

comune di borno

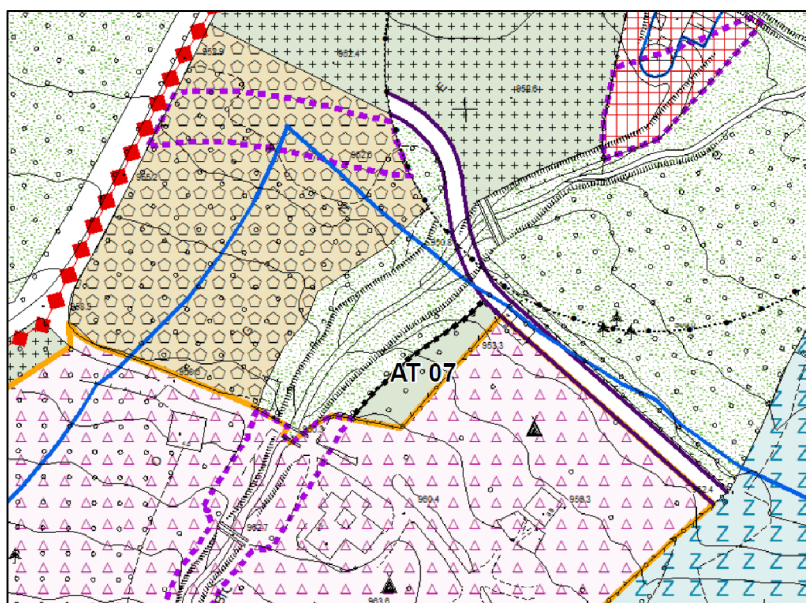
provincia di brescia

Ambito di Trasformazione AT 07 - PA
Via Funivia Nord
Area ricettiva all'aperto

schema di convenzione

D

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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT 7a" in COMUNE DI BORNO (BS)

p r e m e s s o

- che la società *Boscoblù S.r.L.* è proprietaria delle aree site in Borno (BS) Via Funivia contraddistinte con i mappali 4627 e 4631 del foglio 14 catasto terreni del Comune di Borno (BS);
- che i mappali sopracitati sono comprensivi della porzione di area identificata nel vigente P.G.T. come abiti di trasformazione denominati **AT 07 e AT 08**;
- che i mappali citati hanno una superficie territoriale complessiva di mq. 3.095, mentre la superficie dei soli Ambiti di Trasformazione AT 07 e AT 08 risulta pari a mq1.616,00 così come previsto dalle rispettive schede d'ambito contenute nel Documento di Piano del vigente Piano del Governo del Territorio;
- che il Piano del Governo del Territorio vigente prevede per tali ambiti l'attuazione mediante Piano Urbanistico Convenzionato;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;
- che la *Società Boscoblù S.r.L.* dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e di assumersi completamente i costi tecnici;
- che la *Società Boscoblù S.r.L.* dichiara di esercitare sugli immobili di proprietà, attività ricettiva destinata a campeggio, principalmente sui mapp. 397-1117-1260-1261-2271;

tutto ciò premesso e considerato

Il giorno.....del mese didell'anno....., presso la casa comunale in Borno (BS), piazza Giovanni Paolo II, n. 1, sono presenti:

da una parte:

- Il Signor **Dr. Arch. NICOLINI Francesco**, nato a Genova (GE), il 14/03/1984, domiciliato in Borno (BS) presso la casa Comunale in Piazza Giovanni Paolo II, n. 1, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Responsabile del settore Tecnico del Comune di Borno (BS) (c.f.: 00701670176) in seguito denominato "**Comune**" e di agire in base ai seguenti provvedimenti che in copia autentica si allegano a quest'atto;

e dall'altra,

- La Sig.ra **Dr. ROVIDA Bianca Maria** nata a Borghetto Lodigiano (LO) il 22/10/1943, residente a Segrate (MI) in via Cellini Benvenuto n. 21, in seguito denominata "**Lottizzante**", in qualità di legale rappresentante della **Società Boscoblù S.r.L.**, con sede in Milano (MI) via Argelati Filippo, P.I./C.F.: 02746640156;

persone della cui identità personale io Responsabile del Settore Tecnico sono certo, per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 7a in base alle previsioni del vigente Piano del Governo del territorio mediante Piano urbanistico,

si conviene e si stipula quanto segue:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne la Lottizzante la quale si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Si da' atto che la "Lottizzante", ha consegnato al Comune copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Articolo 1 – attuazione

L'attuazione dell'area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente e alle norme di cui alla presente convenzione.

Articolo 2 – indici urbanistici ed edilizi

A.T. 07 Via Funivia Nord:

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.
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.
Altezza massima:	5,00 mt.
Distacco tra Fabbricati (DF):	10,00 mt. minimo tra edifici
Verde Profondo:	30%.

Articolo 3 – trasferibilità del potenziale edificatorio

Il potenziale edificatorio pari a 0,10 mq/mq (U.T.- indice di utilizzazione territoriale) di cui al precedente **articolo 2** di pertinenza dell'Ambito di Trasformazione **07 (via Funivia nord)**, viene trasferito all'ambito di trasformazione **AT 08 (via Funivia sud)** come previsto dalla specifica indicazione riportata nella scheda dell'ambito AT 07

La "Lottizzante" dichiara e garantisce, che le aree su cui ricadono gli ambiti di trasformazione denominati AT 07 e AT sono di sua proprietà e si trovano nella propria esclusiva disponibilità, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed

annotamenti pregiudizievoli, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il Comune ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione.

Articolo 4 – durata ed attuazione

La presente convenzione allegata al Piano Attuativo ha una validità di 10 anni dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte della Giunta Comunale. Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il termine sopraindicato

Articolo 5 – previsione e tipologie degli interventi

Nell'Ambito di Trasformazione 07 (Via Funivia nord) verranno eseguite **cinque nuove piazzuole** (aree attrezzate realizzate come indicato negli elaborati grafici di progetto) che saranno aggiuntive a quelle già esistenti nel campeggio Boscoblù (mapp. 397).

Il campeggio Boscoblù, in forza di licenza per attività ricettiva rilasciata dalla Polizia Locale del comune di Borno (BS), n. 4892 del 08/08/2007, **ha attualmente la disponibilità di n. 346 piazzole.**

La realizzazione di dette aree attrezzate per i campeggiatori verranno eseguite tramite minimi livellamenti del terreno senza alcuna pavimentazione impermeabile, ma con la sola posa di materiale arido drenante (ghiaia) secondo lo schema stratigrafico riportato sulla Tav. E 5 – particolari costruttivi e saranno raggiungibili da strada interna sterrata già esistente.

Tali piazzuole saranno dotate delle varie reti tecnologiche (sottoservizi) necessarie per consentire la fruibilità delle case mobili, pertanto le opere previste consistono in:

- posa di reti tecnologiche interrate al servizio delle piazzuole attrezzate per le seguenti utenze: gas metano, fognarie, elettriche, acquedotto e per impianto antincendio i cui terminali potranno fuoriuscire dal terreno solo nelle parti finali per la distribuzione delle utenze medesime. Gli allacciamenti verranno effettuati alle varie reti già presenti nell'area attrezzata limitrofa all'Ambito in oggetto.
- posa di 2 idranti soprassuolo con attacco motopompa.
- la tubazione di scarico acque nere verrà collegata alla rete comunale che a sua volta si immette nel vicino depuratore mediante apposito pozzetto già predisposto, posto sulla stradina pubblica limitrofa all'Ambito PA 07.

La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione (sole reti tecnologiche-sottoservizi e relativi allacciamenti ed opere di mitigazione previste)

necessari per la conduzione dell'area relativa all'ambito attuativo, saranno a totale carico della Società *Boscoblù S.r.L.*

Articolo 6 – verifica dei vincoli comunali e sovraordinati

La scheda dell'ambito di trasformazione in oggetto prevede che lo stesso sia subordinato a valutazione idrogeologica e forestale, individuando se necessario adeguate misure di mitigazione e protezione;

Si precisa a tale proposito che non risulta presente il vincolo a bosco ma solo quello idrogeologico per il quale viene chiesto lo svincolo alla Comunità Montana di Valle Camonica. Per la verifica e valutazione di ulteriori vincoli di carattere comunale vedasi l'allegato A Relazione tecnico-illustrativa, storico e ambientale e rilievo fotografico

Articolo 7 – determinazione degli oneri di urbanizzazione

I titoli abilitativi verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori (se dovuti) con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo e come da norme indicate nel Piano di Governo del Territorio.

Considerato che la tipologia della **“casa mobile”** da collocare sulle varie piazzuole non è considerata nuova costruzione ai sensi dell' *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*, non potrà essere applicato il conteggio per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità previste dalla tabella comunale aggiornata con Delibera di Consiglio Comunale del 30.11.2021.

E' prevista la monetizzazione in luogo di eventuali aree di cessione al Comune.

Articolo 8 – alienazione di aree e/o immobili

Qualora la “Lottizzante”, dovesse procedere all'alienazione delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione con successivi titoli abilitativi, questi, dovranno essere trasmessi agli acquirenti con clausola espressa in merito all'accollo degli oneri di cui alla presente convenzione con il Comune.

Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale dell'area e/o degli immobili, la “Lottizzante”, ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo l'onere per il Comune di preventiva escussione dei soggetti cessionari.

Articolo 9 – spese conseguenti alla convenzione

Tutte le spese, imposte e tasse, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico della “Lottizzante” che si obbliga a consegnare al Comune, entro 30 giorni dalla trascrizione della presente

convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di sei mesi dalla esecutività della delibera G.C. di approvazione del Piano Attuativo, si ritiene decaduto il piano di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà della "Lottizzante".

In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 mesi.

Articolo 10 – riferimento a leggi e regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente, si fa esplicito riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 ed alla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, come alla scheda dell'Ambito di Trasformazione previsto dal vigente Documento di Piano di cui alla Variante al PGT n. VI-2017 -gennaio 2022-.

Articolo 11 – prescrizioni particolari

Al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico e ridurre l'impatto visivo delle opere, si prevedono 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.

Articolo 12 – elaborati costituenti il Piano Attuativo

allegati

- A. Relazione tecnico-illustrativa, storico e ambientale e rilievo fotografico
- B. Esame di impatto paesistico e relazione paesaggistica a supporto
- C. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- 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

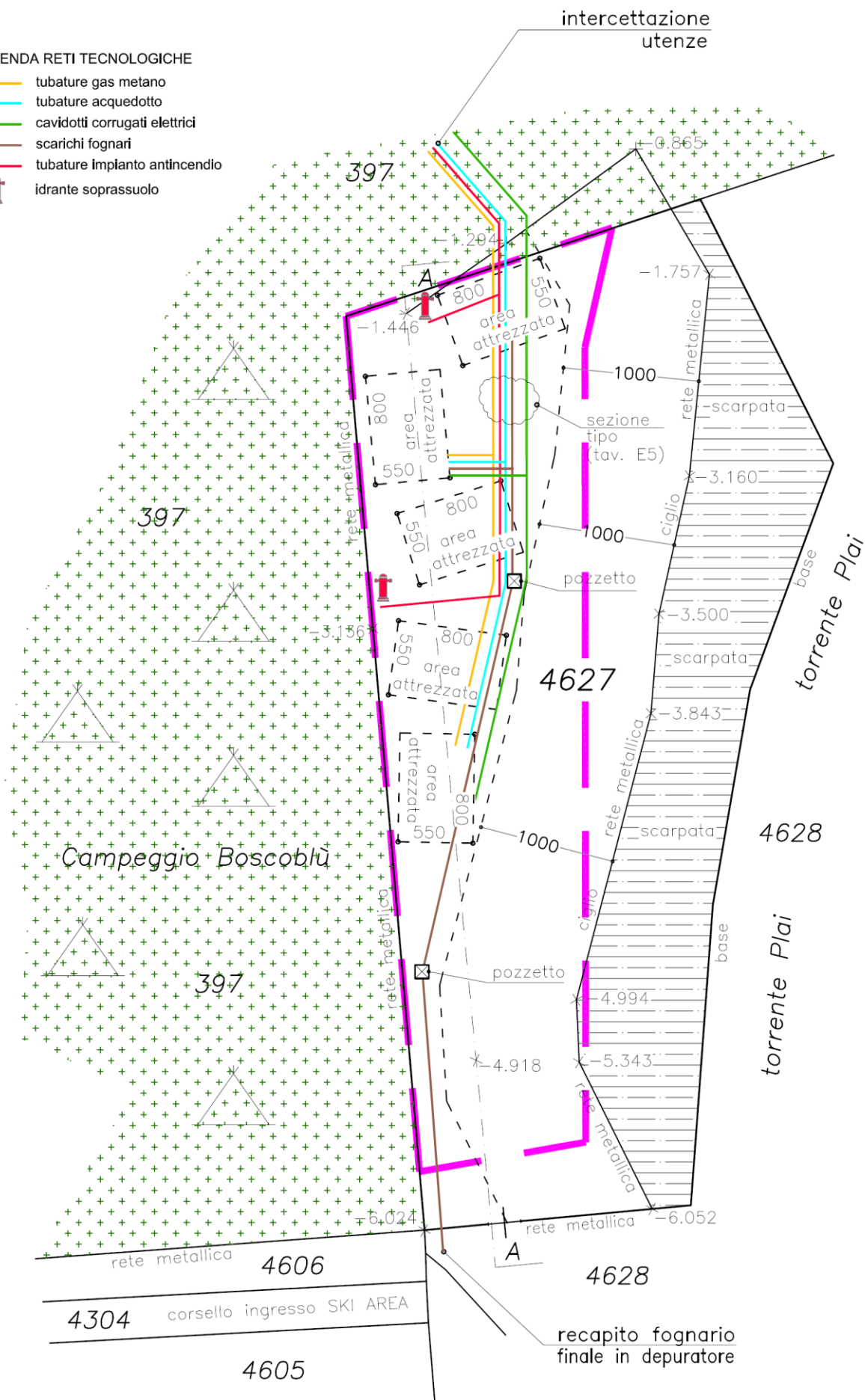
- F. Relazione geologica

Articolo 13 – allegati

- PLANIMETRIA AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07 - PROGETTO
- SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO;
- ESTRATTO DEL P.G.T.
- ESTRATTO DI MAPPA.

LEGENDA RETI TECNOLOGICHE

- tubature gas metano
- tubature acquedotto
- cavidotti corrugati elettrici
- scarichi fognari
- tubature impianto antincendio
-  idrante soprassuolo



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

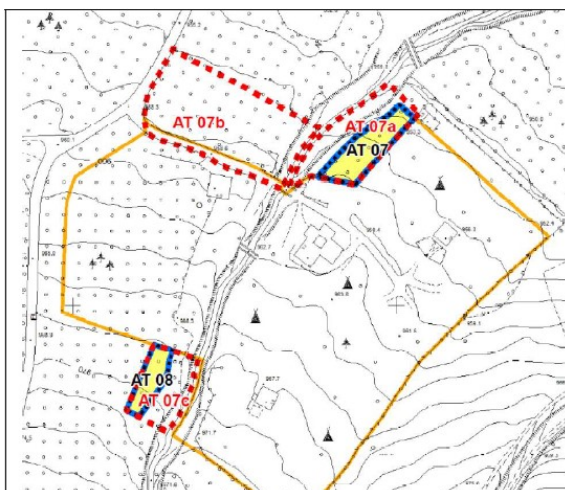
- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). Realizzazione di opere pubbliche.
- Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale

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.



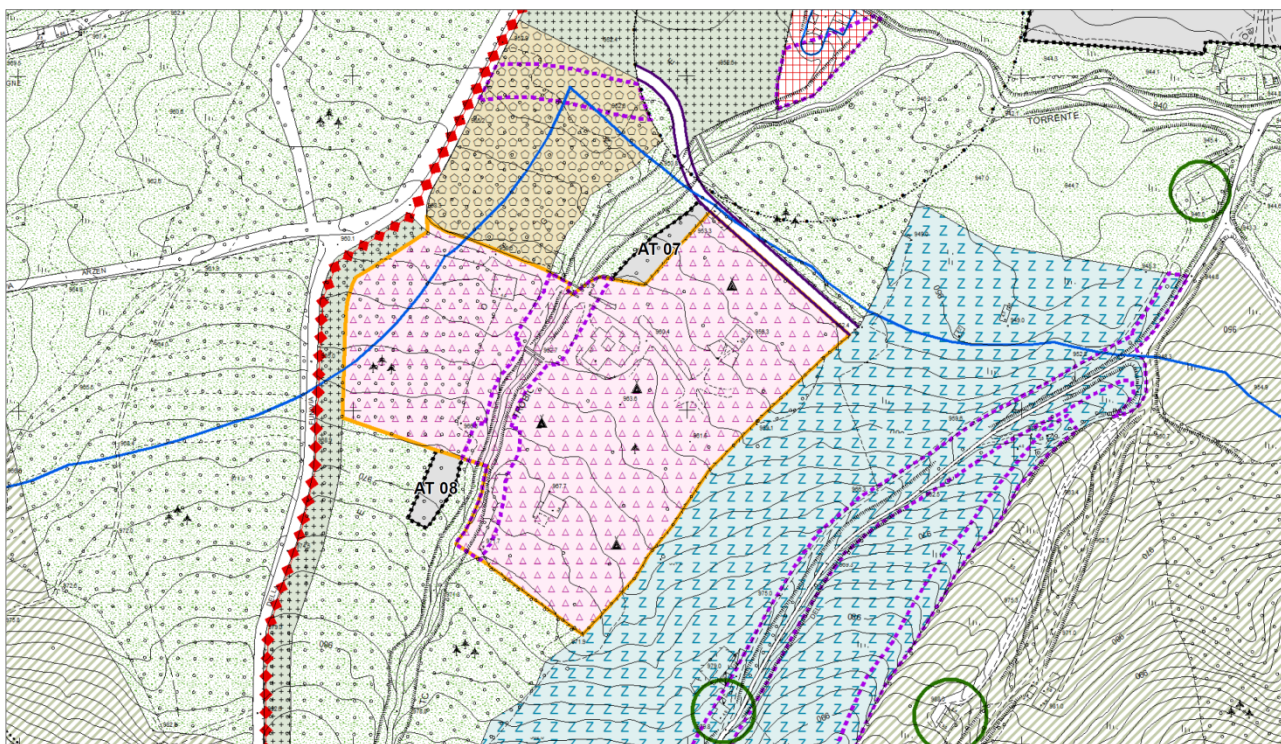
DdP01 "individuazione degli ambiti di trasformazione"



Ortofoto



Estratto tav PS04 Elementi di RER e di REP



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

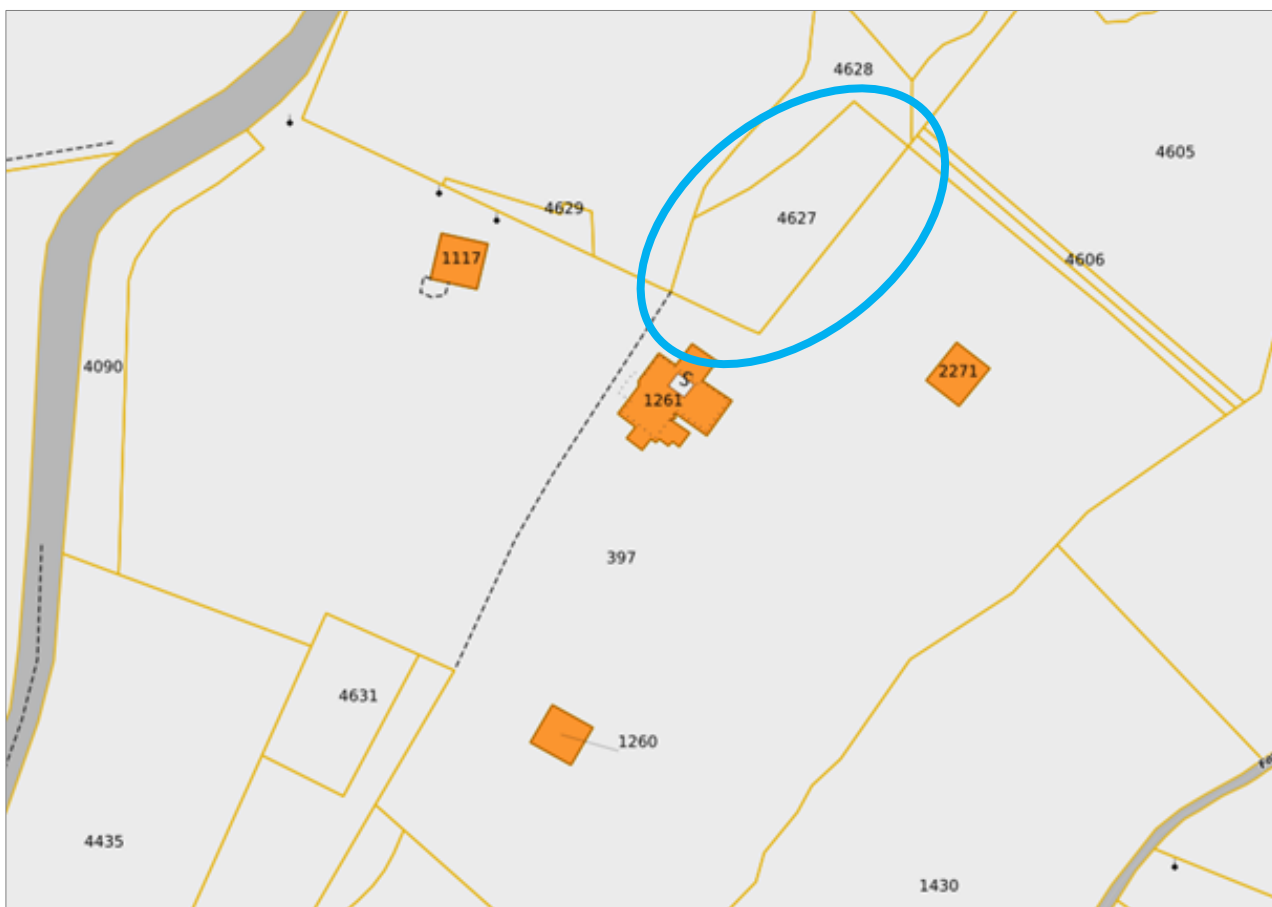
ZONE E - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

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



Estratto mappa catastale da geoportale della Provincia di Brescia