

Gli Ambiti di Trasformazione

Le considerazioni emerse negli incontri con la popolazione che hanno tracciato il percorso di formazione del primo PGT di Bormio hanno portato ad impostare obiettivi prevalentemente volti alla conservazione dell'ambiente, riconosciuto come fattore condizionante in modo sostanziale l'economia locale.

Il coraggio di privilegiare l'aspetto qualitativo rispetto a quello quantitativo, contrariamente ai modelli culturali finora prevalenti, aveva determinato scelte decisamente conservative anche nella definizione degli ambiti di trasformazione, che erano solo tre, due dei quali motivati prevalentemente da impegni precedentemente assunti dagli amministratori e quindi da aspettative precise da parte di alcuni proprietari ed imprenditori, il terzo, rispettoso dell'obiettivo di rilancio della ricettività turistico alberghiera di elevato livello, prevede un'importante contropartita per i comuni dell'Alta Valle.

La revisione conservativa 2016 ha previsto poi l'eliminazione dell'ATR n. 2 in quanto un'ipotesi di accordo con i privati ha portato all'individuazione di aree per l'atterraggio della relativa capacità edificatoria all'interno del Tessuto Urbano consolidato con conseguente stralcio dell'ambito di via Sertorelli a fronte dell'impegno di porre fine in maniera bonaria al contenzioso in essere.

La revisione 2023 ha, invece, previsto l'inserimento dell'ambito di trasformazione ATR 4 "Compensazioni Urbanistiche Ski Arena".

Si rinvia alle successive schede per la definizione di criteri ed orientamenti per lo sviluppo di ciascuno dei due Piani attuativi superstiti ed alle relative prescrizioni di natura paesaggistico ambientale.

Nella Relazione del Documento di Piano sono riportate anche le valutazioni attinenti ai vincoli e alle caratteristiche di ciascun ambito soggetto a pianificazione di dettaglio, certamente utili, a volte anche determinanti, per la stesura dei successivi processi progettuali.

ATR 01 – Ex PL C1.4 - comprende un'ampia porzione di territorio comunale limitrofa alle piste oggetto di una lottizzazione prevista dal PRG vigente mai attuata.

Il PGT, salvo le opportune verifiche in sede di VAS, ritiene di confermare la previsione del PRG in toto, mantenendo le aree di concentrazione volumetrica a suo tempo indicate e gli indici del PRG vigente.

**ATR 02 - Stralciato**

ATR 03 – Hotel Bormio Golf Club - Proposta della società Fornace srl di realizzare un hotel presso il Golf Club di Bormio, contestualmente all'ampliamento del campo da 9 a 18 buche.

ATR 04 – Compensazioni Urbanistiche Ski Arena – ambito inserito come misura di compensazione urbanistica per la cessione di aree e immobili funzionali alla realizzazione dello Ski Stadium della Pista Stelvio destinato ad ospitare le gare di sci alpino e alpinistico dei Giochi Olimpici invernali 2026. L'ambito deriva dalla scorporazione di una porzione dell'ATR1 cui si aggiunge una particella agricola (foglio 18 mappale 256) su via per Piatta. L'ambito si compone di tre lotti funzionali autonomi attuabili mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR380/2001.



Criteri di riferimento per l'attuazione degli ATR.

La Legge Regionale 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire criteri orientativi per l'attuazione degli ambiti di trasformazione; in particolare si elencano le fattispecie di cui al punto e) comma 2 dell'art. 8:

- Indici urbanistico-edilizi in linea di massima
- Le vocazioni funzionali ed i criteri di negoziazione
- I criteri d'intervento preordinati a:
 - ◆ Tutela ambientale
 - ◆ Tutela paesaggistica
 - ◆ Tutela storico monumentale
 - ◆ Tutela ecologica
 - ◆ Geologica, idrogeologica e sismica

La Regione inoltre ha provveduto a definire alcune fondamentali *"Modalità per la pianificazione comunale"* a cui attenersi nello svolgimento degli elaborati di Piano:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni;

Le schede di cui alle pagine successive riportano pertanto i risultati del processo di valutazione degli ambiti di trasformazione proposti (cfr. anche rapporto ambientale e relazione di piano) che hanno inciso nella scelta dei criteri orientativi per lo sviluppo degli ATR.



Figura 1 - individuazione ambiti di trasformazione

Con perimetro rosso le previsioni già contenute nel Pgt, al suo interno il perimetro verde specifica l'area di concentrazione della nuova edificabilità consentita dal PL. Con perimetro azzurro l'ATR-4 attuabile per stralci funzionali con ricorso PDC convenzionato.

Con perimetro giallo è localizzato l' Ambito di Trasformazione (ATR) la cui attuazione è subordinata alla realizzazione del Campo da Golf con 18 buche ed al mantenimento della destinazione alberghiera.

La struttura di seguito riportata per la valutazione degli ambiti di trasformazione, nonché per l'assegnazione delle priorità d'intervento e la quantificazione delle premialità, resta valida anche in caso di inserimento di nuovi ATR.

I dati risultanti dalla valutazione comprensiva di tutti i parametri valutabili dal sistema informativo territoriale ed ambientale sul quale si è costruito il PGT, sono poi stati vagliati, tenendo conto delle informazioni graficamente non rappresentabili, determinando un livello di "priorità" espresso in una scala da 1 a 10 (1 massima priorità).

Condizioni indispensabili perché si possa passare alla fase attuativa di un comparto sono:

1. Che venga garantita una soglia di edificabilità superiore alla soglia minima (Utp) prescritta dalla scheda di ciascuno di essi, ciò al fine di evitare spreco di suolo.
2. Che il punteggio raggiunto sia **inferiore a 4 punti** secondo le disposizioni contenute nella tabella B – soglie per l'approvazione di piani attuativi.
3. Che vengano, ovviamente, rispettate tutte le disposizioni normative di cui al Titolo 2 delle Nta del DdP e della normativa di legge vigente.

La tabella che segue specifica i sei criteri di assegnazione dei punteggi ed il "Range" di valutazione entro il quale avvengono le attribuzioni:

- ♦ Colonna 1 numero di riferimento.
- ♦ Colonna 2 Descrizione delle attribuzioni con il range massimo e minimo
 - Sotto colonna 1 (es. 2.1.) specifica descrittiva delle peculiarità necessarie per l'attribuzione specifica al comparto
 - Sotto colonna 2 Valore attribuito
 - Sotto colonna 3 Percentuale di incremento di SLP per comportamento virtuoso

Con un punteggio maggiore o uguale al valore minimo di **4** non viene conformato il Piano, in quanto la compatibilità urbanistica non è sufficiente per determinarne l'approvazione.

Con un punteggio compreso tra **3** e **-5** si raggiunge la qualità degli insediamenti edilizi ed urbanistici previsti, per cui gli ambiti di trasformazione vengono messi in competizione dando la precedenza a quelli che conseguono un punteggio più basso, fino al raggiungimento della quota annuale di previsione.

Con un punteggio inferiore al valore **-5** si configura la possibilità che, per effetto della sensibile riduzione dell'impatto, possano essere presi in considerazione dal comune anche approvazioni eccedenti la quota annua, purché contenuta nel massimo quinquennale.

ATR conformabile; possibilità di eccedere la quota annua. Per il rispetto della quinquennale, precedenza ai punteggi più bassi.										ATR conformabile; precedenza agli ambiti che conseguano il punteggio più basso.							ATR non conformabile in quanto non compatibile con gli obiettivi del DdP								
-15	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
← Premialità conseguente a comportamenti virtuosi ←															→ Priorità assegnata all'ambito →										

Priorità e premialità

1	Priorità assegnata all'ambito di trasformazione (Range da 1 a 10);		
2	Organicità e unitarietà dell'intervento (Range da 0 a -2) – (escluso ATR 1 per il quale non si prevede la possibilità di attuazione non unitaria)		
2.1	Comparto sopra i 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	-2	5,00%
2.2	PL da 4.001 a 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	-1	2,00%
2.3	L'ambito viene frazionato oppure ha una St < 4.000 mq	0	0,00%
3	Servizi per la collettività o di infrastrutture oltre quanto già dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Computati, ai fini della presente fattispecie, anche interventi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Nell'ambito della facoltà di trattativa tra pubblico e privato, fermi restando puntuali riferimenti ai valori di mercato, incremento di SLP fino 15 % max (range da 0 a -5).		
4	Cessioni al comune di porzioni di fabbricato nell'ambito dei nuclei di antica formazione (Range da 0 a -4)		
	Per ogni mq di SLP in edifici nei nuclei di antica formazione, si acquisisce pari diritto in SLP in ambito residenziale o ricettivo, secondo un programma di interventi che verrà stabilito annualmente con delibera della Giunta Comunale, sulla scorta delle richieste dei cittadini.		
4.1	oltre 101 mq di SLP	-4	
4.2	da 51 a 100 mq di SLP	-2	
4.3	da 10 a 50 mq di SLP	-1	
4.4	nessuna	0	
5	Classe energetica dei fabbricati previsti (da garantirsi mediante polizza fidejussoria) - Range da 0 a -2		
5.1	Classe edificio A+	-2	5,00%
5.2	Classe edificio A	-1	2,00%
5.3	Classe edificio inferiore alla A	0	0,00%
6	Utilizzo di fonti rinnovabili (Range da 0 a -3)		
6.1	Integrazione di solare termico (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista), fotovoltaico (nella misura di almeno 1 Kw ogni 150 mq di SLP) e geotermico (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)	-3	5,00%
6.2	Utilizzo di due sole delle fonti rinnovabili sopra citate	-2	3,00%
6.3	Utilizzo di una sola delle fonti sopra citate	-1	1,00%
6.4	realizzazione di impianto, alternativo all'impianto geotermico, centralizzato a biomassa (alimentato a legna, cippato o pellet) per il riscaldamento dell'edificio e contestuale produzione di acqua calda sanitaria che rispetti i limiti di emissione degli inquinanti previsti dalla legislazione vigente al momento della realizzazione dell'intervento.	-1	1,00%
6.5	Nessun utilizzo di fonti rinnovabili	0	0,00%
7	Realizzazione di strutture ricettive (con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso venticinquennale)		
7.1	Di tipo alberghiero (di cui all'art. 22, comma 2, punto a) della LR 15/07	-2	15,0%
7.2	Di altro tipo (di cui all'art. 22, comma 2, punto b) della LR 15/07) - applicabile solo ove tali destinazioni siano consentite	-1	5,00%
8	Alloggi da destinarsi ad abitazione principale del nucleo familiare. La premialità è riferita al singolo alloggio		

8.1	Priorità attribuibile ad ogni singola famiglia rispondente ai requisiti richiesti che si impegni, mediante atto fidejussorio a favore del Comune, a realizzare l'abitazione principale del proprio nucleo familiare, come definita all'art. 2.2 della normativa del PdR	-1	10,0%
9	Alloggi di taglio medio grande Per gli appartamenti con SLP > 70 mq la quota parte eccedente i 70 mq di SLP, riferita al singolo alloggio, viene calcolata al 50%. Resta inteso che al fine del computo della capacità insediativa complessiva dell'ambito, tale SLP viene conteggiata per intero al fine di non eccedere i massimi previsti. A garanzia del non frazionamento dell'alloggio dovrà essere trascritto atto di vincolo unilaterale di durata non inferiore a 15 anni.		
9.1			
10	Comportamento "virtuoso" nella attuazione dei progetti Eventuali altre scelte progettuali virtuose (accessibilità ai disabili, architettura bioclimatica, installazione di opere d'arte, adesione a progetti di coordinamento delle scelte per l'incremento della qualità percettiva. La determinazione di punteggi e premialità è da demandarsi ad un Progetto Urbano preventivamente approvato dal Comune con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.	-1	2,0%
10.1			

Tabella 1 - priorità e premialità

Nota: Le premialità di cui alla precedente tabella 1 non si applicano all'ATR 4.

Priorità specifica di ciascun ambito sottoposto a Trasformazione

ATR	Denominazione	Località	Priorità	Destinazione prevalente	Tipologia	Modalità attuativa	St. (mq)
01	ex PL C1.4	Località Stop Strada di Piatta	10	residenza	Vedi specifiche di tipo paesaggistico-ambientale contenute presente scheda	Piano di lottizzazione	164.086,79
02	Soppresso						
03	Golf Hotel	Località Giustizia	6	alberghiera	Vedi specifiche di tipo paesaggistico-ambientale contenute presente scheda	Programma Integrato di intervento	18.403,05
04	Compensazioni Urbanistiche Ski Arena	Via per Piatta	1	Residenza / ricettiva	Come da Accordo integrativo di cui alla DCC n. 38 del 29/06/2022 e impegni unilaterali di cessione gratuita di cui alle DCC n. 40 del 29/06/2022	PL eseguibile per stralci funzionali con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato	5.739,11

Riferimento alla Commissione per il Paesaggio

L'approvazione dello strumento attuativo (o permesso di costruire convenzionato) relativo a ciascun ambito di trasformazione dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

ATR 03 – HOTEL BORMIO GOLF CLUB

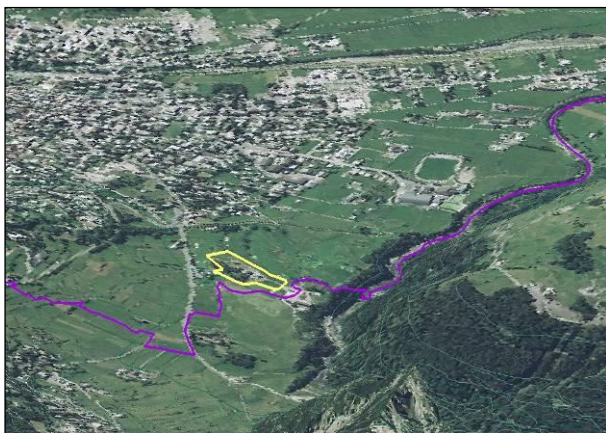


Figura 7 - Localizzazione Grand Hotel

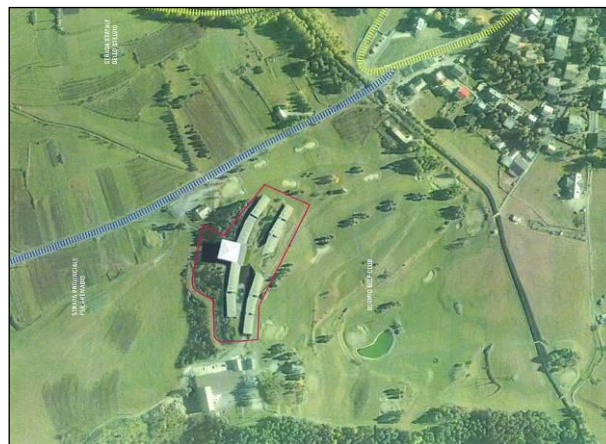


Figura 8 - Proposta progettuale studio Citterio

Condizioni e finalità

La Società Fornace s.r.l. si è da tempo attivata per inserire Bormio nel circuito internazionale del Golf per professionisti e dilettanti a tale attività sportiva, nella certezza di riuscire a richiamare una clientela in grado di apprezzare l'ambiente dell'Alta Valle e di veicolare la conoscenza dei luoghi ad una nuova utenza, presupposto fondamentale per il rilancio turistico della cittadina. Il Campo da Golf deve avere tuttavia le caratteristiche tecniche imposte dai regolamenti internazionali, tra cui la disponibilità di un percorso con almeno 18 buche, che potranno essere realizzate, secondo il progetto proposto, parte in comune di Bormio, parte invece sul territorio di Valdidentro e forse anche in quello di Valdisotto.

La Società Fornace prevede di riuscire ad occupare per la maggior parte dell'anno, un Grand Hotel cinque stelle di circa cento camere per una nuova affluenza turistica che potrebbe colmare i vuoti delle mezze stagioni, ma soprattutto importante per l'indotto diffuso che andrebbe a beneficio dell'intera collettività.

E' innegabile la validità dell'iniziativa imprenditoriale promossa dalla Società Fornace che, potenziando e differenziando l'offerta turistica di Bormio, può contribuire efficacemente a porre un freno all'attuale crisi del turismo di montagna.

La condizione essenziale per dare attuazione alla realizzazione della nuova struttura ricettiva è ovviamente subordinata alla realizzazione del Campo da Golf a 18 buche riconosciuto conforme alle normative che regolano le gare internazionali di tale disciplina.

Descrizione dello stato attuale

Il campo attualmente attivo ha solo 8 buche e si trova nella zona del Pentagono, al confine con il comune di Valdidentro.

La destinazione urbanistica dell'area è **V2 - Zone a verde sportivo**

Pianificazione attuativa.

La pianificazione esecutiva dell'ambito in oggetto è subordinata a Programma integrato d'intervento, nel rispetto delle indicazioni contenute nella presente scheda; eventuali varianti, soprattutto di localizzazione, rispetto ai criteri in essa stabiliti potranno essere effettuate con il ricorso ad un accordo di programma.



Figura 9 - Stralcio dal progetto Citterio

Condizione necessaria per l'attuazione dell'intervento è l'allontanamento e, preferibilmente, l'interramento della linea di media tensione al fine di garantire il rispetto della normativa in merito all'esposizione ai campi elettromagnetici (L 36/2001 – DPCM 8 luglio 2003).

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale

La realizzazione del campo da Golf e di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi, accessi, sottoservizi, ecc.) è ritenuta sufficiente per le compensazioni di interesse pubblico e generale.

Ricadute di traffico sulla attuale SS38 dovute all'attuazione dell'ATR 3

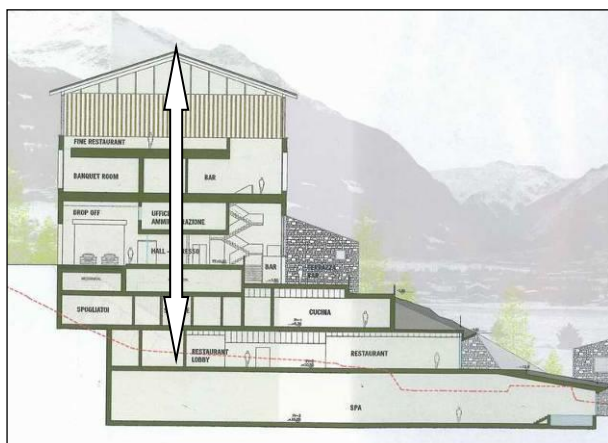
L'attuazione dell'intervento sarà, altresì, subordinata alla puntuale definizione del sistema di accesso e parcheggio, nonché alla verifica della relativa sostenibilità trasportistica mediante opportuno confronto con ANAS, anche al fine di concordare eventuali adeguamenti da apportare lungo la medesima Statale con oneri in capo ai soggetti attuatori degli interventi oggetto della previsione nel suo complesso

Funzionalità della Rete Ecologica

Con riferimento alla prossimità di un varco della Rete Ecologica Regionale, la Provincia di Sondrio richiede che gli interventi previsti siano preventivamente sottoposti a Valutazione di Incidenza (VIC) che dimostri la sussistenza della permeabilità del varco.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

L'inserimento paesaggistico della struttura ricettiva e del Golf comporta un attento studio dei giardini, del verde e della mobilità lenta che fa parte del progetto del Piano Attuativo sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.



LEGENDA

- AREA OGGETTO DI INTERVENTO
MQ 18.350
- AREA DI GALLEGGIAMENTO INDICATIVA DELLA SUPERFICIE COPERTA DELL'INTERVENTO (COMPENSIVA DI VOLUMI INTERRATI E VOLUMI FUORI TERRA)
MQ 11.300

DATI GENERALI

ALTEZZA MASSIMA DI PROGETTO : 22 mt
(misurata dal colmo di progetto al profilo del terreno allo stato di fatto)

NUMERO DI CAMERE : 100
(misurata dal colmo di progetto al profilo del terreno allo stato di fatto)

