



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1 – Tel. 0364/773011 Fax 0364/71162
e-mail: uff. tecnico@comune.edolo.bs.it

AREA LAVORI PUBBLICI E AMBIENTE

MALGA CADÌ

IN LOC. PASSO TONALE - COMUNE DI PONTE DI LEGNO

- Fg. 52 mapp. 214 NTCR di Ponte di Legno

- SCHEDA VERDE -

Il Responsabile dell'Area
(geom. Fabio Albertoni)



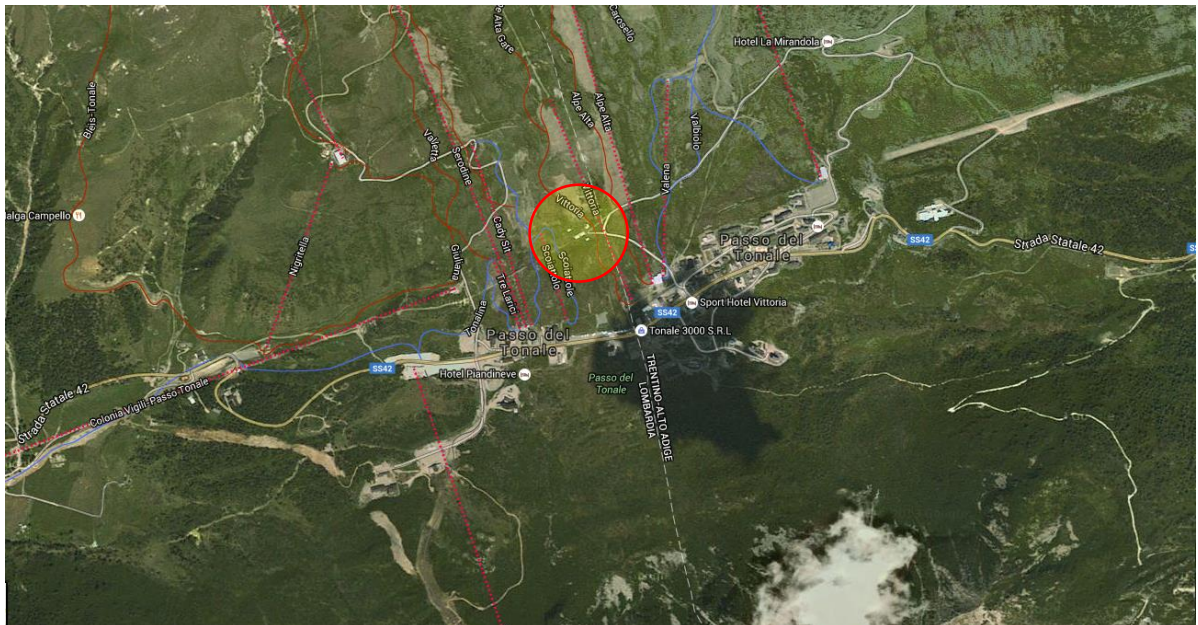
Prima stesura	01 marzo 2016
Aggiornamento	31 ottobre 2016
Aggiornamento	27 gennaio 2017

1. Premessa

L'edificio in oggetto è stato presumibilmente realizzato nella metà del secolo scorso. Si tratta di uno dei tre edifici che costituiscono l'insediamento della Malga Cadì, precisamente di quello un tempo destinato a stalla (gli altri due, oggetto di recente ristrutturazione, sono adibiti a scopi agricoli, quali ricovero del bestiame ed abitazione del conduttore dell'alpeggio).

2. Localizzazione

L'immobile è ubicato in loc. Passo del Tonale – strada Vicinale dell'Ospizio, incluso all'interno del demanio sciabile, in territorio censuario del Comune di Ponte di Legno (BS).



3. Dati catastali

Censito al catasto fabbricati:

Sezione **NCT** Foglio **52** particella **214** Categoria **unità collabenti (fabbricato)**

Sezione **NCT** Foglio **52** particella **215/3** (*corte*)



4. Proprietà

Come risulta dall'impianto meccanografico, nonché dall'inventario comunale del 1994 a firma del geom. Gianni Mario Setti, la proprietà risulta per 1/1 del Comune di Edolo.

L'area esterna, di cui al mappale 215 sub 3, risulta anch'essa di proprietà comunale, così come il limitrofo mappale 33.



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2016

Data: 25/02/2016 - Ora: 11.46.20 Fine
Visura n.: T142278 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844) Provincia di BRESCIA										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: NCT Foglio: 52 Particella: 214										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	52	214		Cens.	Zona	unità collabenti			Catastale		
COSTITUZIONE del 08/10/2013 n. 2943.1/2013 in atti dal 08/10/2013 (protocollo n. BS0223904) COSTITUZIONE												
Indirizzo STRADA VICINALE DELL'OSPIZIO piano: T;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI EDOLO									(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/10/2013 n. 2943.1/2013 in atti dal 08/10/2013 (protocollo n. BS0223904) Registrazione: COSTITUZIONE												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G844 - Sezione - Foglio 52 - Particella 214

Unità immobiliari n. 1



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2016

Data: 25/02/2016 - Ora: 11.48.48 Fine
Visura n.: T143966 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844) Provincia di BRESCIA										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: NCT Foglio: 52 Particella: 215 Sub.: 3										
Bene comune non censibile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	52	215	3	Cens.	Zona				Catastale		
COSTITUZIONE del 08/10/2013 n. 2943.1/2013 in atti dal 08/10/2013 (protocollo n. BS0223904) COSTITUZIONE												
Indirizzo STRADA VICINALE DELL'OSPIZIO piano: T;												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G844 - Sezione - Foglio 52 - Particella 215

Unità immobiliari n. 1



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2016

Data: 25/02/2016 - Ora: 16.02.48 Fine
Visura n.: T256021 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PONTE DI LEGNO (Codice: G844) Provincia di BRESCIA									
Catasto Terreni		Foglio: 52 Particella: 33									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
1	52	33		-	PASCOLO 2	ha arc ca 2 90 25			Dominicale Euro 37,48	Agrario Euro 22,49	
Tipo mappale del 26/07/2013 n. 158937.1/2013 in atti dal 26/07/2013 (protocollo n. BS0158937) presentato il 25/07/2013											
Notifica Partita											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI EDOLO									(1) Proprietà per 1000/1000	
Unità immobiliari n. 1											

5. Vincolistica

Si riporta il Certificato di destinazione urbanistica del comune di Ponte di Legno, dal quale si evince che l'area ricade in "Ambito soggetto alla normativa del P.T.C del Parco regionale dell'Adamello".

AREA TECNICA UNICA DEI COMUNI DI PONTE DI LEGNO E TEMU'



Comune di Ponte di Legno



Prot. 5218

Rif. Lett. 5906/2015

Ponte di Legno, 21/10/2015

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 30 comma 2° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, IGIENE ED AMBIENTE

VISTA la domanda presentata dal geom. **Fabio Albertoni**, tecnico del Comune di Edolo, intesa ad ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree site nel territorio comunale di Ponte di Legno;

VISTO il Piano Regolatore Generale di questo Comune, approvato con Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 16000 del 26 giugno 1975, pubblicata sul B.U.R.L. della Regione Lombardia anno V - numero 35 del 27 agosto 1975;

CONSIDERATO che:

- in data 26/06/2009 è stato dato avvio del procedimento per la redazione del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05;
- in data 18/09/2012 si è effettuata la prima seduta di V.A.S.;
- in data 21/10/2014 si è stata effettuata la seconda seduta di V.A.S.;
- in data 26/11/2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Governo del Territorio;
- in data 14/01/2015 è stato pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n. 3 l'avviso di adozione del Piano di Governo del Territorio;
- in data 26/02/2015 la Regione Lombardia, con delibera della Giunta n. x/3195 ha "nominato dei commissari "ad acta" per il completamento della procedura di approvazione del PGT di cui all'art. 25 bis, comma 3, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 "legge per il governo del territorio", per alcuni Comuni Lombardi fra cui anche Ponte di Legno;
- in data 15/07/2015 il Commissario "ad acta" ha emesso Decreto Commissariale n. 2 in merito a: 1) parere di Compatibilità al P.T.C.P.; 2) recepimento delle indicazioni espresse nei Pareri degli Enti Istituzionali; 3) controdeduzioni alle Osservazioni pervenute; 4) approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ponte di Legno; 5) dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Ponte di Legno ad acquisire gli ulteriori elaborati mancanti rispetto a quelli allegati al decreto; 6) omississ...; 7) omississ ...;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e l'art. 25 della L.R. 12/05;

CERTIFICA:

che gli immobili siti in Comune di Ponte di Legno, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee come alla distinta sotto indicata e riportata all'interno del presente atto.

FOGLIO	MAPPALE	%	AZZONAMENTO P.G.T. APPROVATO MA NON ANCORA ESECUTIVO IN QUANTO NON ANCORA PUBBLICATO SUL B.U.R.L. PARCO ADAMELLO (ambito per l'esercizio dello sci)	ART. NORME DI ATTUAZIONE DEL PARCO ADAMELLO
52	214	100		
52	215	100		46

Si precisa tuttavia che l'art. 25 bis, comma 4, L.R. 12/2005 dispone:

4. Nei comuni che entro il 30 giugno 2014 non hanno approvato il P.G.T., dal 1° luglio 2014 e fino all'approvazione del PGT, fermo restando quanto disposto dall'articolo 13, comma 12, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- nelle zone omogenee A, B, C e D individuate dal previgente P.R.G., interventi sugli edifici esistenti nelle sole tipologie di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c);
- nelle zone omogenee E e F individuate dal previgente P.R.G., gli interventi che erano consentiti dal PRG o da altro strumento urbanistico comunque denominato;
- gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati e convenzionati entro il 30 giugno 2014, con convenzione non scaduta.

Si rilascia il presente certificato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA, IGIENE ED AMBIENTE
(Geom. Michela Beltracchi)



S.U.E. - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, IGIENE E AMBIENTE

25056 PONTE DI LEGNO (BS) - P.le Europa n° 9 - C.F.: 00649470176 - P.IVA: 00574390985
TEL: 0364.929817 - FAX: 0364.91173 E-MAIL: nome.cognome@comune.pontedilegno.bs.it



Comune di
Ponte di Legno
Provincia di Brescia

Edifici Rurali

Tipologia: a - Edifici già ristrutturati

252A

Data rilievo: _____

Località - Via Consistenza
 Struttura verticale Valore
 Manto di copertura Destinazione d'uso

Accessibilità ☒ **Elementi e manufatti significativi** **Note - usi impropri**
 Urbanizzazione acquedotto ☐
 Urbanizzazione fognatura ☐

Alterazione architettonica

Edificio Complementare Aree scoperte

Conservazione edilizia

Edificio Complementare Aree scoperte Interventi in atto

Vincoli ex articolo 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42

- ☐ Fascia 300 m. dalle sponde dei laghi (lettera b)
- ☐ Fascia 150 m. dalle sponde dei fiumi (lettera c)
- ☒ Montagne eccedenti i 1.600 m. s.l.m. (lettera d)
- ☐ Ghiacciai e circhi glaciali (lettera e)
- ☒ Parchi e riserve nazionali o regionali (lettera f)
- ☐ Boschi (lettera g)
- ☐ Aree gravate da usi civici (lettera h)
- ☐ Zone umide (lettera i)
- ☐ Zone di interesse archeologico (lettera m)

Altri Vincoli

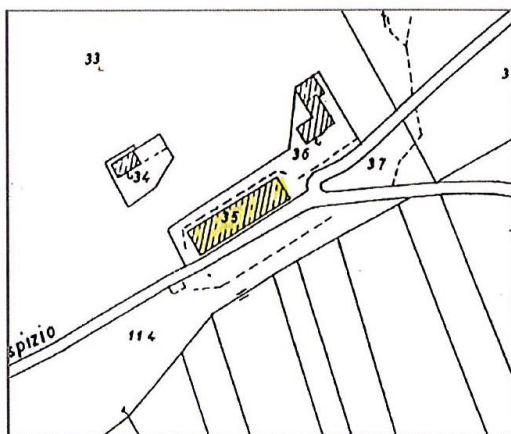
- ☐ Zona Paesistico - ambientale
- ☐ Beni culturali ex articolo 10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42
- ☐ P.T.C.P.

Vincoli Amministrativi

- ☐ Fattibilità geologica (classe 4)
- ☐ Reticolo Idrico
- ☐ Fascia di rispetto linee elettrica e linee alta tensione
- ☐ Distanze da allevamenti (100 m; 200 m; 500)
- ☐ Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200)
- ☐ Vincolo idrogeologico R. D. 30 dicembre 1923, n. 3267
- ☐ Vincolo cimiteriale

- ☐ Ambiti ad elevata naturalità ex art. 17 N.T.A. del P.T.R
- ☐ Pericolo valanghe
- ☐ Rischio idraulico

Catasto 1: Foglio n.: Mappale:



Fotografia



L'insediamento ricade pertanto in zona PARCO DELL'ADAMELLO (ambito per l'esercizio dello sci), normato dall'art. 46 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale dell'Adamello, pubblicato sul BURL - 3° Supplemento Straordinario al n. 16 del 22 aprile 2005.

Stralcio Norme Tecniche di attuazione del P.T.C del Parco regionale dell'Adamello

Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

3° Suppl. Straordinario al n. 16 - 22 aprile 2005

Art. 46 – Aree sciabili

1. Nel quadro degli interessi turistici di cui all'articolo precedente, assumono particolare rilevanza gli impianti, le attrezzature e le piste per l'esercizio dello sci, in funzione di promozione e sviluppo socio-economico delle popolazioni residenti. Gli interventi, a tal fine indicati nel piano di settore turismo, devono essere realizzati nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale e paesistica, fatta salva l'eventuale valutazione di impatto ambientale prevista dalla normativa vigente.

2. La planimetria generale di Piano individua le aree sciabili esistenti ed ammesse, con specifici simboli grafici caratterizzanti:

- a) ambiti per l'esercizio dello sci, quali sedi e tracciati di impianti di risalita, piste e attrezzature accessorie;
- b) ambiti per l'apertura di piste da sci, quali zone in cui è consentita solo l'apertura e l'esercizio di piste da sci.

3. L'attivazione, l'esercizio o l'ammodernamento di impianti, attrezzature e piste da sci è consentita negli ambiti di cui al precedente comma secondo, inclusi nel demanio sciabile.

4. L'individuazione delle aree sciabili è effettuata anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge regionale 23 aprile 1985, n. 36 (*Ordinamento delle piste per la pratica dello sci ed interventi per il loro sviluppo in Lombardia*). Il piano di settore turismo, per la parte relativa, assume i contenuti del piano programmatico di intervento nell'area del Parco, ai sensi dell'art. 4 della medesima legge.

5. Le piste da sci devono essere realizzate ai sensi delle vigenti normative regionali; ogni eventuale lavoro di costruzione e il taglio di piste nel bosco è ammesso, solo in quanto indispensabile, fatta salva l'eventuale valutazione di impatto ambientale.

6. Per le piste da sci ammesse entro il Parco naturale e nelle Zone di particolare rilevanza paesistico-ambientale, non deve essere danneggiato il valore botanico complessivo.

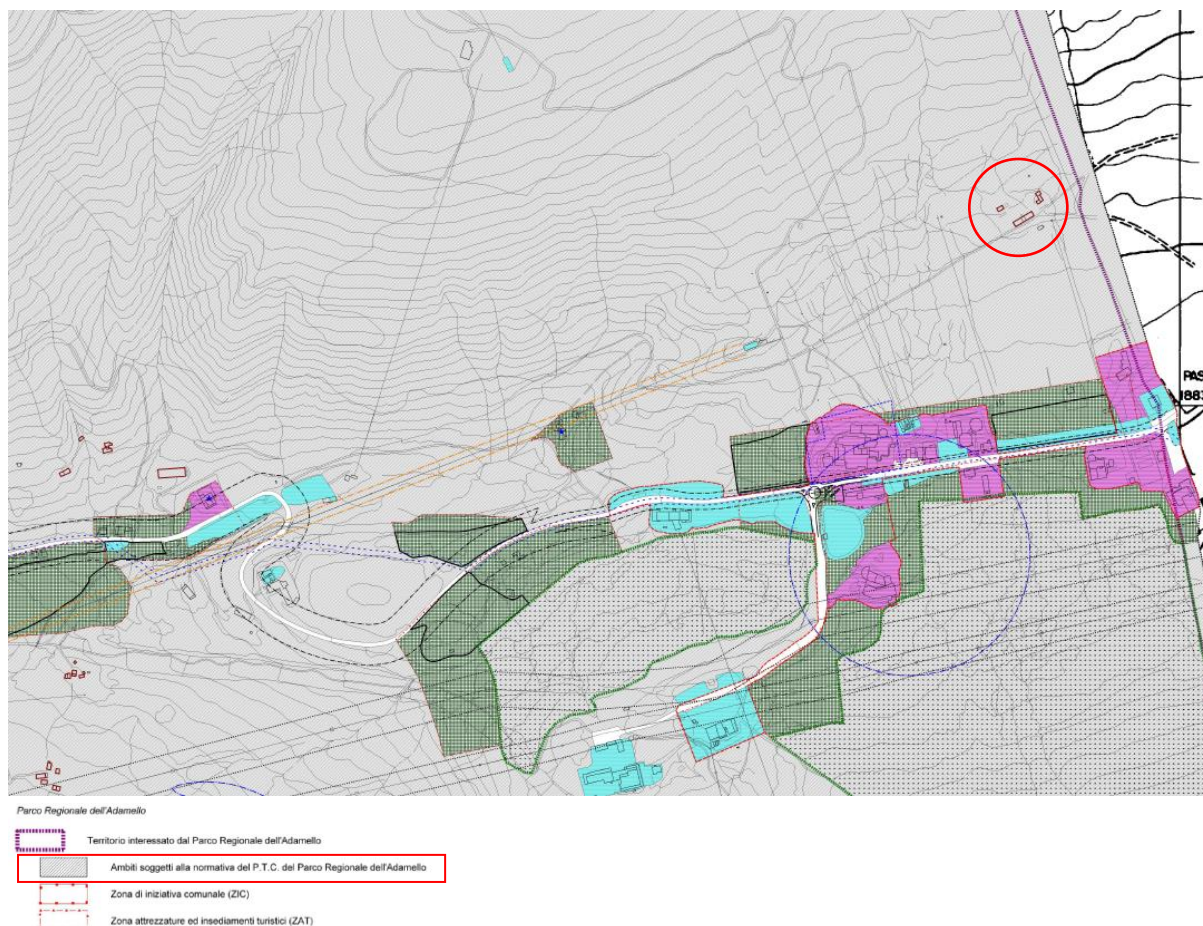
7. Gli impianti per la captazione e la raccolta di acque per l'innevamento artificiale, fatte salve le situazioni esistenti, sono ammessi a condizione che non vengano utilizzate acque di Parco naturale o di Zone umide, ivi comprese le acque di alimentazione delle Zone umide stesse.

8. L'uso del gatto delle nevi o di analoghi veicoli è consentito all'interno delle aree sciabili attuate secondo le previsioni di Piano ed in presenza di adeguato manto nevoso. Al di fuori, è ammesso solo per esigenze di soccorso, di protezione civile, di servizio agro-silvo-pastorale o di vigilanza.

9. L'apertura di piste da fondo, se non comporta lavori di costruzione o altri interventi, è consentita anche al di fuori delle aree sciabili individuate dal Piano, fatta salva la eventuale valutazione di impatto ambientale prevista dalla normativa vigente.

10. Ove se ne verificano le condizioni di dimostrata attuabilità, con esclusione delle sole zone di riserva naturale integrale e orientate e compatibilmente alle previsioni dell'apposito piano di settore e del piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana, è consentita l'apertura di piste da sci non individuate dal presente Piano, secondo le procedure previste dalla normativa vigente e dal successivo art. 56.

Stralcio P.G.T del Comune di Ponte di Legno (BS)



Per la realizzazione dei lavori dovrà essere pertanto ottenuta la relativa autorizzazione a costruire da parte dei seguenti Enti:

- Comunità Montana Valle Camonica - Parco dell'Adamello (competente in materia ambientale);
- Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia (competente in materia ambientale ed archeologica);
- Comune di Ponte di Legno (competente in materia edilizia-urbanistica e idrogeologica)
- Provincia di Brescia (competente per captazioni idriche e scarichi nel sottosuolo)

Oltre ad eventuali altre autorizzazioni necessarie ai fini della costruzione proposta; compresa la necessaria condivisione del progetto da parte del Comune di Edolo, quale Ente proprietario dell'immobile.

6. Consistenza del fabbricato

L'edificio si presenta come un lungo corpo di fabbrica sviluppato su un unico livello su cui spicca il corpo centrale, a due livelli.

Nell'inverno 2011 avveniva il crollo parziale dell'ala ovest dell'edificio, a cui seguiva intervento comunale di messa in sicurezza.

Le murature perimetrali del piano terra sono in pietra intonacata, mentre quelle relative al corpo centrale, al piano superiore, sono in mattoni forati intonacati.

Il manto di copertura è composto da lastre in cemento-amianto (eternit), mentre l'orditura del tetto è composta da capriate in legno.

L'interno dell'edificio è pavimentato con pietre di forma irregolare.

Superfici e altezze

La superficie in pianta è pari a $36,00 \times 8,53 = \mathbf{307,08 \text{ mq.}}$

Il primo piano è pari a $5,04 \times 8,53 = \mathbf{42,99 \text{ mq.}}$

L'altezza del piano terra sotto capriata è pari a 2,78 mt., mentre sotto colmo **5,39 mt.**

In prossimità del corpo centrale, disposto su due piani, l'altezza al piano terra è pari a **2,90 mt.**, mentre al piano primo è pari a **5,31 mt.** sotto colmo.

Volumetria

La volumetria pre-esistente, come da rilievo dell'ottobre 2009 in atti dell'ufficio, era pari a **1.519,22 mc.**

Il fabbricato prima del crollo (anno 2009)



Il crollo ha compromesso la staticità della parte ovest del fabbricato (anno 2011)



Il fabbricato oggi (anno 2016)



Attualmente l'edificio è inagibile e privo di ogni allaccio ai pubblici servizi (acqua, fognatura, energia elettrica, telefonica, ecc..).

7. Rifunzionalizzazione del fabbricato

Il fabbricato oggetto di appalto, dovrà avere destinazione turistico-ricettiva, mediante la realizzazione di sala bar e ristorante, oltre agli spazi tecnici a servizio del gestore.

Dovrà essere mantenuta, per quanto possibile, la sagoma attuale dell'edificio sul lato sud, eventuali ampliamenti volumetrici, preferibilmente interrati, potranno essere previsti a monte dell'attuale fabbricato, verso nord, comunque preventivamente autorizzati degli Enti competenti in materia.

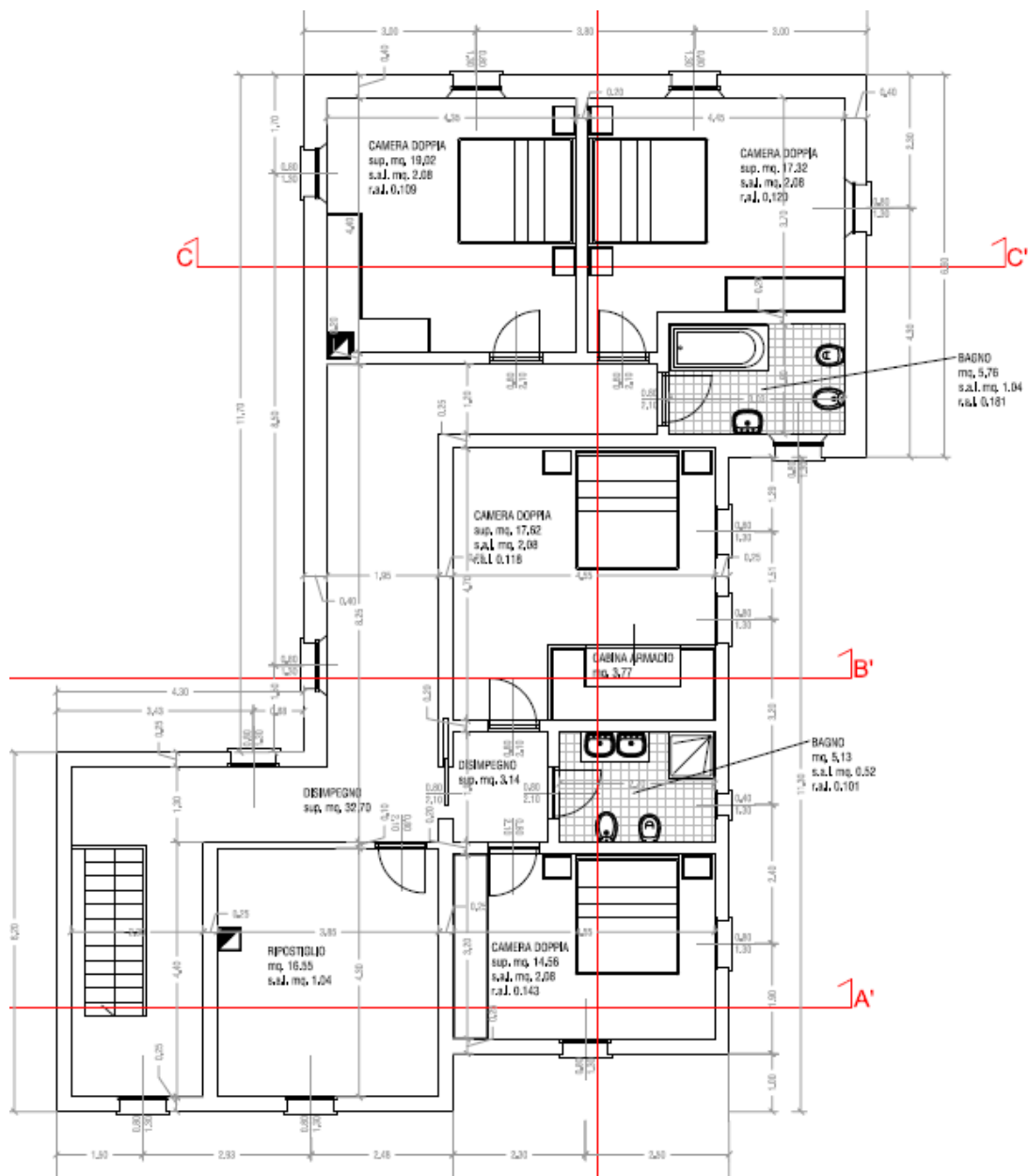
Vista fotografica d'insieme.



E' compreso l'utilizzo dei locali, di recente ristrutturazione – non arredati, posti al piano primo del limitrofo fabbricato, il cui piano terra è adibito ad abitazione del malgaro durante i mesi estivi, di cui al Foglio 52 particella 215/2, e consistenti in n. 4 camere doppie, ripostiglio e n. 2 servizi igienici, delle superfici indicative:

- disimpegno mq. 32,70
- ripostiglio mq. 16,55
- camera doppia mq. 14,56
- camera doppia mq. 17,62, oltre cabina armadio mq. 3,77
- camera doppia mq. 17,32
- camera doppia mq. 19,02
- disimpegno mq. 3,14
- servizi igienici mq. 5,13
- servizi igienici mq. 5,76

Stralcio planimetrico:



L'accesso avviene dal lato sud dell'edificio, tramite la scala interna.

Il Responsabile dell'Area
(geom. Fabio Albertoni)

