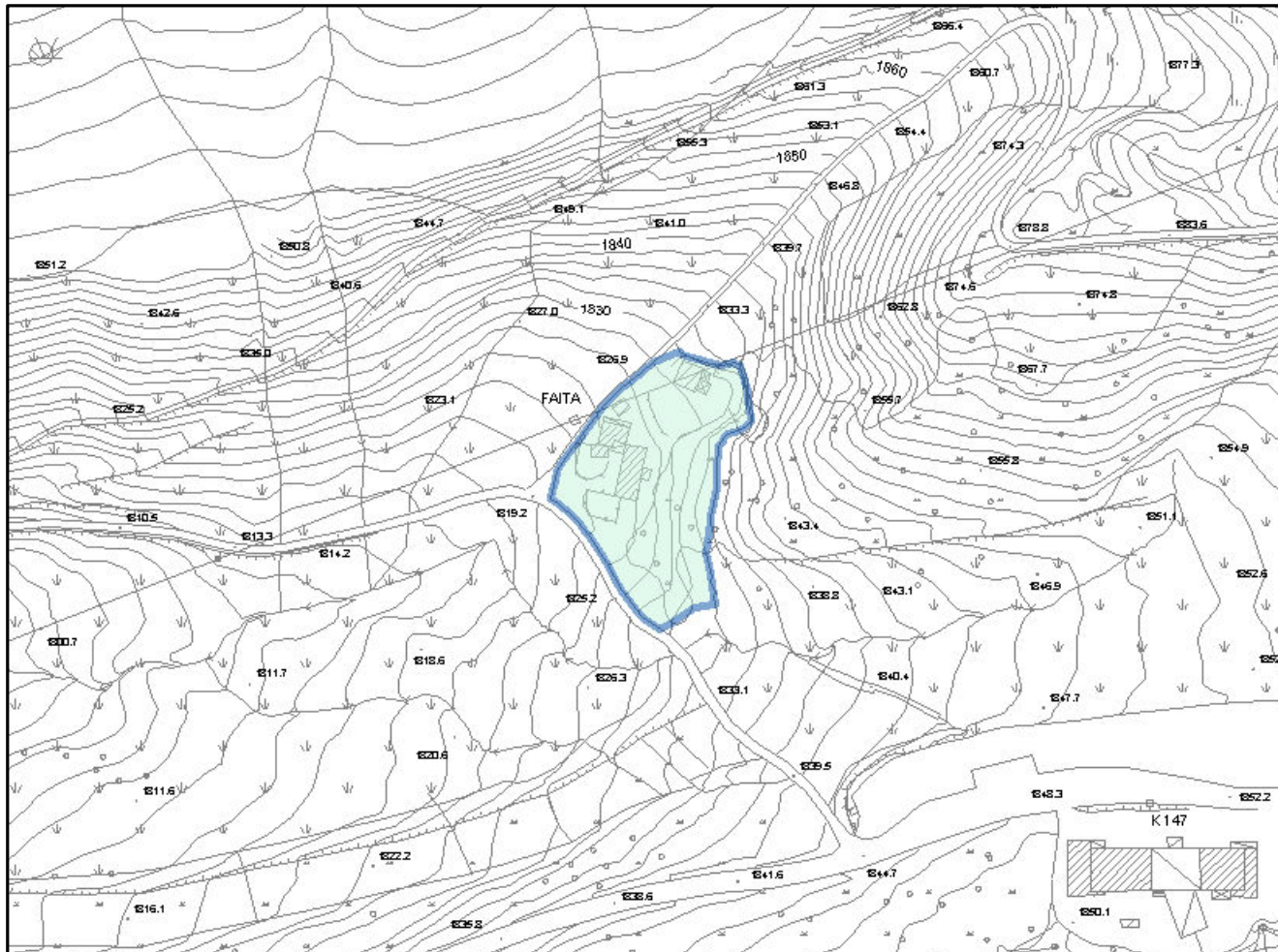
**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.





Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



Ortofoto

scala 1:2500



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## FAITA - TONALE MEDIO

**SUAP 02**

### INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

### Legenda

S.U.A.P.

Foglio 52, mappali:  
60,61 parte,165 parte,167 parte,168 parte,171 parte

Superficie aerofotogrammetrico: 3.790,04 mq



# Legenda

 S.U.A.P.



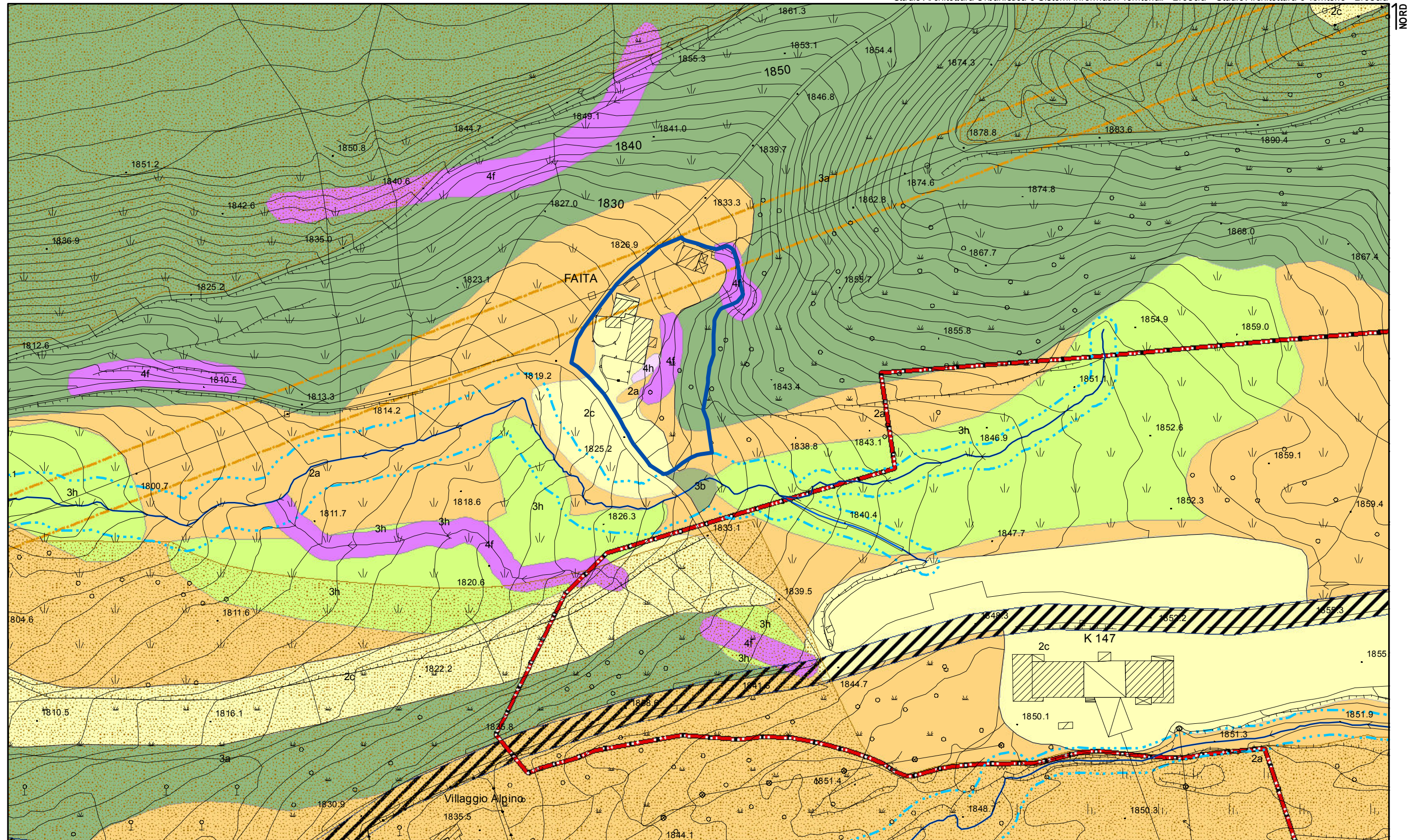
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## FAITA - TONALE MEDIO

# SUAP 02

### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA




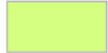

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia










scala 1:1500



## Classi fattibilità geologica







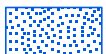

-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3h geotecnica scadente
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Seggiovia-cabinovia
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Reticolo areali
-  Fascia reticolo minore



# Legenda

-  S.U.A.P.
-  Aree zic
-  Fascia inedificabilità 15,00 m SIC
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  Parco dell'Adamello



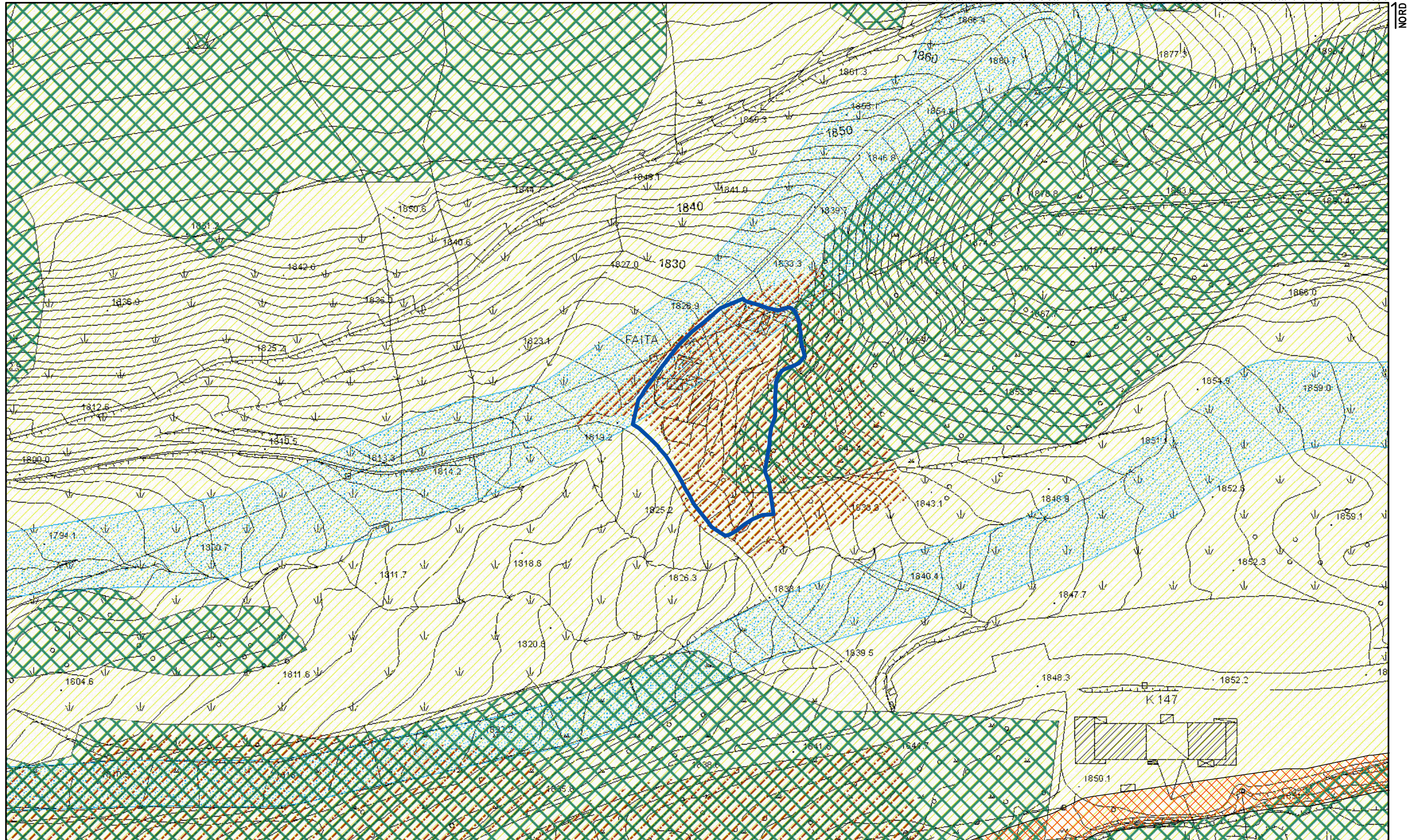
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## FAITA - TONALE MEDIO

SUAP 02

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia





# Legenda

 S.U.A.P.



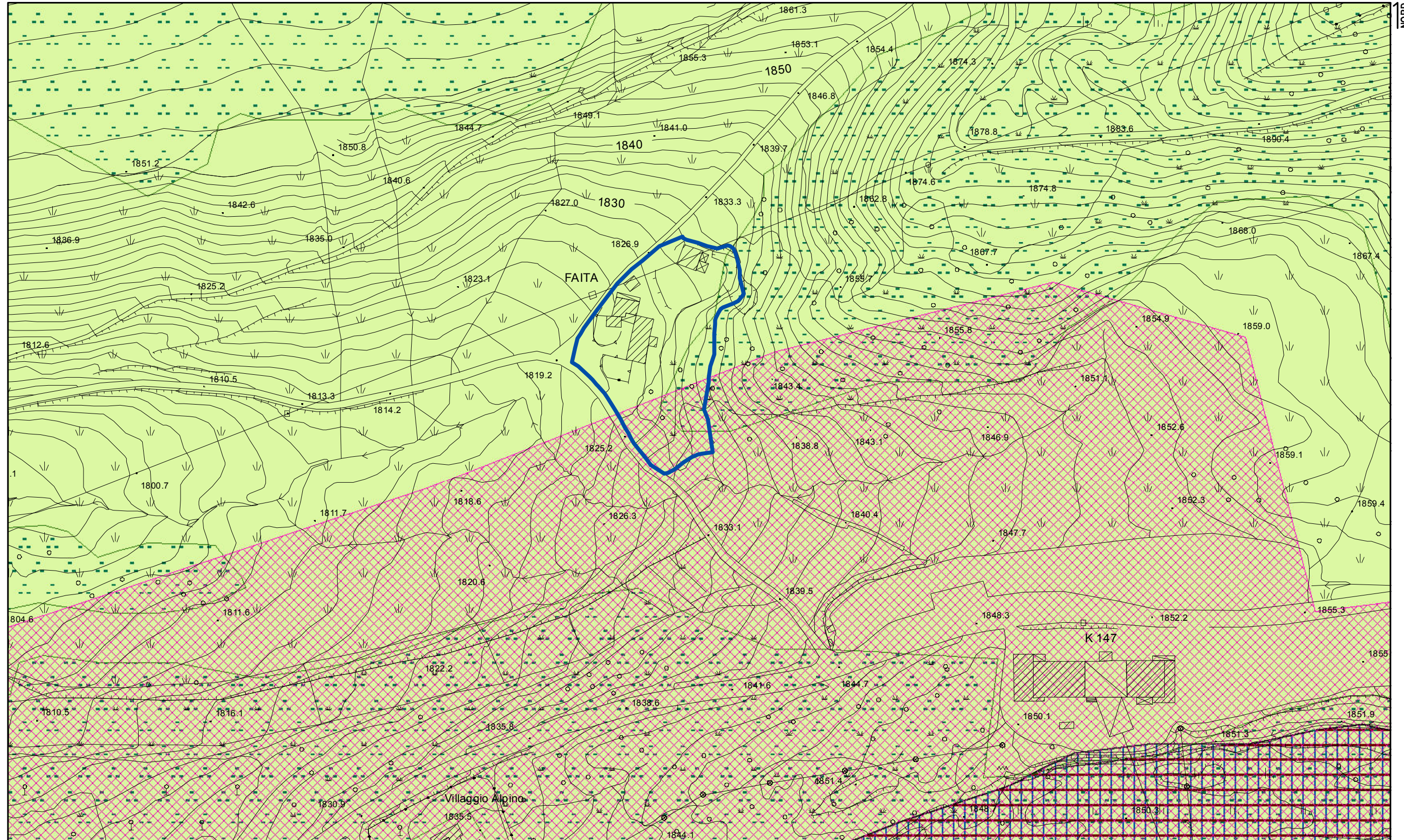
COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

## FAITA - TONALE MEDIO

**SUAP 02**

### VINCOLI PAESAGGISTICI

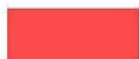
Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia



scala 1:1500



## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)



**SUAP - 02**

località Faita – Tonale medio

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **SUAP 02**.

L'area è collocata a quota 1.820 s.l.m., isolata tra le piste da sci e in adiacenza dell'impianto di trasporto a fune che collega il Capoluogo al Passo del Tonale.

L'area è interessata da una struttura ricettiva e di ristoro esistente, denominata “*Ristorante Garni-Faita*”, altri manufatti accessori e superfici pertinenziali. Il sito confina con prati, adibiti, nella stagione invernale, a piste da sci e, verso est, con un'area di bosco rado.

L'accesso all'area avviene da una traversa sterrata della SS. n. 42.

L'area presenta alcune significative criticità dal punto di vista geologico, soprattutto per la presenza di aree di crollo frane e ruscellamenti proprio a oriente dell'edificio esistente, oltre a conoidi perimetrati, frane stabilizzate e riporti (*Classe 2a-H1, 2c, 4f, 4h*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla soprastante strada statale, dalla pista da sci e dall'impianto di trasporto a fune che lo lambiscono direttamente, oltre che per la presenza di boschi.

L'area è compresa nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambita da una pista da sci e dall'impianto di trasporto a fune citato.

L'ambito è compresa negli “*Elementi di secondo livello*” della RER” e negli “*elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*”; l'ambito è inoltre inserito nella REC.

Il sito è lambito a nord-ovest dall'impianto di trasporto a fune che collega il Capoluogo al Passo del Tonale e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- ampliamento di struttura turistico-ricettiva e di ristoro esistente;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci e verso le aree naturali e boschive circostanti.

*Destinazione d'uso*

*principale: attività turistico-ricettiva;*

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

*complementare:*

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,



- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* procedimento di **Sportello Unico per le Attività Produttive** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.1b delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dell'ampliamento del fabbricato esistente è subordinata all'approfondita verifica della vulnerabilità geologica del sito (*Classe 2a-H1, 2c, 4f, 4h*)

**b** – Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato, in ampliamento ed analogia architettonica con l'edificio già esistente, con due piani fuori terra e un ultimo piano con copertura "a mansarda", oltre ad un livello interrato adibito ad autorimessa e servizi.

**c** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione alle criticità di natura paesaggistica; in particolare il progetto dovrà prevedere:

- tipologia architettonica con un rapporto di scala congruente con la tradizione costruttiva locale e con utilizzo di materiali caratteristici dell'ambiente montano (*legno, pietra, ecc...*);
- le modalità di mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci e verso le aree naturali e boschive circostanti.

**d** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**e** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (VIC) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

**f** – Preliminarmente all'approvazione del progetto dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.



- Edificabilità** *ottimale:* non superiore a **m<sup>3</sup> 700,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.  
*massima:* verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "Indirizzi"; fino a una quantità massima non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 di densità fondiaria.
- Urbanizzazione:** La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..  
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).
- Servizi di urbanizzazione da realizzare:**
- a** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; l'intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (*collegamento alla rete fognaria*), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
  - b** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..
- Altre norme di attuazione:**
- Altezza** non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto dell'incidenza paesaggistica dell'intervento edilizio nel contesto e acquisito il parere vincolante della Commissione per il paesaggio, potranno essere consentite eventuali altezze diverse.
- Distanza dai confini** non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
- Distanza dalle strade** non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.1.I "Vincoli amministrativi").



*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati antistanti.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

L'intervento edilizio dovrà rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare il nuovo fabbricato con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

**b** - La progettazione del nuovo fabbricato dovrà tendere alla realizzazione di un edificio compatto e articolato planimetricamente in elementi semplici.

**c** - L'intervento edilizio dovrà perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate dell'edificio dovranno essere prevalentemente in legno e pietra, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale e nel fabbricato già esistente; è vietato l'uso di colori accessi che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di eventuali colorazioni devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

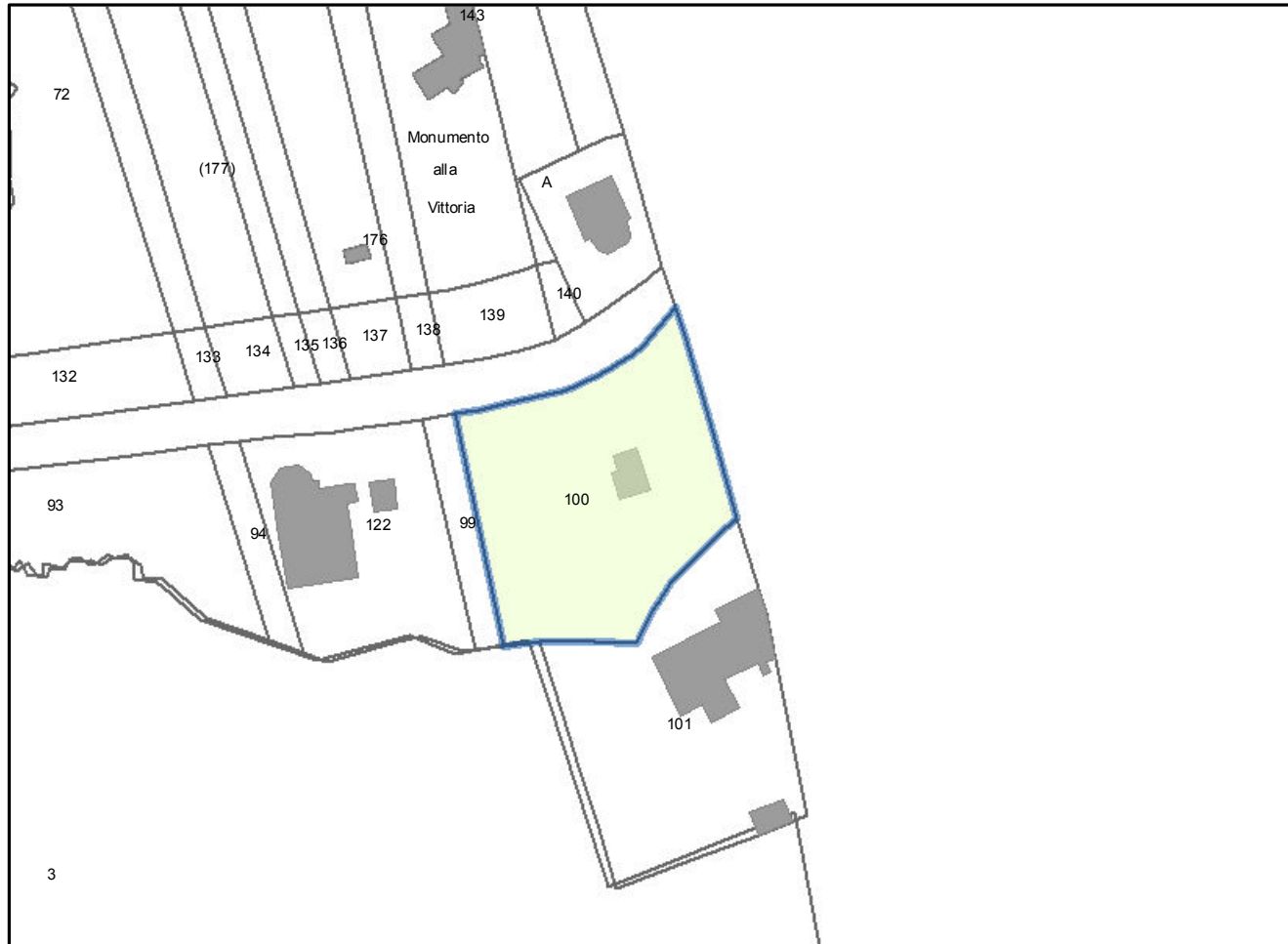
**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel progetto dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a monte dell'area e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.





NORD



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO  
Provincia di Brescia

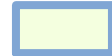
# PASSO DEL TONALE

# SUAP 03

## INQUADRAMENTO

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

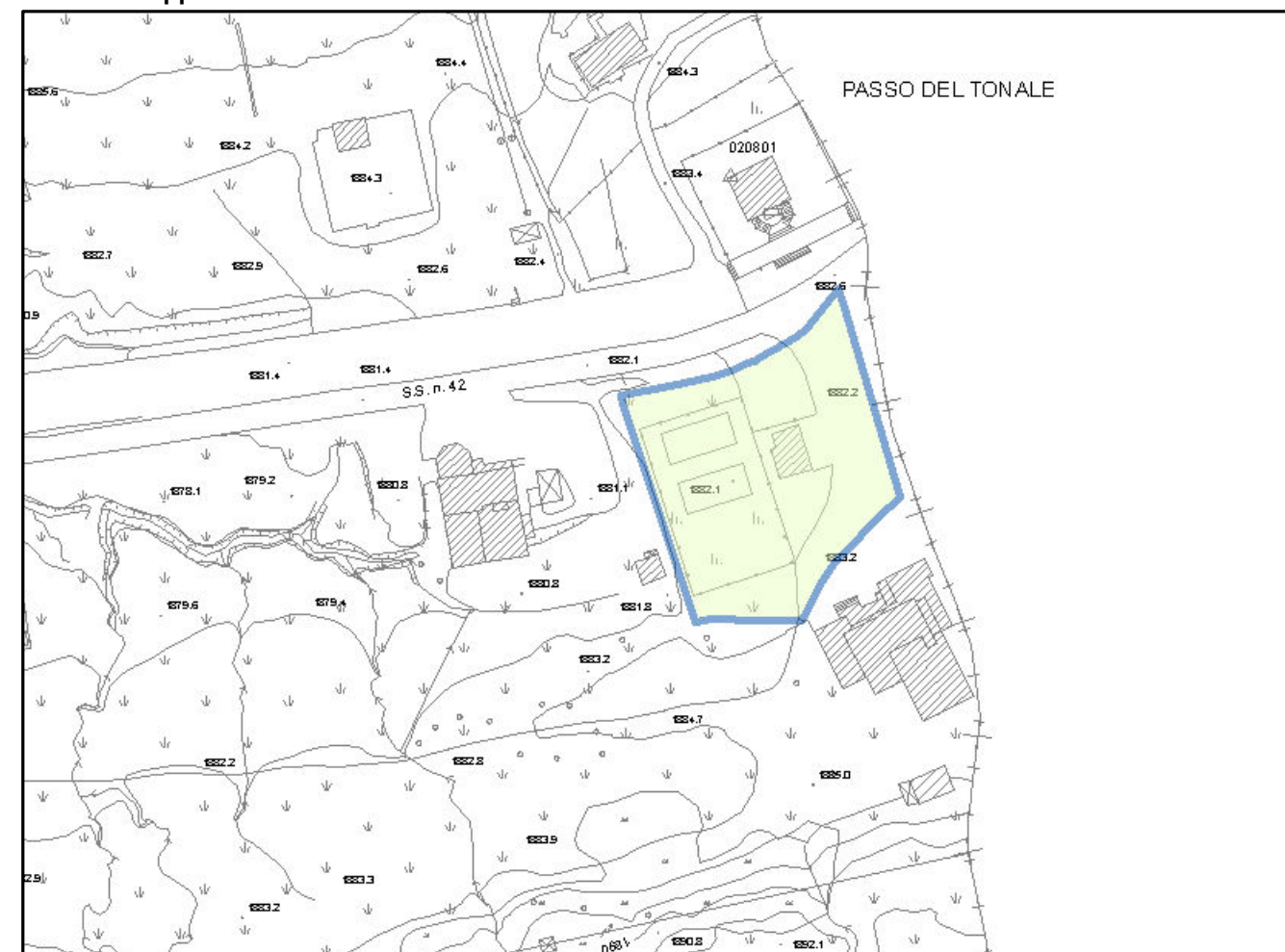
## Legenda

 S.U.A.P.

Foglio 52, mappali:  
100

Superficie aerofotogrammetrico: 6.480,65 mq

Estratto mappa catastale scala 1:2500



NORD

Aerofotogrammetrico scala 1:2500



NORD

Ortofoto scala 1:2500



# Legenda

 S.U.A.P.



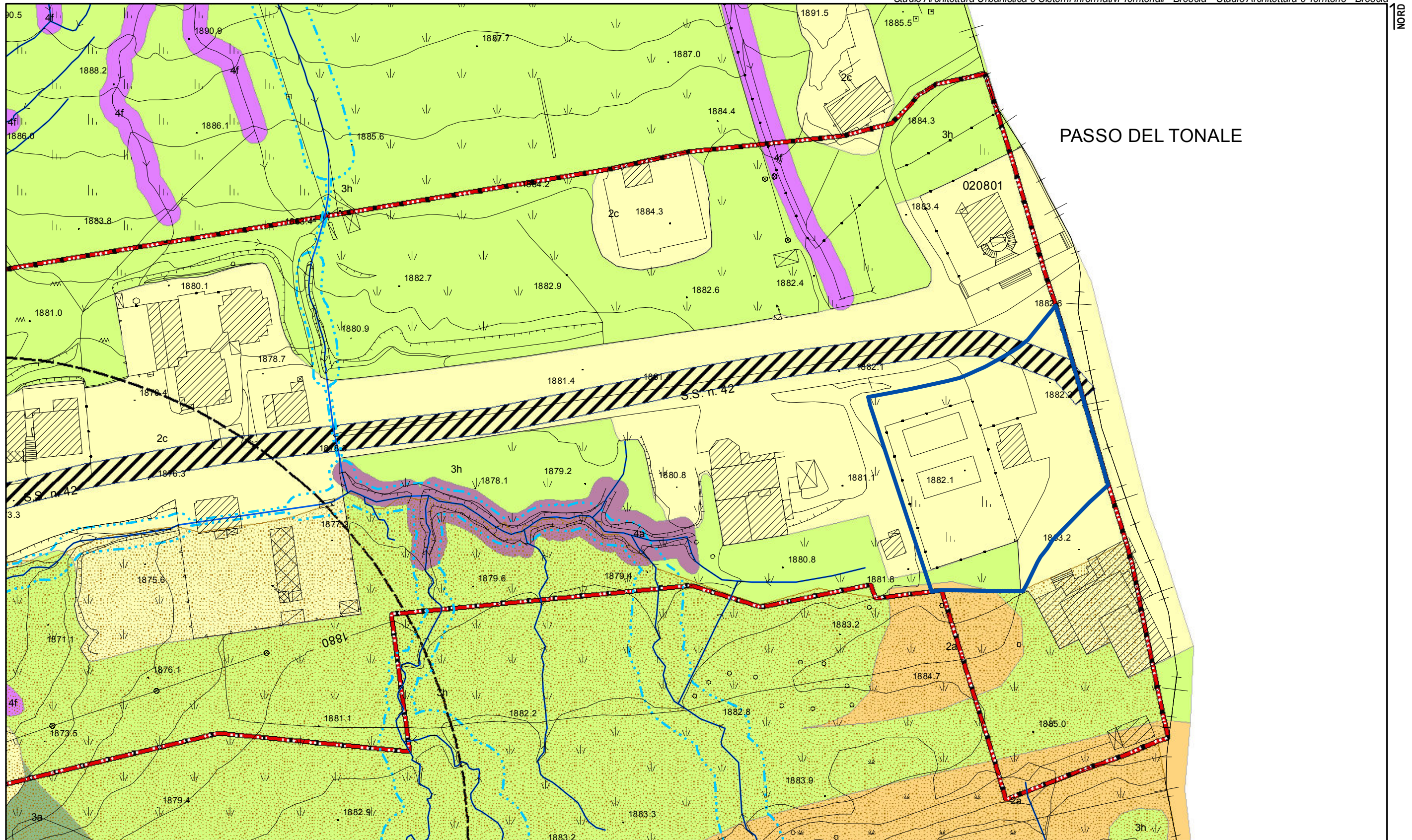
COMUNE di  
**PONTE DI LEGNO**  
Provincia di Brescia

## PASSO DEL TONALE

# SUAP 03




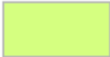


### VINCOLI AMMINISTRATIVI - FATTIBILITA' GEOLOGICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia



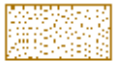







## Classi fattibilità geologica







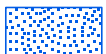

-  2a Conoidi perimetrati\_H1 Frane stabilizzate
-  2c riporti
-  3a Versanti acclivi
-  3h geotecnica scadente
-  4a Aree allagate Tr50\_Ee\_Eb\_Oglio\_erosione\_sovralluv.
-  4f Crolli frane ruscellamenti

## Vincoli amministrativi

-  Centro abitato
-  Fascia di rispetto linea elettrica Alta Tensione interrata - Terna n° 611/612
-  vincolo idrogeologico
-  Reticolo
-  Fascia reticolo minore
-  Zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti



# Legenda

-  S.U.A.P.
-  Aree zic
-  Fascia inedificabilità 15,00 m SIC
-  Demanio sciabile
-  Aree zat
-  Boschi (comma g) - P.T.C. Parco dell'Adamello
-  Piste stato di fatto
-  Parco dell'Adamello



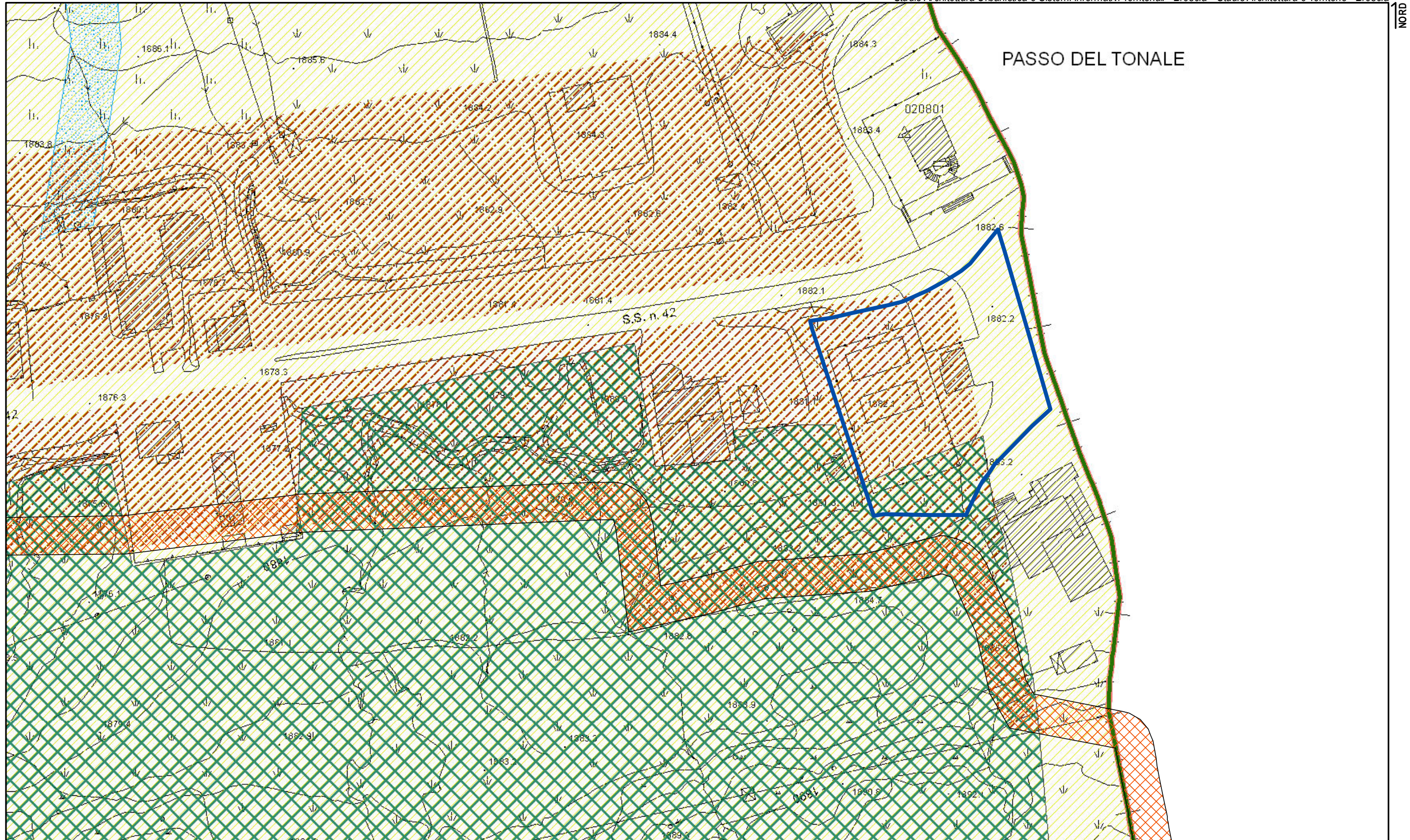
COMUNE di  
**PONTE DI LEGNO**  
Provincia di Brescia

## PASSO DEL TONALE

**SUAP 03**

### ALTRI VINCOLI / INDIRIZZI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)  
Studio Architettura Urbanistica e Sistemi Informativi Territoriali - Brescia • Studio Architettura e Territorio - Brescia

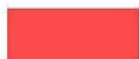








## LEGENDA



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 10,  
"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera b):  
i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia,  
anche per i territori elevati sui laghi



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c):  
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque  
ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini  
per una fascia di 150 metri ciascuna



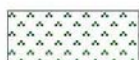
Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera d):  
le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina  
e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera e):  
i ghiacciai e i circhi glaciali



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f):  
i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,  
n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o  
danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2,  
commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (\*)



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera i):  
le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448



Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera m):  
le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice



Vincolo ex Decreto Ministeriale "Bellezze d'insieme"



Vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1-ter  
Ambiti ad elevata naturalità ex articolo 17 delle NTA de PTPR



Siti di Importanza Comunitaria (SIC)



Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Boschi esistenti potenzialmente sottoposti a vincolo (DUSAF)



**SUAP - 03**

Passo del Tonale

Vedi tavola n. **P.h.05.e** – “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”,

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. **SUAP 03**.

L'area è situata nell'abitato del Passo, a valle della SS. n. 42, a circa cinquanta metri dal confine con il comune di Vermiglio e la Regione Trentino e di fronte al Sacrario militare del Tonale.

Il sito confina a nord con la SS n.42, a ovest con una struttura alberghiera (*Hotel Dolomiti*), a sud-est con un'altra struttura alberghiera (*Hotel Savoia*).

Sull'area, in parte ancora adibita a prato, insistono attrezzature sportive all'aperto (*pattinaggio*), oltre a un fabbricato utilizzato anche per attività di ristorazione e di ristoro (*Bar Ristoro Aprè Ski*).

L'accesso all'area avviene direttamente dalla SS. n. 42.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico, soprattutto per la presenza di riporti e, per una limitata porzione a sud, per la scadente qualità geotecnica dei terreni (*Classe 2c, 3h*).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'area protetta del SIC “*Torbiere del Tonale*”; inoltre l'area è in relazione visuale diretta con l'antistante Sacrario militare del Tonale, sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonica.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile.

Una limitata porzione meridionale dell'ambito è compresa negli “*Elementi di secondo livello*” della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli *elementi esistenti della rete primaria*” della REP “*BS3 - Ambiti di specificità biogeografica*” per la parte occidentale e “*BS1 - Core areas*” per la parte rimanente.

L'area è lambita a nord, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (*interrato*) e dalle relative fasce di rispetto.

*Obiettivi generali*

- ampliamento di fabbricato per il miglioramento delle attività sportive, di ristorazione e di ristoro esistenti;
- mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale dall'area protetta del SIC “*Torbiere del Tonale*”; inoltre il progetto dovrà considerare la relazione visuale diretta con l'antistante Sacrario militare del Tonale, sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonica.

*Destinazione d'uso*

**principale: attività turistico-ricettiva;**

- attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) e le attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

**complementare:**

- residenza turistica (2° casa);
- residenza continuativa (1° casa) abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso,
- attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie. 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per



- vacanza);
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;

La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

*Modalità d'attuazione:* procedimento di **Sportello Unico per le Attività Produttive** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.1b delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – La realizzazione dell'ampliamento del fabbricato esistente è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito (*Classe 2c, 3h*).

**b** – Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato, in ampliamento ed analogia architettonica con l'edificio già esistente, con non più di due piani fuori terra e copertura "a mansarda".

**c** – Preso atto del Parere motivato finale espresso dall'Autorità competente, a conclusione del procedimento di V.A.S., l'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione all'elevata criticità del sito per la rilevanza degli impatti attesi, sotto il profilo paesaggistico; in particolare il progetto dovrà prevedere:

- tipologia architettonica con un rapporto di scala congruente con la tradizione costruttiva locale e con utilizzo di materiali caratteristici dell'ambiente montano (*legno, pietra, ecc...*);
- le modalità di mitigazione paesaggistica della percepiibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'area protetta del SIC "Torbiere del Tonale"; "; inoltre il progetto dovrà considerare la relazione visuale diretta con l'antistante Sacratio militare del Tonale, sottoposto a vincolo di tutela storico architettonica.

**d** – Richiamato l'art. 11 e in particolare l'art.11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale**, desumibili dal documento "*La Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

**e** – Considerata la presenza sul territorio comunale e dei comuni contermini di vaste aree comprese nella Rete Natura 2000, nello "*Studio di incidenza*" (*VIC*) sono state dettate le misure di mitigazione e compensazione descritte al paragrafo 4.6 "*Misure di mitigazione e compensazione*" e alle tabelle A) e B) del paragrafo 4.6.1 "*Documento di Piano*"; dette disposizioni dovranno essere recepite nel Piano attuativo.

*Edificabilità* **ottimale:** non superiore a **m<sup>3</sup> 800,00** di volume edificabile, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le



caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità geologiche e paesaggistiche rilevate.

*massima*: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di piano attuativo, tenuto conto delle valutazioni cui perverrà il previsto piano paesaggistico di contesto e acquisito il vincolante parere della Commissione per il paesaggio, l'Ente comunale potrà acconsentire alla realizzazione di un'edificabilità maggiore, se acquisita mediante il processo d'incentivazione premiale di cui al capitolo 3.3 del documento "*Indirizzi*"; fino a una quantità massima non superiore a  $m^3/m^2$  0,50 di densità fondiaria.

*Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione e, è determinata nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

**a** - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; l'intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC "*Torbiere del Tonale*" e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (*rete mista*), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

**b** - realizzazione **parcheggi pubblici** a servizio della nuova edificazione;

**c** - realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle N.A..

*Altre norme di attuazione:*

*Altezza* non superiore a m 6,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto dell'incidenza paesaggistica dell'intervento edilizio nel contesto e acquisito il parere vincolante della Commissione per il paesaggio, potranno essere consentite eventuali altezze diverse.

*Distanza dai confini* non inferiore a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione



stradale (vedi tav.1.1 “Vincoli amministrativi”).

*Distanza dagli edifici* non inferiore a m 10,00 da fabbricati antistanti.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

L'intervento edilizio dovrà rispettare le disposizioni seguenti:

**a** - potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare il nuovo fabbricato con le modalità prescritte dalle presenti norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”.

**b** - La progettazione del nuovo fabbricato dovrà tendere alla realizzazione di un edificio compatto e articolati planimetricamente in elementi semplici.

**c** -L'intervento edilizio dovrà perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”)o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d** - Le facciate dell'edificio dovranno essere prevalentemente in legno, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale e nel fabbricato già esistente; è vietato l'uso di colori accessi che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di eventuali colorazioni devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

**e** - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**f** - Nel progetto dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica e ridurre la visibilità del nuovo intervento dalle aree SIC; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze autoctone compatibili con il contesto, compatibilmente con le esigenze di tutela ecologica del SIC adiacente.

**g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.