

## **NORME GENERALI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE TRASFORMAZIONI**

1. Devono essere previste compensazioni e mitigazioni volte a preservare od implementare o ricostituire gli elementi di rete ecologica all'intorno, in modo da assicurare la continuità delle connessioni ecosistemiche proprie della Rete Natura 2000 con quelle del territorio comunale fino alla definizione di ulteriori specifici interventi definiti attraverso il futuro progetto di REC per il territorio comunale di Borno. In generale, fino alla predisposizione della REC prevalgono RER, REP e PTCP.

In particolare in sede di attuazione degli AdT deve essere prevista la realizzazione di idonea mitigazione verso ambiti agricoli con cuscineti alberati e con arbusti autoctoni finalizzata alla mitigazione dei nuovi interventi ed alla formazione di micro stepping-stones; I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.

2. Devono essere perseguiti obiettivi di miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico (articolo 93 del n.d.a. PTCP). Deve essere garantita la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite facilitate la mobilità lenta e l'accesso alla rete del trasporto collettivo: devono essere previsti o individuati percorsi pedonali continui protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti in trasformazione alle fermate, nonché ricercare le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

3. Al fine miglioramento complessivo del servizio di TPL, anche a beneficio del nuovo peso insediativo previsto, i piani attuativi relativi alle nuove trasformazioni dovranno prevedere l'esecuzione di opere finalizzate a riqualificare le più vicine infrastrutture dedicate al TPL.

4. In tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione devono essere verificate e attuate le linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni.

(DDG n.12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon negli ambienti indoor")

5. Per quanto concerne il profilo archeologico si richiamano le aree a rischio archeologico riportate sulla tavola "A05 Quadro ricognitivo: vincoli e limitazioni" nonché i centri storici, le chiese di antica fondazione ed i percorsi storici. Per tutte queste aree si prescrive che tutti i progetti comportanti movimento terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi ai competenti Uffici della Soprintendenza di Brescia per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari. Inoltre, considerata la "sensibilità archeologica" dell'ambito territoriale, in tutto il territorio comunale eventuali interventi pubblici comportanti scavo e interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, devono essere trasmessi ai competenti Uffici della Soprintendenza di Brescia per la valutazione preliminare delle opere sui depositi archeologici sepolti secondo quanto disciplinato dall'art.28 del D.Lgs 42/2004 e dall'art.25 del D.Lgs. 50/2016.

Per tutte queste aree si prescrive che tutti i progetti comportanti movimento terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi ai competenti Uffici della Soprintendenza di Brescia per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari. Inoltre, considerata la "sensibilità archeologica" dell'ambito territoriale, in tutto il territorio comunale eventuali interventi pubblici ed i progetti relativi agli Ambiti di Trasformazione, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, devono essere trasmessi ai competenti Uffici della Soprintendenza di Brescia per la valutazione preliminare delle opere sui

depositi archeologici sepolti secondo quanto disciplinato dall'art.28 del D.Lgs 42/2004 e dall'art.25 del D.Lgs. 50/2016.

6. Per ogni Ambito di Trasformazione deve essere verificata la sensibilità archeologica.
7. Per ogni intervento di trasformazione deve essere verificato quanto prescritto nel Piano di indirizzo Forestale (PIF). Si richiama in particolare:
  - la "Carta dei tipi Forestali" per quanto riguarda la delimitazione del bosco;
  - le Norme Tecniche di attuazione relative alla trasformazione del bosco: TITOLO TERZO, Relazioni Con la Pianificazione Urbanistica Comunale e Norme Per La Trasformazione Del Bosco.
8. Per ogni intervento di trasformazione compreso nel perimetro del P.L.I.S. delle Dolomiti Camune devono essere verificate e rispettate le prescrizioni definite dal relativo Piano di Gestione.
9. Per ogni intervento di trasformazione deve essere verificato il rispetto di quanto richiamato all'interno della Legge n.353/2000 ed in particolare di quanto previsto dal comma 1 dell'art.10 di seguito riportato:

*"1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia."*
10. Per ogni Ambito di Trasformazione di seguito elencato valgono le Norme generali del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole salvo le specifiche indicazioni riportate nelle singole Schede.

## AMBITO 10 – OGNE OVEST

**Obiettivi della trasformazione** - Completamento sistema turistico ricettivo zone piste sciistiche.

**Vocazioni funzionali** – Strutture ricettive alberghiere

**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 | <b>15.724</b> mq                                                                                                                  |
| - Rapporto di copertura                | <b>0,40</b> mq/mq                                                                                                                 |
| - Indice territoriale (UT)             | <b>0,45</b> mq/mq                                                                                                                 |
| - Superficie Lorda di Piano (Slp)      | <b>7.075,85</b> mq                                                                                                                |
| - distanza dalle strade (DS)           | <b>5,00</b> mt. Comunque nel rispetto delle fasce relative a diverse tipologie di strada.                                         |
| - distanza dai confini (DC)            | <b>5,00</b> 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)      | <b>10,00</b> mt. minimo tra edifici.                                                                                              |
| - Verde profondo                       | <b>30%</b> 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

### 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 6,00
- Lo studio del P.L. dovrà inoltre riguardare la generale ricognizione delle fermate TPL della linea di servizio integrativa Borno-Paline e prevedere la riqualificazione di quelle che non presentano adeguate caratteristiche di sicurezza in accordo con la Provincia

**Criteri di perequazione e compensazione** -Vedi relazione DdP

**Individuazione strumenti attuativi** - Obbligo di Piano Attuativo

### Livello di priorità

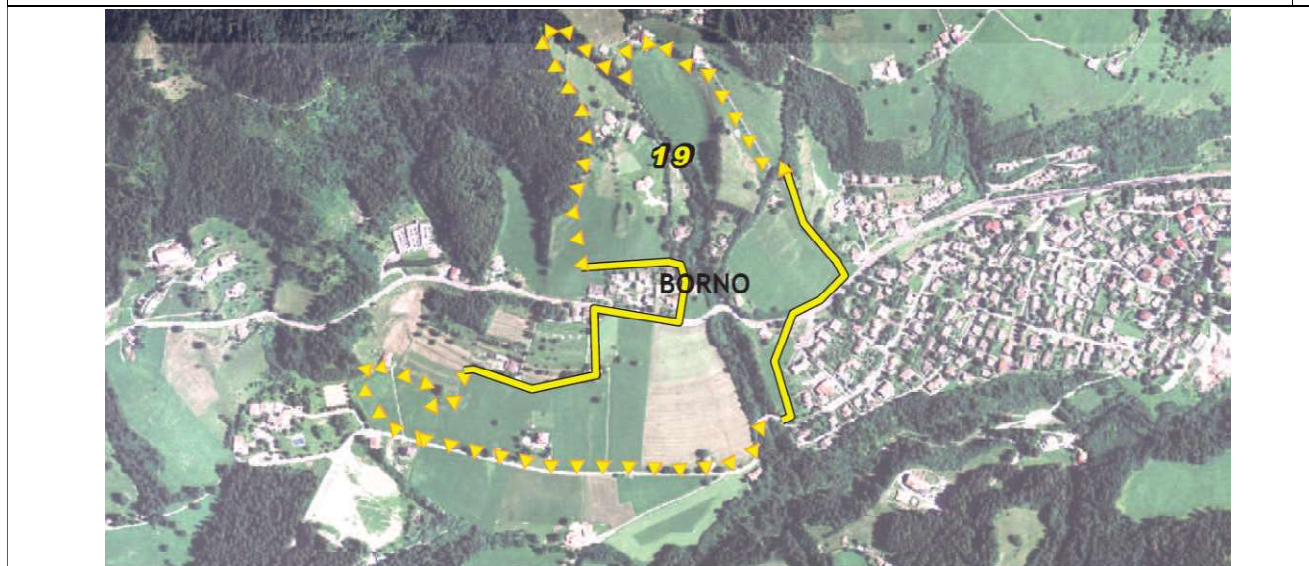
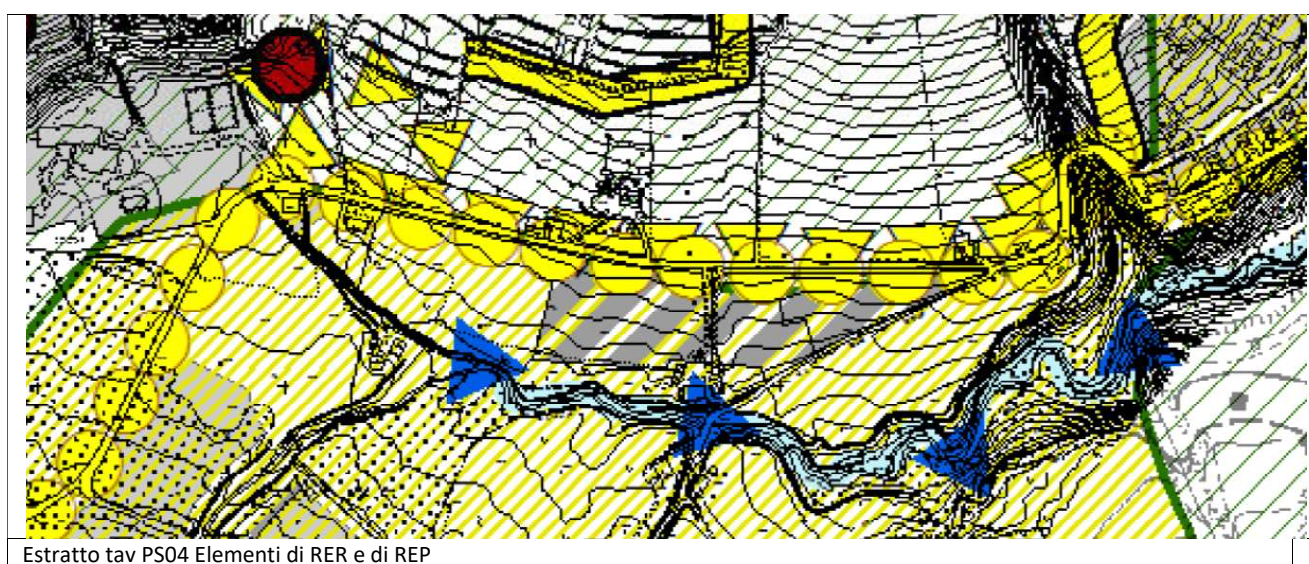
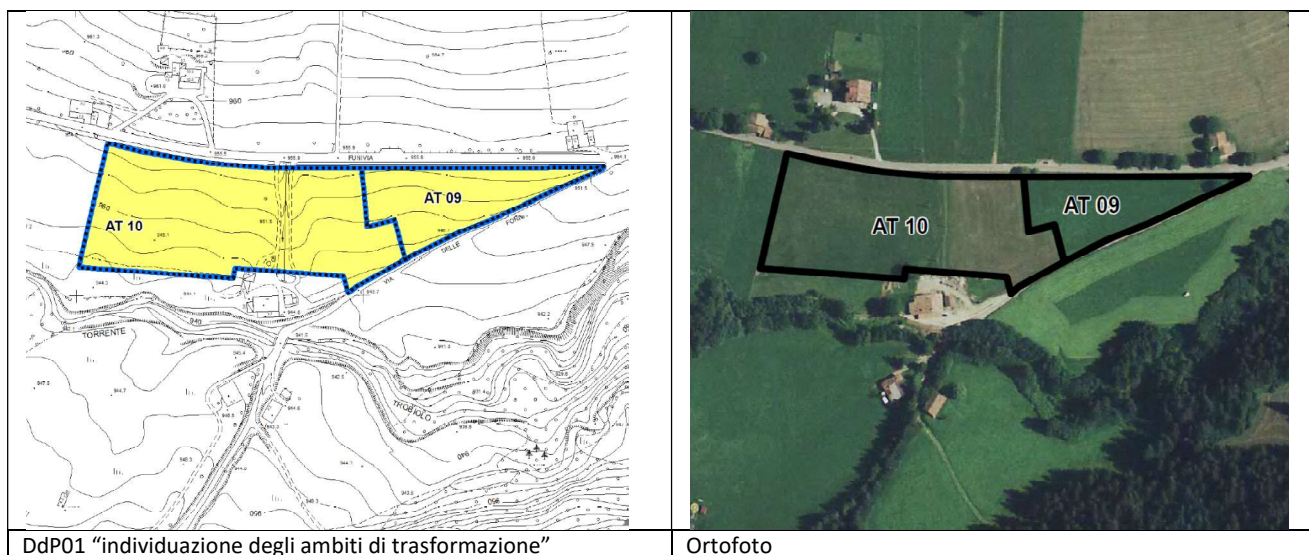
- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto o loro monetizzazione previo accordo con l'A.C.(alla stipula della convenzione). E' esclusa la monetizzazione delle aree da destinare a Parcheggio Pubblico. Realizzazione di opere pubbliche.
- Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia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

### Classe paesistica

- L'area è così inserita nella tavola PAE 03 – Tavola delle sensibilità paesistica in classe 4: sensibilità paesistica alta

### Prescrizioni

- Verifica delle sensibilità paesistiche
- Verifica della fattibilità geologica
- Verifica dei vincoli in essere
- Predisporre progetto di dettaglio dell'ambito finalizzato a favorire la creazione di corridoi ecologici che tengano conto della direttrice nord-sud di collegamento con il varco provinciale. Detto progetto deve essere predisposto da tecnico abilitato (dott. agronomo-forestale etc).
- Si richiama il contenuto del comma 1 delle Norme Generali del presente documento. In particolare: devono essere attuati interventi atti a garantire la permeabilità del varco provinciale n.19 in direzione Nord-Sud prevedendo un corridoio che eviti la continuità urbanizzativa ed edificata. Lungo lo sviluppo del Varco provinciale n.19 è vietata l'edificazione e la collocazione/posa di ostacoli (muri, recinzioni, reti etc) alla permeabilità del varco; devono essere inoltre previsti interventi di rinaturalizzazione e potenziamento degli equipaggiamenti verdi presenti in questi ambiti;
- In generale devono essere messi in atto unicamente interventi rispettosi di quanto definito all'art. 52 delle NTA del PTCP.



esine, gennaio 2022

I tecnici estensori