

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 04 – COMPENSAZIONI URBANISTICHE SKI ARENA**Condizioni e finalità**

L'ambito è istituito con la sola finalità di prevedere misure compensative legate all'acquisizione di immobili ed aree necessarie alla realizzazione della Ski Arena, opera individuata come essenziale e indifferibile allo svolgimento dei giochi Olimpici 2026 dal DPCM 26 settembre 2022.

Si tratta di un unico ambito per il quale sono individuati 3 lotti autonomi.

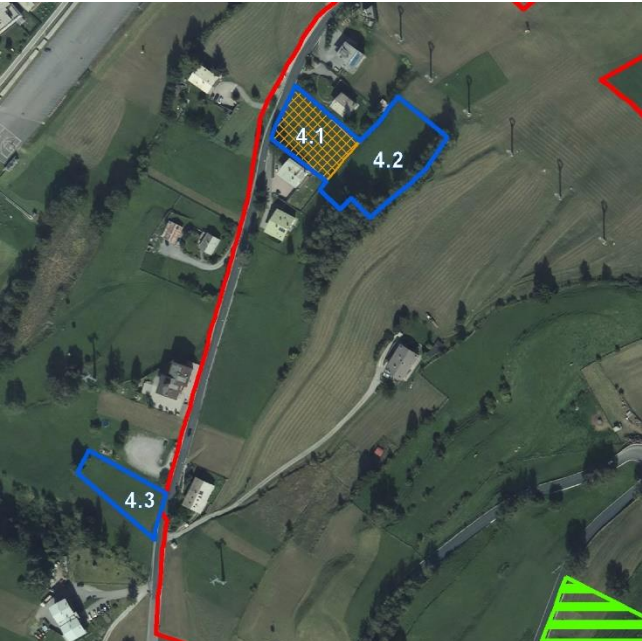
Modalità di attuazione: Piano Attuativo eseguibile per stralci funzionali con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001.

Priorità: 1 in ragione del profilo di pubblico interesse che rivestono le opere olimpiche correlate.

Termini d'attuazione: Si faccia riferimento a quanto riportato dalle DCC n. 38 del 29/06/2022 e DCC n. 40 del 29/06/2022. Gli indici riportati nelle schede che seguono sono da intendersi massimi in quanto a questo ambito non sono applicabili le premialità di cui alla tabella 1 né ulteriori meccanismi di perequazione e compensazione.

Di seguito le schede attuative dei tre stralci funzionali:

AT 4.1 – Residenziale su via per Piatta - nord

AT 4.1	Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
Area 1.638 mq 	Prescrizioni: La superficie fondiaria finale, al netto delle cessioni per la realizzazione della strada d'accesso al lotto AT4.2, sarà di 1.350 mq circa. La capacità edificatoria del lotto è pari a 800 mc, da intendersi come volume generico (vuoto per pieno). L'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato, vincolato al rispetto di quanto stabilito dalla DCC n. 38 del 29/06/2022, con i relativi atti allegati e conseguenti. Il suo rilascio è autonomo dagli altri stralci funzionali di cui si compone l'ATR4.

Destinazioni ammesse: residenziali e compatibili

Prescrizioni: Cessione di una fascia a sud necessaria a garantire l'accesso al lotto AT4.2. Per quanto attiene alla tipologia edilizia, all'inserimento paesaggistico, alle cessioni, alle servitù di passo e tutte le altre indicazioni progettuali, si faccia riferimento a quanto stabilito dalla DCC n. 38 del 29/06/2022, con i relativi atti allegati e conseguenti.

Nell'attuazione delle previsioni si dovrà concentrare l'edificazione verso il lato strada evitando altresì recinzioni che potranno essere sostituite da siepi multifunzionali di essenze autoctone.