

comune di borno

provincia di brescia

Ambito di Trasformazione AT 07 - PA

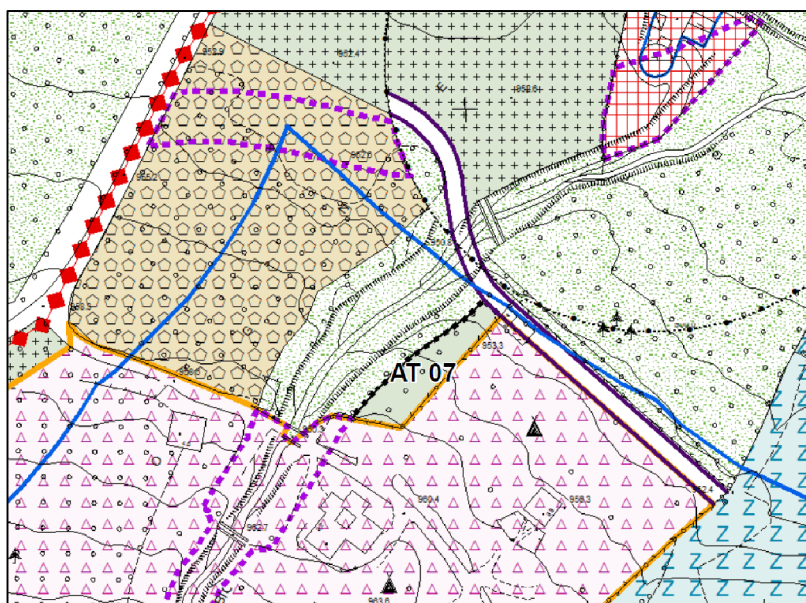
Via Funivia Nord

Area ricettiva all'aperto

relazione tecnico-illustrativa, storico e ambientale e rilievo fotografico

A

giugno 2026



Sindaco
matteo rivadossi

Responsabile del Procedimento
arch. francesco nicolini

PROGETTISTI:

arch. claudio nodari

claudio nodari
architetto
via o.manzoni, 57 25040 esine -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
544

arch. ariela rivetta

ariela rivetta
architetto
via montiglio, 37/b 25043 breno -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1509

geom. vittorio baisotti

vittorio baisotti
geometra
via trieste, 29 25042 borno -bs-
COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
4102

Protocollo

Indice

Premessa ed obiettivi	pag. 2
1.NOTA STORICA	pag. 3
Dalla fondazione del campeggio ad oggi	pag. 3
Riferimenti bibliografici e sitografia essenziale	pag. 7
2.INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E AMBIENTALE.....	pag. 8
2.1 Inquadramento geografico e catastale.....	pag. 8
2.2 Inquadramento urbanistico e vincolistica	pag. 11
2.3 Descrizione dello stato di fatto e rilievo fotografico.....	pag. 22
3. PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AMBITO 07 _ VIA FUNIVIA NORD	pag. 28
Descrizione del progetto	pag. 28
Tabella con i dati stereometrici di attuazione dell'ambito	pag. 32
Elenco elaborati	pag. 34

Premessa ed obiettivi

La presente relazione tecnico–illustrativa e storico ambientale accompagna il Piano Attuativo relativo al comparto denominato “Ambito 07 – via funivia Nord” destinato a struttura turistico–ricettiva all’aria aperta (campeggio), sito nel territorio comunale di Borno (BS).

L’area non è soggetta a vincoli tranne il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 2167/23.

L’intervento previsto dal PA è finalizzato all’ampliamento del comparto turistico esistente mediante opere di adeguamento infrastrutturale, miglioramento paesaggistico e razionalizzazione delle aree destinate all’ospitalità all’aria aperta.

Poiché recentemente la Società Boscoblu S.r.L., già proprietaria dell’omonimo campeggio sito in Borno (BS) via Funivia 41, ha acquistato dal Comune di Borno (BS), i limitrofi mappali 4627, 4631 e 4629, che come si evince dal Piano di Governo del Territorio, costituiscono gli Ambiti di Trasformazione 7 ed 8, intende ora dare corso al presente piano Attuativo con l’obiettivo di realizzare cinque piazzole attrezzate con relative reti tecnologiche interrate per acquedotto, impianto antincendio, energia elettrica, fognatura e gas.

Il Piano Attuativo è predisposto in conformità:

- al PGT vigente;
- alla L.R. Lombardia 12/2005;
- al Piano Paesaggistico Comunale;
- alle disposizioni del D.lgs n. 42/2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*;
- alle disposizioni del DPR 31/2017 *“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”*.
- alle disposizioni della Legge del Presidente della Repubblica 2026 n. 73, art. 1 comma a) e comma b).
- alle disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* art.3 co.1 lett.e5; e s.m.i. , in particolare l’art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020

1.NOTA STORICA

Dalla fondazione del campeggio ad oggi

La presente nota ha lo scopo di ricostruire sinteticamente le origini e l'evoluzione storica della struttura ricettiva all'aria aperta a cui il PA si configura come espansione.

Il campeggio è collocato a quota di circa 1000 m s.l.m., in un ambito caratterizzato dalla presenza di estese formazioni boschive di conifere, in prossimità degli impianti sciistici del comprensorio del Monte Altissimo e si pone in primo piano per l'attività ricettiva dell'Altopiano del Sole.

Le informazioni documentarie attualmente reperibili consentono di ricondurre la nascita del campeggio all'anno 1976.

Per inquadrare dal punto di vista storico la nascita del campeggio è importante menzionare che l'area dell'altopiano di Borno ha conosciuto, soprattutto a partire dagli anni Sessanta e Settanta del Novecento, un progressivo sviluppo turistico legato sia alla villeggiatura estiva sia al turismo invernale. In tale contesto territoriale si inserisce la realizzazione del campeggio, concepito come struttura ricettiva integrata nel paesaggio boschivo montano.

Ancora oggi la struttura mantiene una forte relazione con il contesto naturale circostante, sviluppandosi all'interno di una pineta.

Secondo quanto riportato in un articolo pubblicato dal quotidiano "Bresciaoggi" il 10 maggio 2026, la fondazione del campeggio fu promossa da tre famiglie milanesi che avviarono l'iniziativa con finalità turistico-ricettive legate alla frequentazione dell'altopiano di Borno, individuando l'area quale località strategica sia per la vicinanza agli impianti sciistici sia per la distanza contenuta da Milano, pari a circa 150 km.

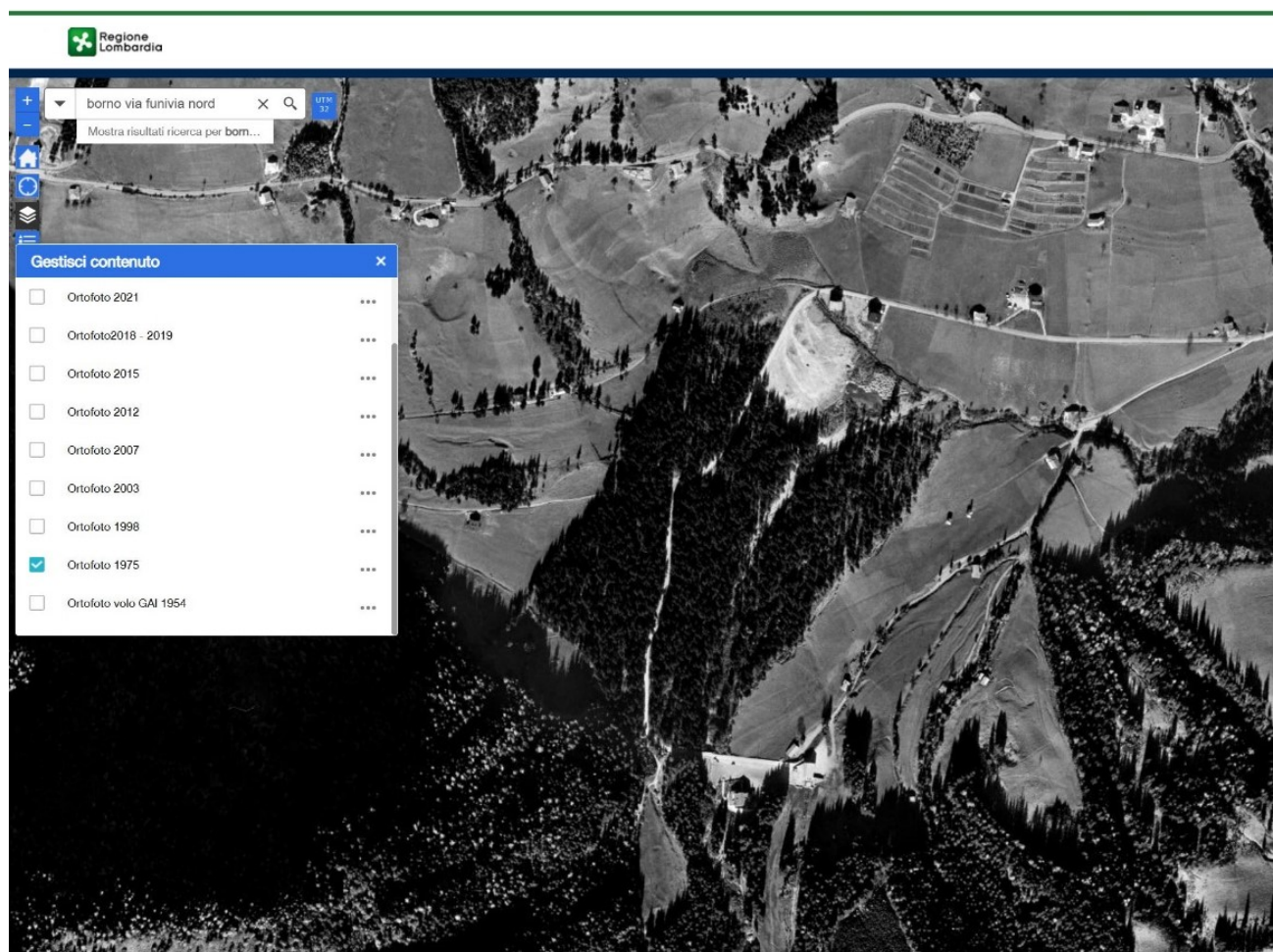
La realizzazione della struttura si inserisce nel più ampio contesto di sviluppo del turismo montano lombardo avvenuto nel corso degli anni Settanta, periodo durante il quale numerose località alpine e prealpine conobbero una significativa diffusione di campeggi, villaggi turistici e seconde case, favorita dal progressivo miglioramento dell'accessibilità automobilistica e dalla crescente diffusione degli sport invernali.

Le fonti online attualmente consultabili confermano la continuità storica dell'attività e riportano espressamente l'anno di fondazione 1976.

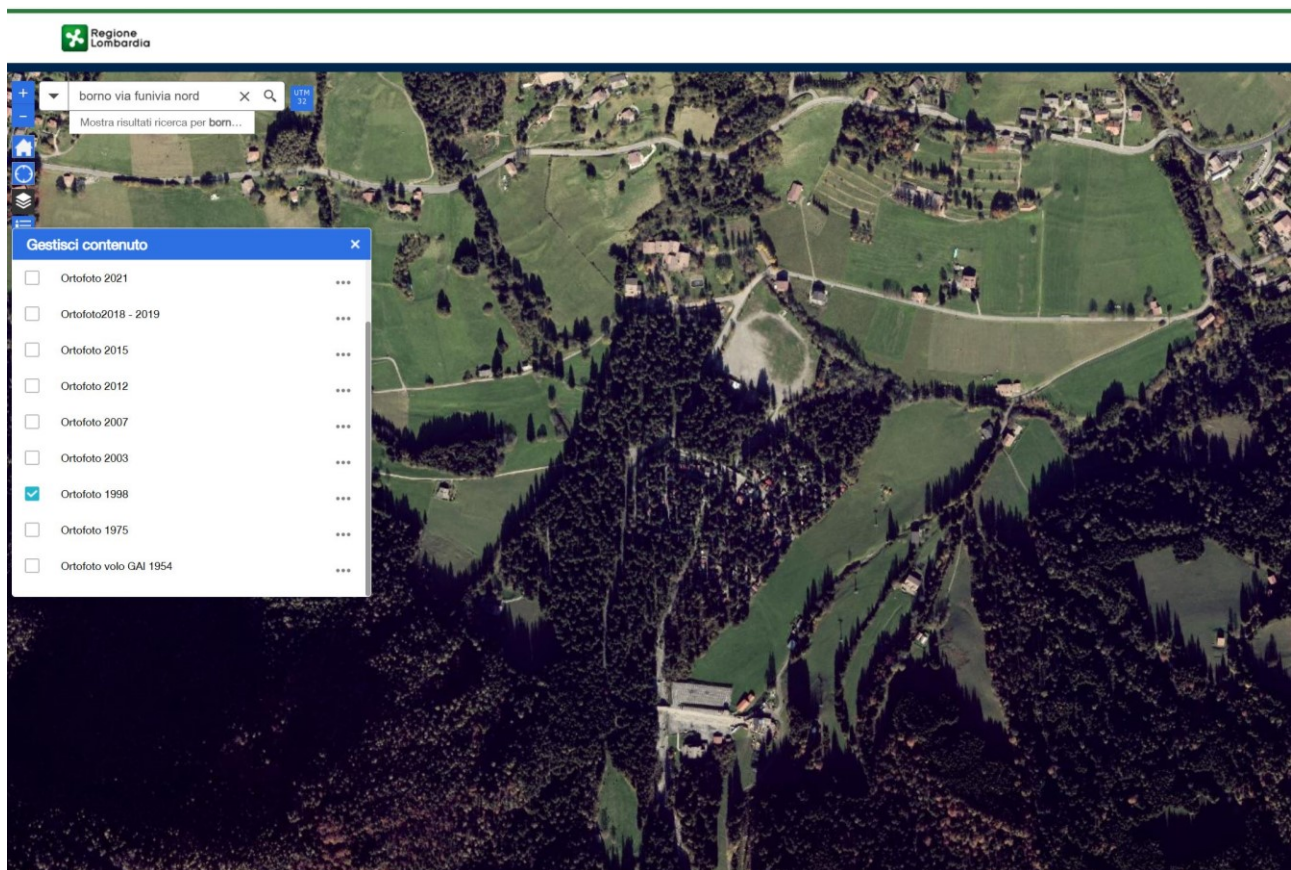
Nel corso dei decenni successivi il campeggio ha progressivamente consolidato la propria configurazione funzionale, mantenendo tuttavia l'impianto originario di struttura immersa nella pineta e destinata prevalentemente al turismo familiare e stagionale.

Le trasformazioni intervenute nel tempo risultano leggibili attraverso la comparazione delle ortofoto storiche disponibili sul geoportale cartografico di Regione Lombardia

Tali immagini consentono infatti di osservare l'evoluzione progressiva dell'insediamento turistico a partire dagli anni successivi alla fondazione.



Estratto ortofoto 1975 – antecedente alla fondazione del campeggio



Estratto ortofoto 1998



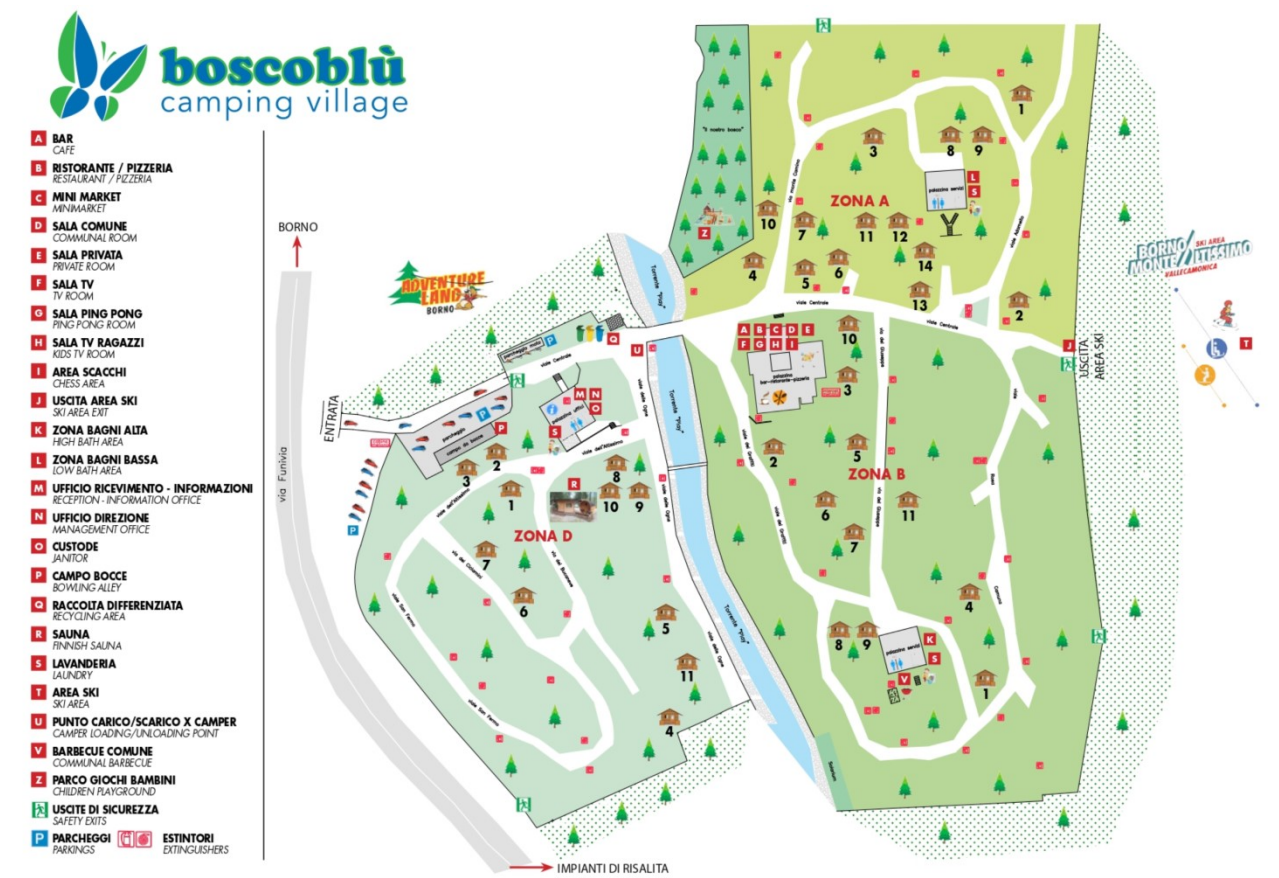
Estratto ortofoto google maps 2026

Dall'analisi comparata delle immagini aeree sopra riportate emerge:

- la progressiva organizzazione interna delle piazzole;
- l'inserimento delle strutture di servizio;
- il consolidamento dei percorsi carrabili interni;
- il mantenimento della matrice boschiva originaria del comparto;
- la permanenza del rapporto diretto tra il campeggio e le piste da sci limitrofe.

La documentazione aerofotogrammetrica storica costituisce pertanto elemento utile alla comprensione delle trasformazioni paesaggistiche intervenute nel sito nel corso degli ultimi decenni.

Attualmente Camping Village Boscoblù si configura come una consolidata struttura turistico-ricettiva montana estesa su circa 45.000 mq, inserita all'interno della pineta dell'altopiano bornese e direttamente collegata alle aree sciistiche.



La permanenza dell'attività dagli anni Settanta ad oggi conferisce al complesso un interesse documentario quale testimonianza dello sviluppo turistico della media Val Camonica nel secondo Novecento, in particolare con riferimento alle forme di turismo all'aria aperta e alla frequentazione stagionale della montagna lombarda.

Riferimenti bibliografici e sitografia essenziale

- “Bresciaoggi”, edizione di domenica 10 maggio 2026.
- Per la consultazione delle ortofoto storiche si rimanda al portale cartografico ufficiale di Regione Lombardia: [Geoportale Regione Lombardia – Viewer cartografico e ortofoto storiche](#)
- [Camping Village Boscoblù – sito ufficiale](#)
- [Campeggi.com – scheda Camping Boscoblu](#)
- [CampingVillage.travel – Boscoblù Camping Village](#)
- [Pleinair – Camping Village Boscoblù](#)
- [CamperLife – Camping Village Boscoblù](#)

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E AMBIENTALE

2.1 Inquadramento geografico e catastale

L'area oggetto di intervento è ubicata nel territorio montano del Comune di Borno in adiacenza al campeggio Boscoblù, collocato a quota di circa 1000 m s.l.m., in un ambito caratterizzato dalla presenza di estese formazioni boschive di conifere e prati montani, in prossimità degli impianti sciistici del comprensorio del Monte Altissimo.

Il comparto risulta inserito in un sistema territoriale a prevalente valenza ambientale e turistico-ricreativa, con presenza consolidata di attività ricettive stagionali e percorsi escursionistici. In particolare si tratta di un lotto adiacente all'esistente campeggio Boscoblù e delimitato a nord ovest dall'alveo del torrente Plai.

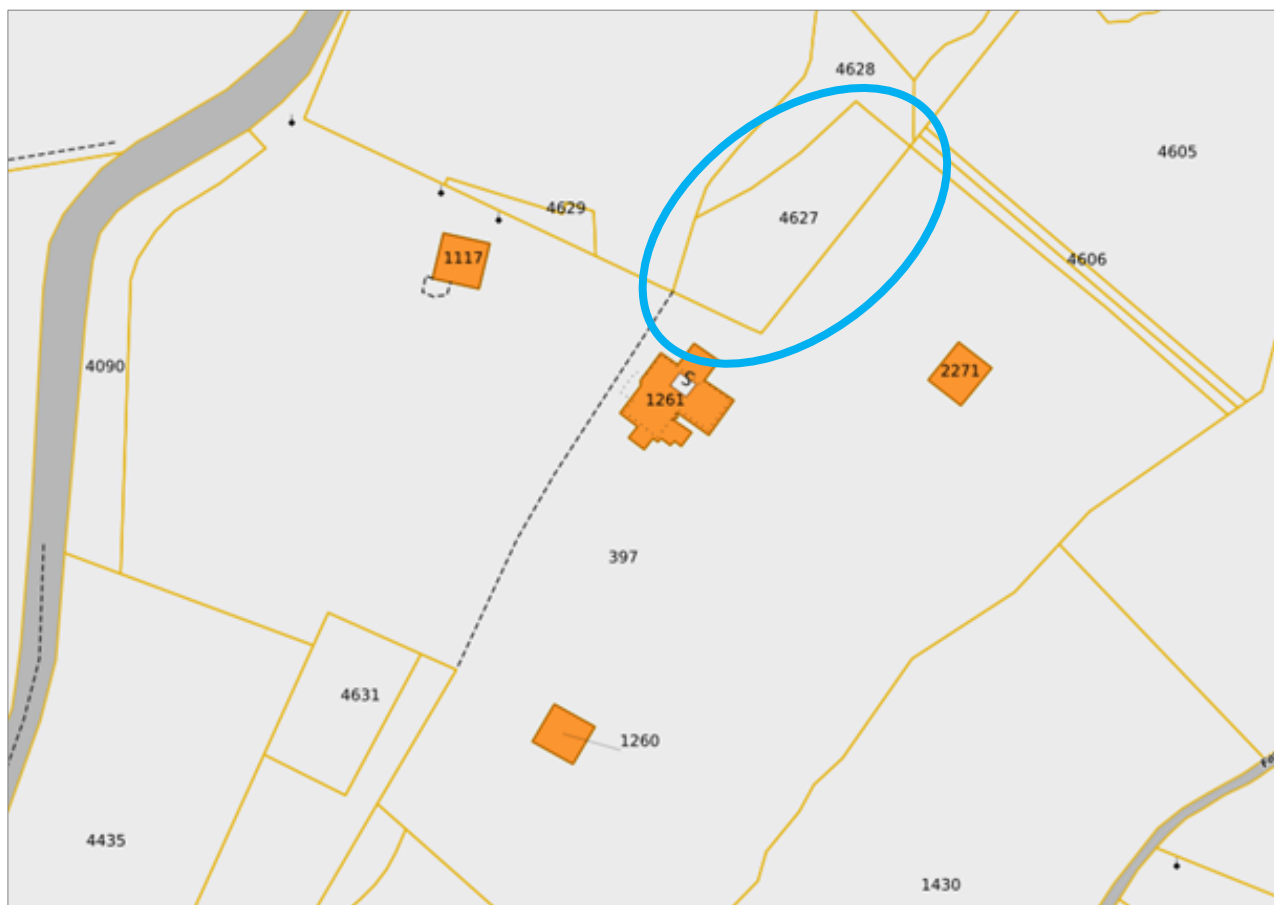
Dal punto di vista morfologico il sito presenta andamento altimetrico variabile, con acclività moderata.



estratto ortofoto con individuazione area di intervento

Come riportato in premessa, la Società Boscoblù S.r.L., già proprietaria dell'omonimo campeggio sito in Borno (BS) via Funivia 41, particelle 397, 1260, 1261, 1117 e 2271 ha recentemente acquistato dal Comune di Borno (BS), i limitrofi mappali 4627, 4631 e 4629.

Nello specifico l'area coinvolta nel PA_AMBITO 07_via Funivia Nord è identificata catastalmente nel NCT Comune di Borno, foglio 14 particella 4627, come meglio evidenziato nell'estratto catastale sotto riportato.



Estratto mappa catastale da geoportale della Provincia di Brescia

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **19/02/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2026

Dati identificativi: Comune di **BORNO (B054) (BS)**

Foglio **14** Particella **4627**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,29**

agrario **Euro 0,10**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **1**

Superficie: **1.898 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/11/2025 Pratica n. BS0418541 in atti dal 18/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4945199.18/11/2025 presentato il 18/11/2025 (n. 418541.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **BORNO (B054) (BS)**

Foglio **14** Particella **4627**

FRAZIONAMENTO del 18/11/2025 Pratica n. BS0418541 in atti dal 18/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4945199.18/11/2025 presentato il 18/11/2025 (n. 418541.1/2025)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,29**

agrario **Euro 0,10**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **1**

Superficie: **1.898 m²**

FRAZIONAMENTO del 18/11/2025 Pratica n. BS0418541 in atti dal 18/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4945199.18/11/2025 presentato il 18/11/2025 (n. 418541.1/2025)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. BOSCOBLU' SRL (CF 02746640156)**

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/01/2026 Pubblico ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Sede BRENO (BS) Repertorio n. 54785 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 312.1/2026 Reparto PI di BRENO in atti dal 20/01/2026

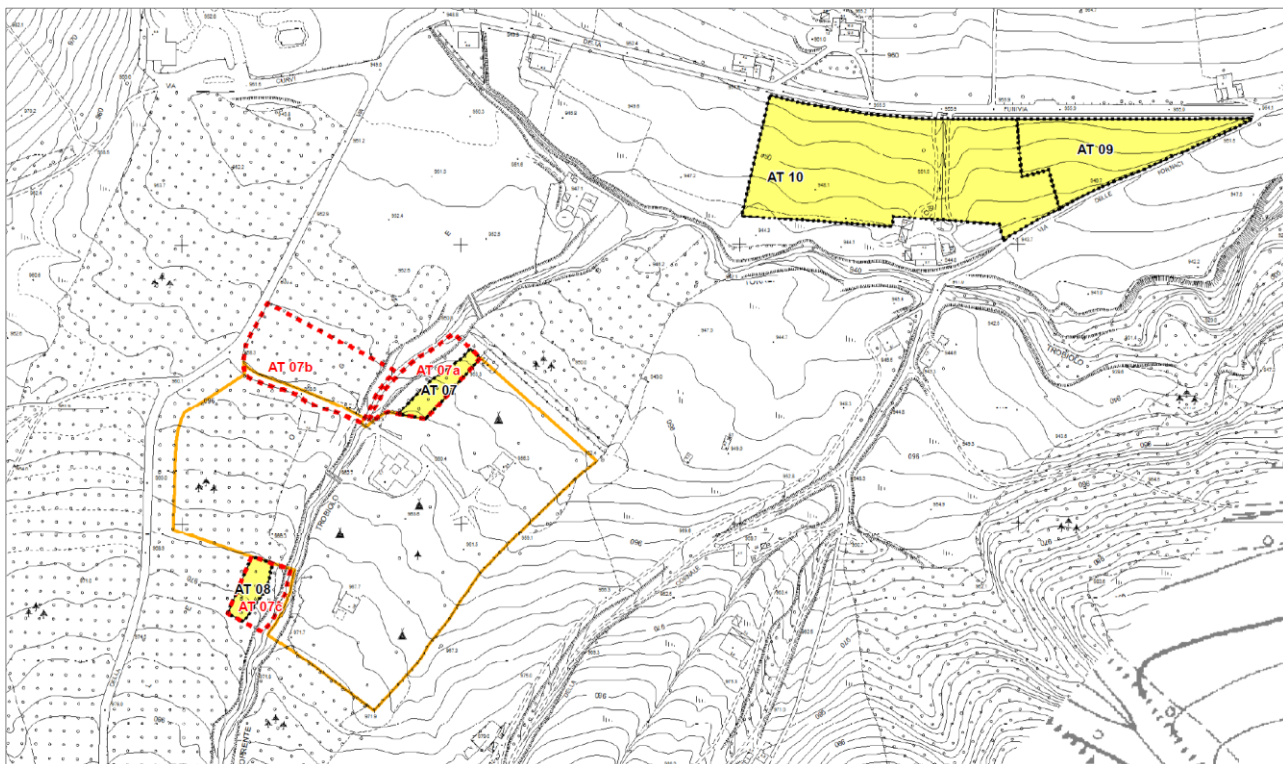


Estratto mappa catastale su ortofoto

L'estratto dell'ortofoto con sovrapposizione catastale consente di meglio identificare la porzione di territorio in cui ricade l'ambito di trasformazione in oggetto.

2.2 Inquadramento urbanistico e vincolistica

Dal punto di vista urbanistico l'ambito oggetto di intervento è individuato nella *tavola DdP 01* del Documento di Piano del PGT vigente ed illustrato nella specifica scheda contenuta nell'elaborato *"Schede degli ambiti di trasformazione"*.



Estratto PGT vigente – variante n.1/2017 – TAV. DdP 01 – Documento di Piano. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Legenda

-  CONFINE COMUNALE
-  PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.)
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI
-  ARRETRAMENTI STRADALI E VIABILITA' DI PREVISIONE
-  **AT nn** ambiti di trasformazione previsti / modificati dalla Variante 1-2017
-  vecchio perimetro ambiti di trasformazione modificati
-  **AT nn** ambiti di trasformazione eliminati dalla Variante 1-2017

AMBITO 07 – VIA FUNIVIA NORD

Obiettivi della trasformazione - Completamento sistema campeggio zone piste sciistiche.

Vocazioni funzionali – Aziende ricettive all'aria aperta

Per tale Ambito valgono le Norme generali del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ed in particolare quelle riferite alla specifica destinazione dell'ambito.

Indici urbanistici edilizi

- Superficie territoriale dell'Ambito	888,00 mq
- Indice territoriale (UT)	0,10 mq/mq
- Capacità insediativa	88,80 mq
- distanza dalle strade (DS)	5,00 mt Comunque nel rispetto delle fasce relative a diverse tipologie di strada.
- distanza dai confini (DC)	5,00 mt. oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati valevole a norma di legge.
- distacchi tra i fabbricati (DF)	10,00 mt. minimo tra edifici.
- Verde profondo	30% Sf

Criteri di negoziazione

- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C.
- Stipula di convenzione urbanistica
- E' ammesso il trasferimento del potenziale edificatorio nell'At 08

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica:
- Realizzazione interventi di connessione pedo-ciclabile esterni al comparto
- Prove geologiche specifiche, valutazione idrogeologica dell'intervento e individuazione misure di mitigazione e protezione
- Adeguamento reti tecnologiche esistenti
- Altezza massima: m 5,00
- L'approvazione del P.L. è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e dell'autorizzazione forestale alla trasformazione del bosco da altofusto

Criteri di perequazione e compensazione -Vedi relazione DdP

Individuazione strumenti attuativi - Obbligo di Piano Attuativo

Livello di priorità

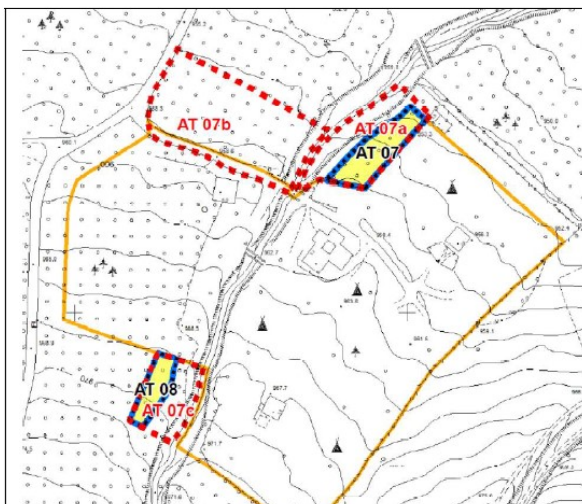
- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). Realizzazione di opere pubbliche.
- Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopeditone

Classe paesistica

- L'area è così inserita nella tavola PAE 03 – Tavola delle sensibilità paesistica: parte in classe 3: sensibilità paesistica media, parte in classe 4: sensibilità paesistica alta e parte in classe 5: sensibilità paesistica molto alta

Prescrizioni

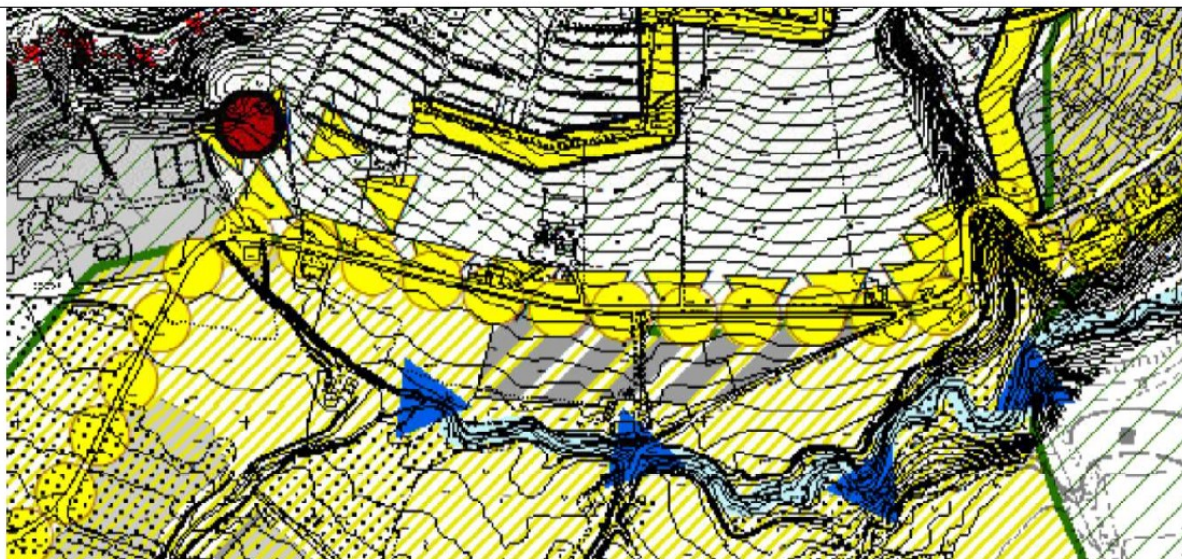
- Verifica delle sensibilità paesistiche
- Verifica della fattibilità geologica
- Verifica dei vincoli in essere
- Eventuali preesistenze boscate devono essere conservate ed il più possibile valorizzate
- Attivare le procedure autorizzative previste dalla normativa vigente in materia dovute alla trasformazione del bosco.



DdP01 "individuazione degli ambiti di trasformazione"

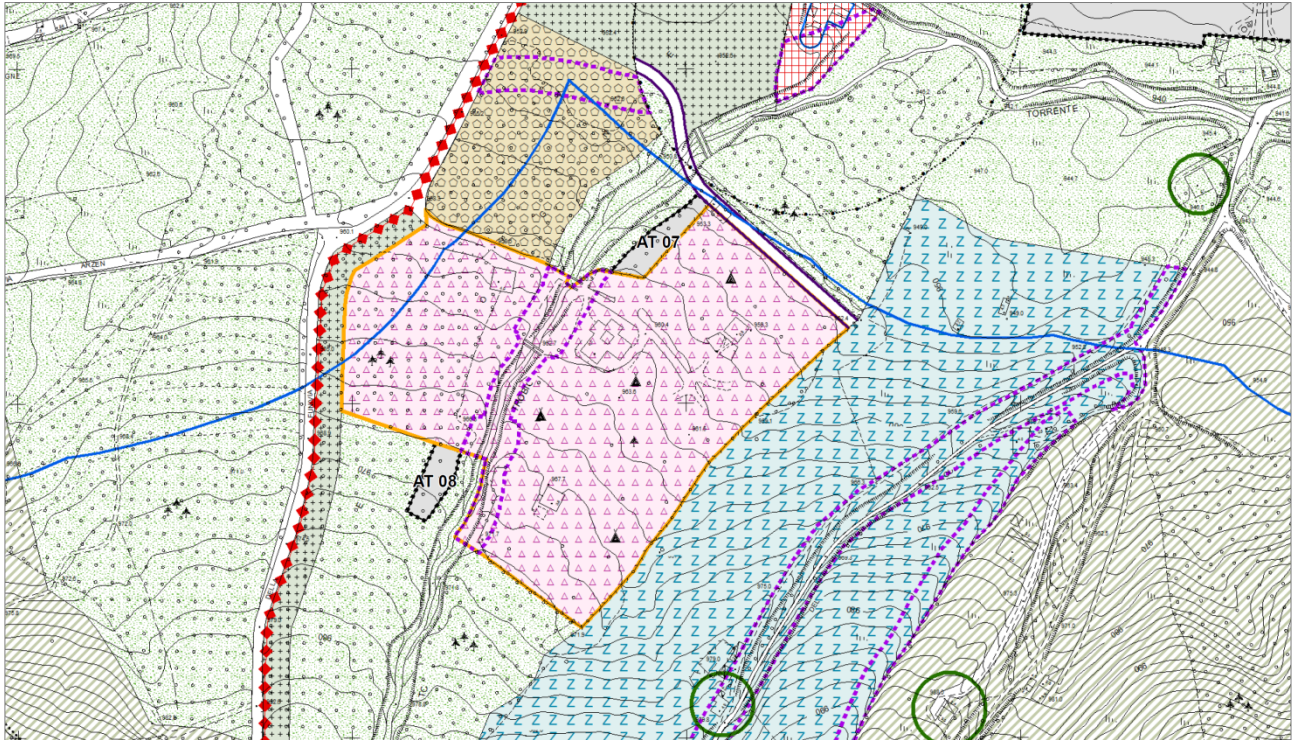


Ortofoto



Estratto tav PS04 Elementi di RER e di REP

La tavola del piano delle Regole del PGT vigente evidenzia come l'AT è collocato in prossimità della "Zona T2 _ricettiva all'aria aperta esistente o di nuovo impianto", ovvero il campeggio Boscoblù.



Estratto PGT vigente – variante n.1/2017 – TAV. PdR 01b – Piano delle regole. Uso del suolo: territorio comunale

ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AMMINISTRATIVE COMMERCIALI E RICETTIVE

-  ZONA T1 - ricettiva saturata o di completamento
-  edificio residenziale in zona ricettiva
-  ZONA T2 - ricettiva all'aperto, esistente o di nuovo impianto
-  ZONE TL - per attività ricreative e di tempo libero

ZONE E - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Aree di interesse di Protezione Attenuata

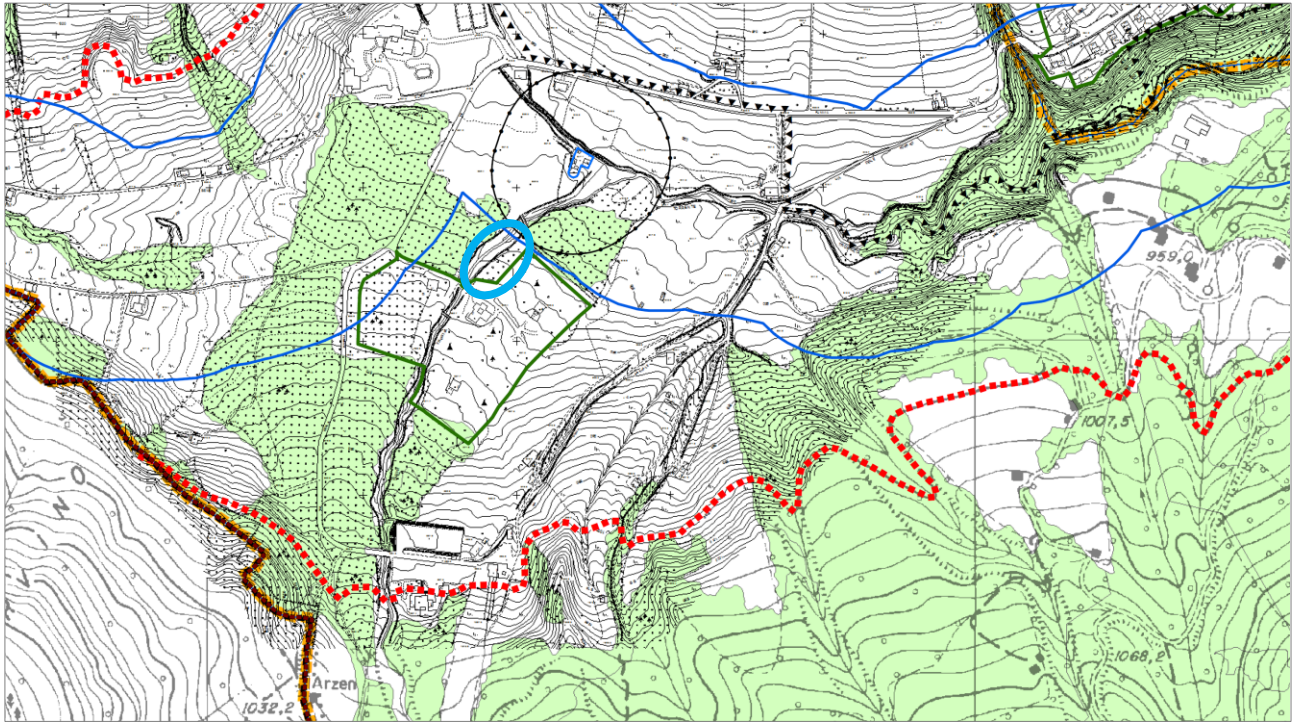
-  FASCIA DI RISPETTO FIUMI (150 m) (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT D))
-  TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (300 m) (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT B)
-  ZONA AGRICOLA E1 - di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato

ZONE AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI

Vincoli e limitazioni da PGT vigente

La tavola del Documento di Piano del PGT vigente evidenzia come l'AT non ricada in area vincolata, compreso il vincolo ex Galasso, mentre l'unico vincolo presente è il vincolo idrogeologico.



Estratto PGT vigente – variante n.1/2017 – TAV. A 05c – Documento di Piano. Vincoli e limitazioni

Legenda

-  CONFINE COMUNALE
-  BOSCHI DEL GIOVETTO DI PALINE - ZSC e ZPS IT 2060006
-  FASCIA BUFFER ZSC IT 2060006. OBBLIGO DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' VIC PER INTERVENTI URB.
-  BELLEZZE INSIEME - Complesso sanatoriale (D.LGS 42/2004 ART. 136 C.1 LETT. C))
-  FASCIA DI RISPETTO FIUMI - 150m (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT C))
-  TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI - 300m (D.LGS 42/2004 ART. 142 C. 1 LETT B))
-  AREA DI RISPETTO FIUMI: aree A, B escluse dal vincolo fluviale (D.LGS. 42/2004 ART. 142 C.2 LETT. A))
-  ZONA A (Nuclei di antica formazione)
-  TERRITORI ALPINI (D.LGS 42/2004 ART. 142 C.1 LETT D)) - 1600 m s.l.m.
-  AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' (P.T.R. ART. 17 DELLE NTA) - 1000 m s.l.m.
-  **VINCOLO PER SCOPI IDROGEOLOGICI AI SENSI DEL R.D. 2167/23**

-  FASCIA DI PROTEZIONE CIMITERIALE
-  FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE
-  FASCIA DI RISPETTO STRADALE
-  PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

SORGENTI

-  Area di rispetto (200 m)
-  Area di tutela assoluta (10 m)

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (VEDI RETICOLO IDRICO MINORE)

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA COMUNITA' MONTANA DI VALLE CAMONICA

Delibera Giunta Regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552

BOSCHI NON TRASFORMABILI

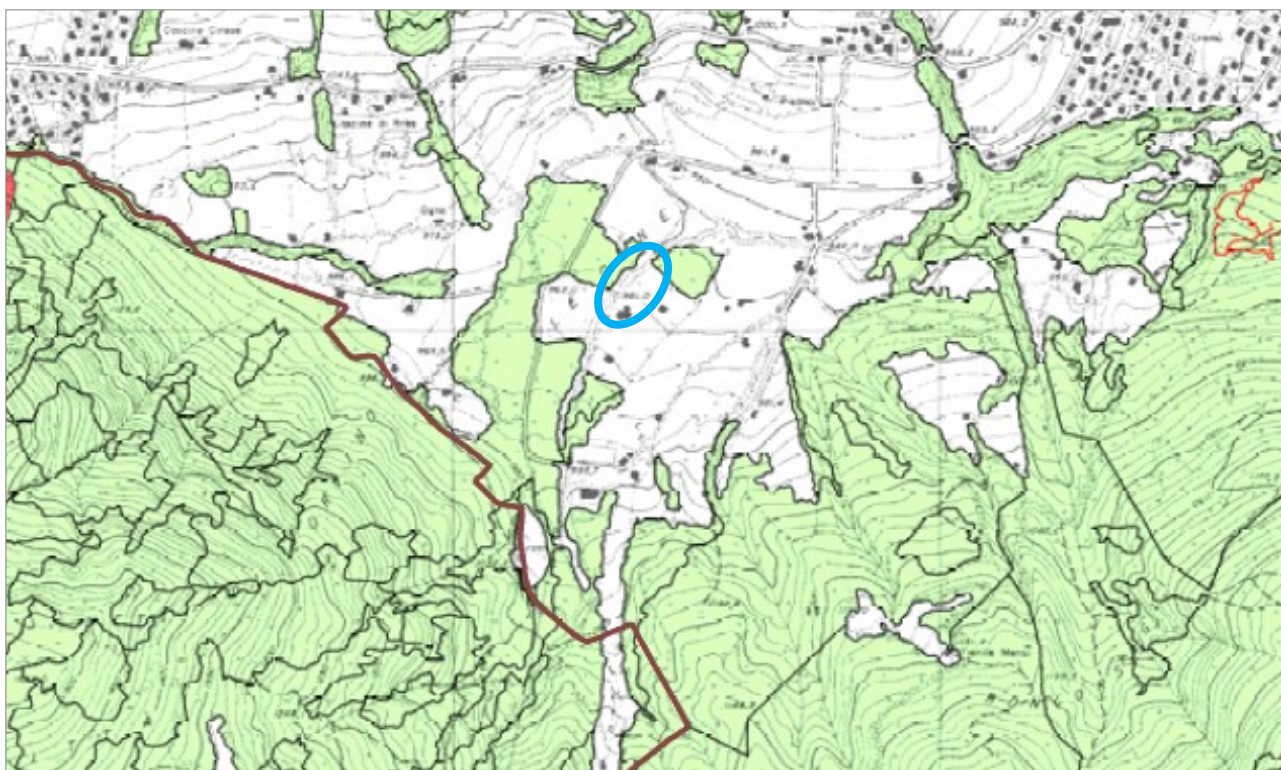
- | | |
|---|---|
|  1 - Boschi a destinazione naturalistica |  5 - Rete ecologica: corridoio fiume Oglio |
|  2 - Boschi a destinazione protettiva |  6 - Tipologie forestali rare |
|  3 - Bellezze d'insieme |  7 - Boschi da seme |
|  4 - Aree protette: Riserve Naturali | |

BOSCHI TRASFORMABILI - trasformazioni ordinarie ammesse

- | |
|--|
|  1 - a delimitazione esatta |
|  2 - a delimitazione areale |

Vincolo Boschivo

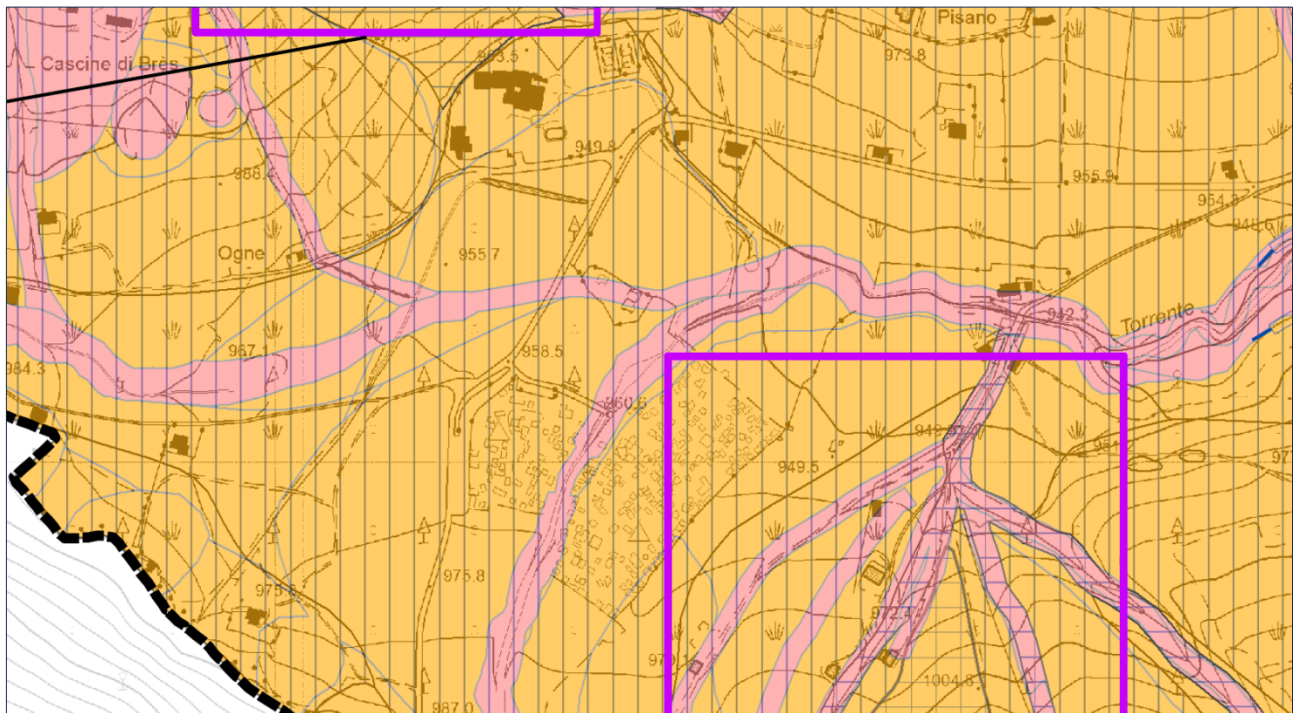
La tavola dei vincoli del PGT non evidenzia la presenza di bosco nel lotto in oggetto, ma, come precisato nei criteri di intervento di cui alla specifica scheda di ambito, si è proceduto a verificare la cartografia del PIF (Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana della Vallecamonica) oltre al confronto con il funzionario addetto della Comunità montana di Vallecamonica, e si è ulteriormente accertato che il mappale oggetto del presente PA non ricade in vincolo boschivo.



Estratto PIF- Piano di indirizzo forestale della Comunità montana di Valle Camonica – TAV. 3.3 – Trasformazioni ammesse

Fattibilità geologica

Negli elaborati di Aggiornamento dello studio geologico, componente sismica, direttiva alluvioni-invarianza idraulica del 2023 l'area è individuata parzialmente in "Classe di fattibilità 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni" e "Classe di fattibilità 4 – Fattibilità con gravi limitazioni" e nelle "Zone soggette ad amplificazione sismica litologica e geometrica" nella "Classificazione delle Aree Soggette ad amplificazione sismica".



Estratto TAV. 7 – Carta della fattibilità su CTR – Aggiornamento dello studio geologico, componente sismica, direttiva alluvioni-invarianza idraulica - 2023

Legenda

 Confine Comunale

Classe di fattibilità

-  Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

Classificazione delle aree soggette ad amplificazione sismica

-  Zone soggette ad instabilità, a cedimenti o a liquefazioni
-  Zone soggette ad amplificazione sismica, litologica e geometrica
-  Amplificazioni topografiche

** Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle tavole "Fattibilità di dettaglio" in scala 1.2.000, limitatamente all'area coperta dal volo aereo fotogrammetrico.
Eventuali incongruenze con la carta di maggior dettaglio sono conducibili alla diversa base cartografica

Per la realizzazione degli interventi richiesti ed in riferimento ai criteri riportati nella specifica scheda di Ambito di trasformazione è stata pertanto eseguita apposita Relazione Geologica di fattibilità, a cura del *Dr. Geol. Fabio Alberti* dello studio *Geo.Te.C.* di Darfo Boario Terme (BS) nel febbraio 2026, della quale si riporta la parte conclusiva dove si ritengono possibili gli interventi in oggetto con l'accortezza di evitare situazioni che possano favorire il ristagno delle acque:

Sull'area in esame, situata all'interno del campeggio Bosco Blu, a Borno, ed interessata dal progetto di realizzazione di nuove piazzole con le relative reti tecnologiche interrato, è stata condotta un'indagine geologica in riferimento alle norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018) ed alle norme geologiche del PGT comunale, finalizzata a ricostruire gli aspetti litologici, morfologici, idrogeologici e sismici ed a valutare la fattibilità dell'intervento fornendo le indicazioni progettuali di carattere geologico.

L'area si trova in prossimità della sponda destra nel tratto inferiore del conoide alluvionale del torrente Valle Corvino, su depositi di conoide (capitolo 2).

Relativamente agli aspetti idrogeologici (capitolo 3) è presente una falda a pelo libero il livello medio della quale si trova ad una quota prossima a quella del fondo dell'alveo del torrente.

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici (capitolo 4) l'alveo del torrente può essere interessato da forme di erosione laterale ed a eventi di piena con forte trasporto solido o di colata che possono portare a fenomeni di esondazione. L'esame della situazione morfologica e le verifiche idrauliche condotte in questa sede (capitolo 5) sulla base di una valutazione delle portate di piena e del relativo trasporto solido (capitolo 6) hanno messo in evidenza che l'area in esame non è interessata da eventuali forme di erosione laterale e in caso di esondazione ha una probabilità molto bassa di essere raggiunta dalle acque o dalle frazioni fluide esondate e comunque con

tiranti idrici e velocità minime. Rispetto a questa possibilità si ritengono fattibili gli interventi in progetto con l'accortezza di evitare situazioni che possano favorire il ristagno delle acque e un facile danneggiamento di eventuale opere vulnerabili.

Il modello geologico del sottosuolo (capitolo 7) è stato definito sulla base della situazione litologico-stratigrafica e dell'osservazione diretta dei terreni nella sponda del torrente e sono stati stimati i valori medi dei parametri geotecnici.

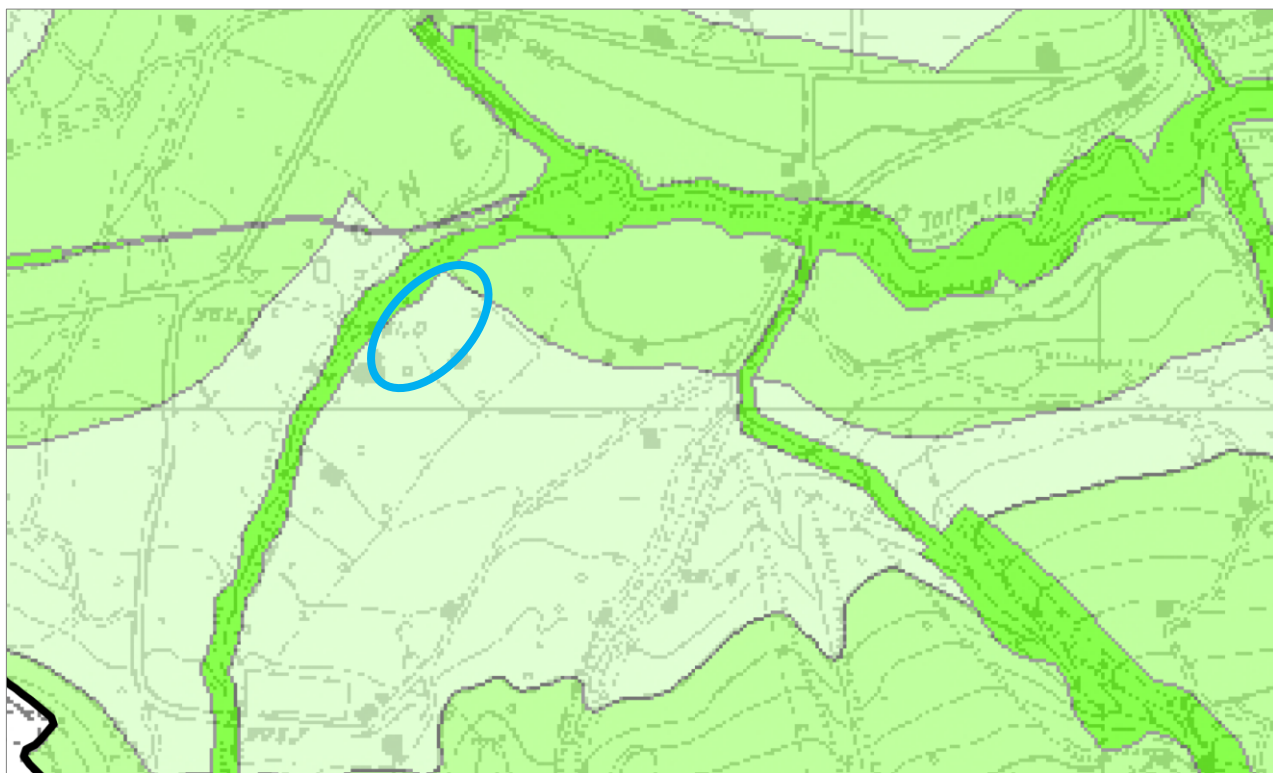
In riferimento all'analisi svolta si ritiene geologicamente fattibile l'intervento in progetto nel rispetto delle indicazioni espresse nei punti precedenti.

Vincolo Idrogeologico

Come già detto, l'area interessata dai lavori è soggetta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 2167/23 ed in considerazione dei modesti interventi di movimentazione terra e scavi si ritiene che gli stessi possano essere autorizzati con modalità in sub-delega.

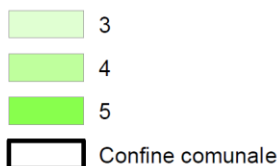
Sensibilità paesistica

Dal punto di vista paesaggistico il lotto di proprietà si colloca principalmente in classe 3: sensibilità paesistica media, marginalmente in classe 4: sensibilità paesistica alta e in classe 5: sensibilità paesistica molto alta, come illustrato nella tavola PAE 3 “Tavola delle sensibilità paesistiche” del Piano Paesistico Comunale vigente mentre l’ambito di trasformazione ricade unicamente in classe 3: sensibilità paesistica media.



Estratto TAV. PAE 3 Tavola delle sensibilità paesistiche – Piano paesistico comunale vigente – 2013

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



classe 3 - sensibilità paesistica media

Rappresenta il paesaggio maggiormente antropizzato e non gravato da vincoli.

classe 4 - sensibilità paesistica alta

Rappresenta la gran parte del territorio comunale:

- il nucleo di antica formazione
- le fasce di rispetto idrografico (150 metri)
- ambiti di alto valore percettivo (PTCP)
- gli ambiti di particolare interesse ambientale
- i territori alpini ed appenninici

classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Rappresenta:

- gli immobili soggetti a vincolo storico, culturale per legge o per Decreto
- Reticolo idrico e relative fasce di rispetto
- le aree appartenenti alla rete Natura 2000

Verifica preventiva dell'interesse archeologico

Per quanto riguarda la “Verifica preventiva dell'interesse archeologico” come prevista dall'articolo 28, comma 4, del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e definito nell'Art.1 comma 2 dell'ALLEGATO I.8 - Verifica preventiva dell'interesse archeologico. (Art. 41, comma 1) del codice appalti 36-2023 non è richiesta in quanto l'intervento non comporta nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

2.3 Descrizione dello stato di fatto e rilievo fotografico

Attualmente il lotto si configura come un terreno di forma trapezoidale, caratterizzato da una moderata acclività e da un andamento altimetrico variabile sotto il profilo morfologico.

Il confine ovest della particella è delimitato dall'alveo del torrente Plai, posto a una quota inferiore di circa 3 metri rispetto al piano di campagna. Il confine nord-est è adiacente a un percorso pedonale sterrato di proprietà comunale, che nel periodo invernale consente l'accesso, dal vicino parcheggio, alle limitrofe piste da sci. I restanti lati risultano in continuità con l'area del campeggio esistente.

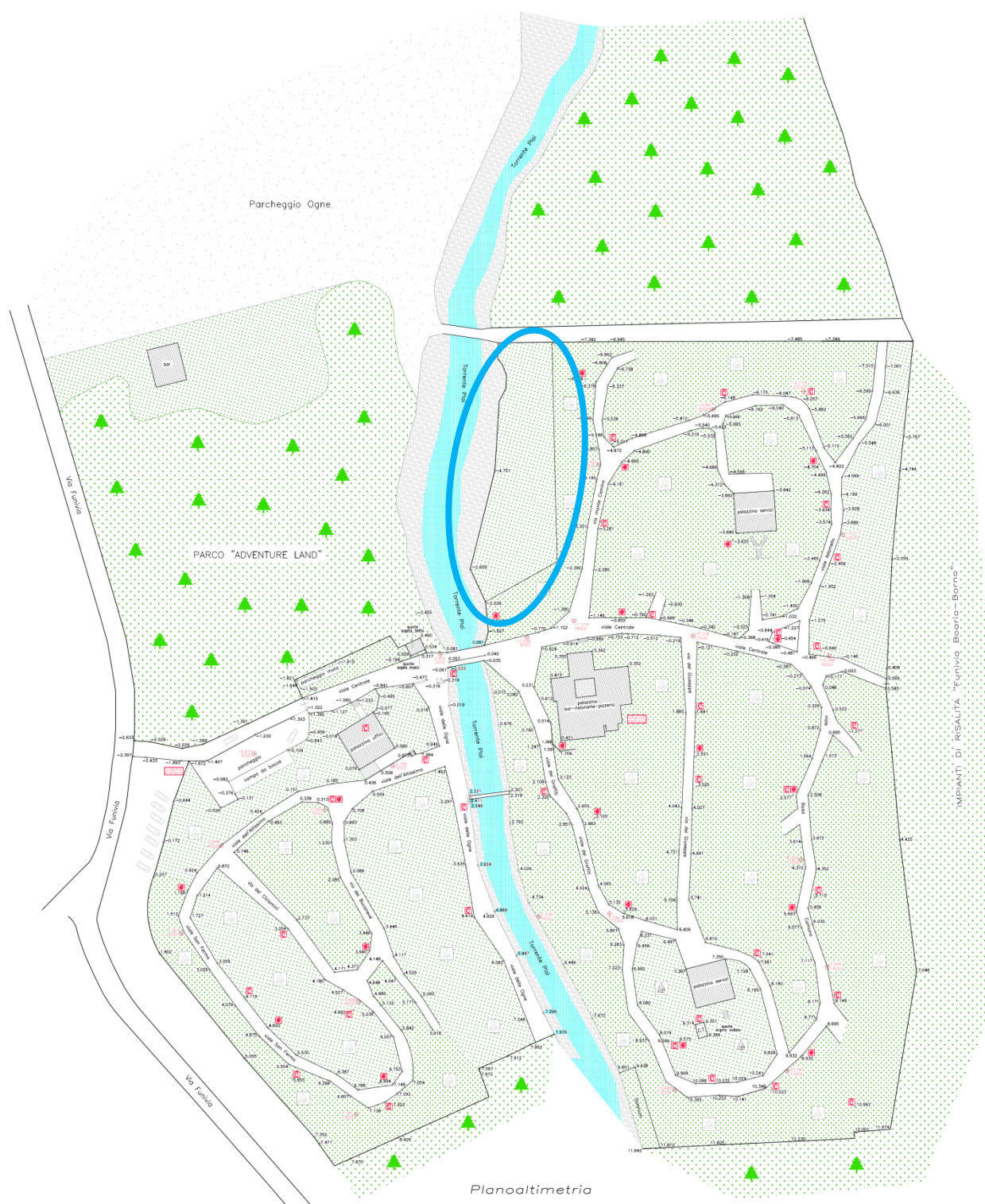
All'interno del mappale sono presenti, in maniera puntuale, alcune alberature di alto fusto (prevalentemente abeti), che tuttavia non interferiscono con l'area oggetto di perimetrazione del Piano Attuativo.

Recenti eventi meteorologici di particolare intensità hanno causato il danneggiamento di parte delle alberature esistenti, con conseguente caduta di alcuni esemplari sulle roulotte limitrofe. A seguito di tali eventi sono stati eseguiti interventi di messa in sicurezza, come da Istanza di Taglio Bosco n.328458 del 02.03.2026 al Sistema Informativo Taglio Bosco – Regione Lombardia.

Come anticipato in premessa, la realizzazione delle opere previste dal Piano Attuativo consentirà l'integrazione funzionale dell'area con il campeggio "Boscoblù", attualmente dotato di n. 346 piazzole destinate all'installazione di mobil-home, roulotte, camper e strutture analoghe, per le quali si registra un'elevata domanda.

Le nuove piazzole in progetto usufruiranno dei servizi già esistenti all'interno del campeggio, che, aperto durante tutto l'anno, è dotato di:

- due edifici destinati esclusivamente a servizi igienici e lavanderie (mapp. 1260-2271);
- un fabbricato adibito a bar, ristorante, pizzeria, spaccio e spazi di aggregazione (mapp. 1261);
- un edificio destinato a uffici, servizi igienici e alloggio del custode (mapp. 1117);
- tutte le infrastrutture necessarie al corretto funzionamento dell'attività ricettiva e dei servizi di accoglienza.



Planoaltimetria di inquadramento con in evidenza il lotto oggetto di PA



1 _ vista del lotto verso il torrente Plai e il percorso di accesso alle limitrofe piste da sci



2 _ vista del lotto verso il percorso di accesso alle limitrofe piste da sci



3 _ vista del lotto verso la zona attrezzata a parco giochi

3. PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AMBITO 07 _ VIA FUNIVIA NORD

Descrizione del progetto

Come precedentemente illustrato il PA ricade parzialmente sulla particella catastale n. 4627 la cui superficie catastale è pari a mq 1.898,00, interessandone solamente 888,00 mq.

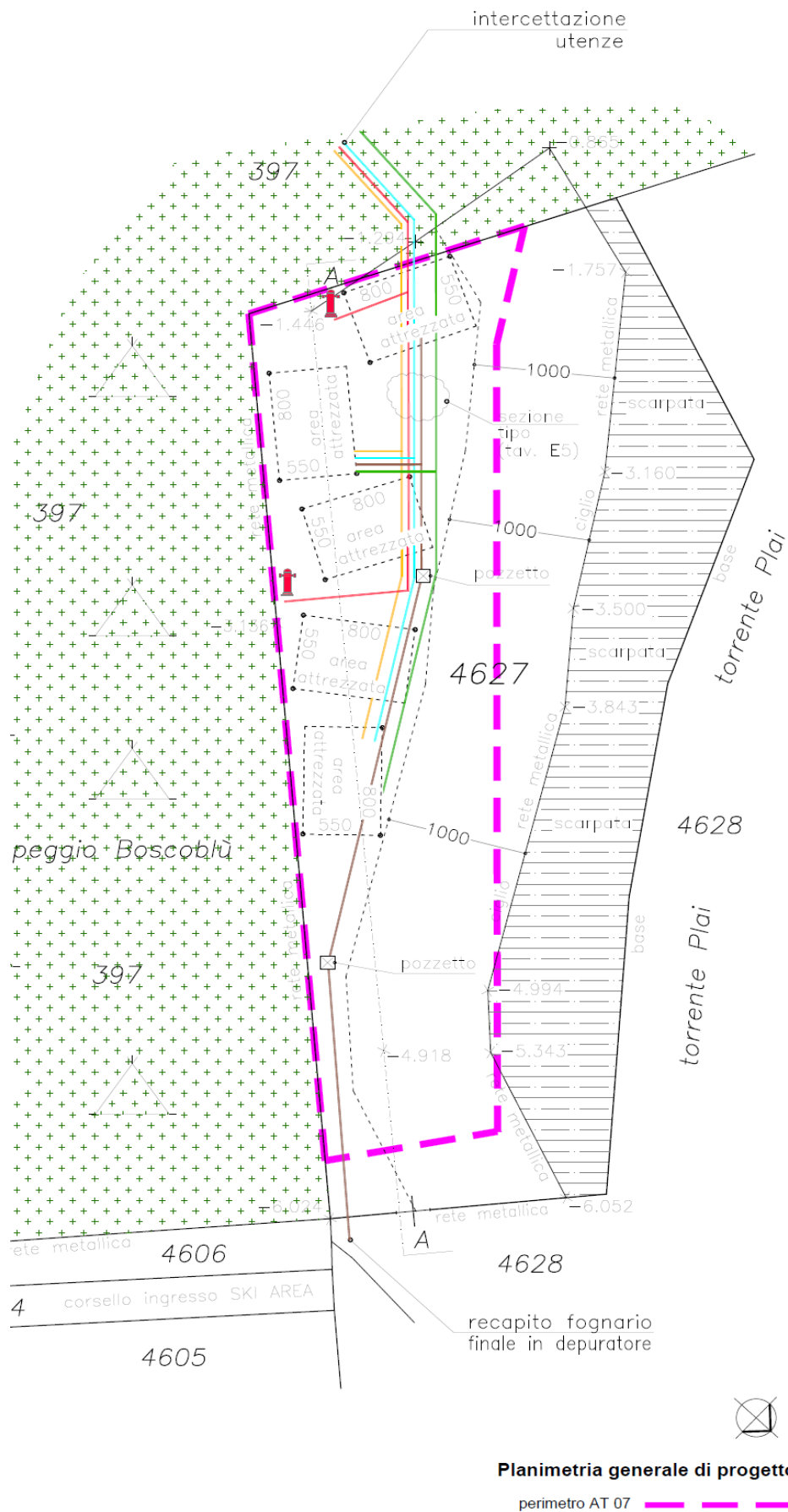
Gli interventi previsti sull'area in oggetto risultano di modesta entità e finalizzati alla realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del sito e con limitato impatto sul contesto esistente.

In particolare, le opere consistono in:

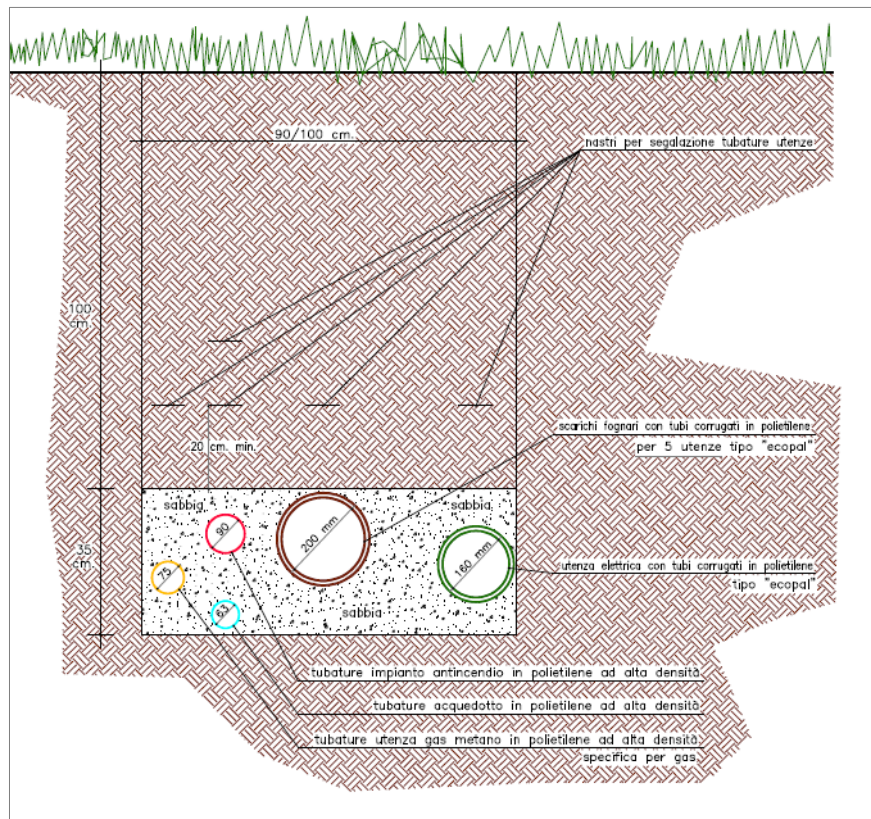
- esecuzione di limitati interventi di regolarizzazione plano-altimetrica del terreno, strettamente necessari alla formazione delle piazzole, da realizzarsi mediante modesti livellamenti superficiali; tali superfici saranno successivamente stabilizzate tramite la stesa di materiale inerte (ghiaia), al fine di garantire adeguata portanza, drenaggio delle acque meteoriche e durabilità nel tempo;
- realizzazione di scavi a sezione ristretta per la posa delle reti tecnologiche a servizio delle piazzole, comprendenti le linee dell'acquedotto, l'impianto antincendio, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la fognatura e la rete gas. Gli scavi saranno eseguiti con tecniche tradizionali e con successivo ripristino delle superfici interessate.

Pur non determinando l'intervento un incremento significativo del carico d'incendio né una variazione sostanziale delle condizioni di rischio, è comunque prevista, a titolo migliorativo e precauzionale, l'installazione di n. 2 idranti antincendio opportunamente posizionati, al fine di garantire un adeguato presidio di sicurezza per l'area interessata.

Al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico e ridurre l'impatto visivo delle opere, si prevedono inoltre interventi di mitigazione a verde, consistenti nella messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone lungo il perimetro e in punti strategici dell'area. Tali interventi avranno la funzione di schermatura visiva, integrazione con il contesto naturale circostante e miglioramento della qualità ambientale complessiva, contribuendo altresì alla regolazione microclimatica e alla permeabilità ecologica del sito.



estratto planimetrico di progetto con individuazione delle piazzuole e le reti del sottosuolo



estratto della tavola di progetto di particolare costruttivo della realizzazione dei sottoservizi

A titolo di esempio si allegano le seguenti immagini che mostrano una piazzuola tipo recentemente realizzata.



Tabella con i dati stereometrici di attuazione dell'ambito – verifica della conformità urbanistica:

	denominazione Piano Attuativo	parametri urbanistici							
		S_t superficie territoriale mq	U_t indice territ. mq/mq	S_c sup. coperta massima mq	H altez. max m	Verde profondo 30% S_f mq	D_s ml	D_c ml	D_f ml
scheda da DdP del PGT vigente	Ambito PA 07 Via Funivia Nord	888,00	0,10	88,80	5	266,4	5	5	10
IPOTESI A progetto ambito insediamento fisso	Ambito PA 07 Via Funivia Nord	888,00	0,10	88,80	5	266,4	5	5	10
IPOTESI B progetto ambito insediamento mobil home *	Ambito PA 07 Via Funivia Nord	888,00	/	/	5	n. 5 piazzuole da 44 mq pari a 220,00 mq pertanto verde profondo pari a 668,00	> 5	>5	>10

* Art. 3 comma 1 lettera e.5) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020 (...) e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali (...):

"e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti"

Si precisa che il potenziale edificatorio previsto per l'ambito P07 può essere trasferito nell'ambito AT08.

La soluzione progettuale qui presentata riguarda l'IPOTESI B** ovvero la realizzazione di n. 5 piazzuole attrezzate per lo stazionamento di tende, camper, roulotte, case mobili.**

In conclusione il progetto, in relazione alla specifica collocazione e caratteristiche delle opere, risulta urbanisticamente conforme al PGT e quindi realizzabile secondo i parametri presenti nella specifica scheda di ambito e delle prescrizioni ivi riportate.

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici e negli altri elaborati a corredo del progetto.

ELENCO ELABORATI

- A. Relazione tecnico-illustrativa, storico e ambientale e rilievo fotografico
- B. Esame di impatto paesistico e relazione paesaggistica a supporto
- C. Computo metrico estimativo
- D. Schema di Convenzione
- E. Elaborati grafici
 - Tav. E 1 Inquadramento urbanistico
 - Tav. E 2 Rilievo dello stato di fatto
 - Tav. E 3 Planimetria di progetto e reti tecnologiche
 - Tav. E 4 Schemi per possibili utilizzi delle aree attrezzate
 - Tav. E 5 Particolari costruttivi
- F. Relazione geologica

I TECNICI