

SCHEDA AMBITO AT4

1 Inquadramento generale

L'ambito di trasformazione è situato in località Molina e la sua destinazione d'uso è di carattere turistico ricettivo.



Fig. 4A - estratto ortofotografico

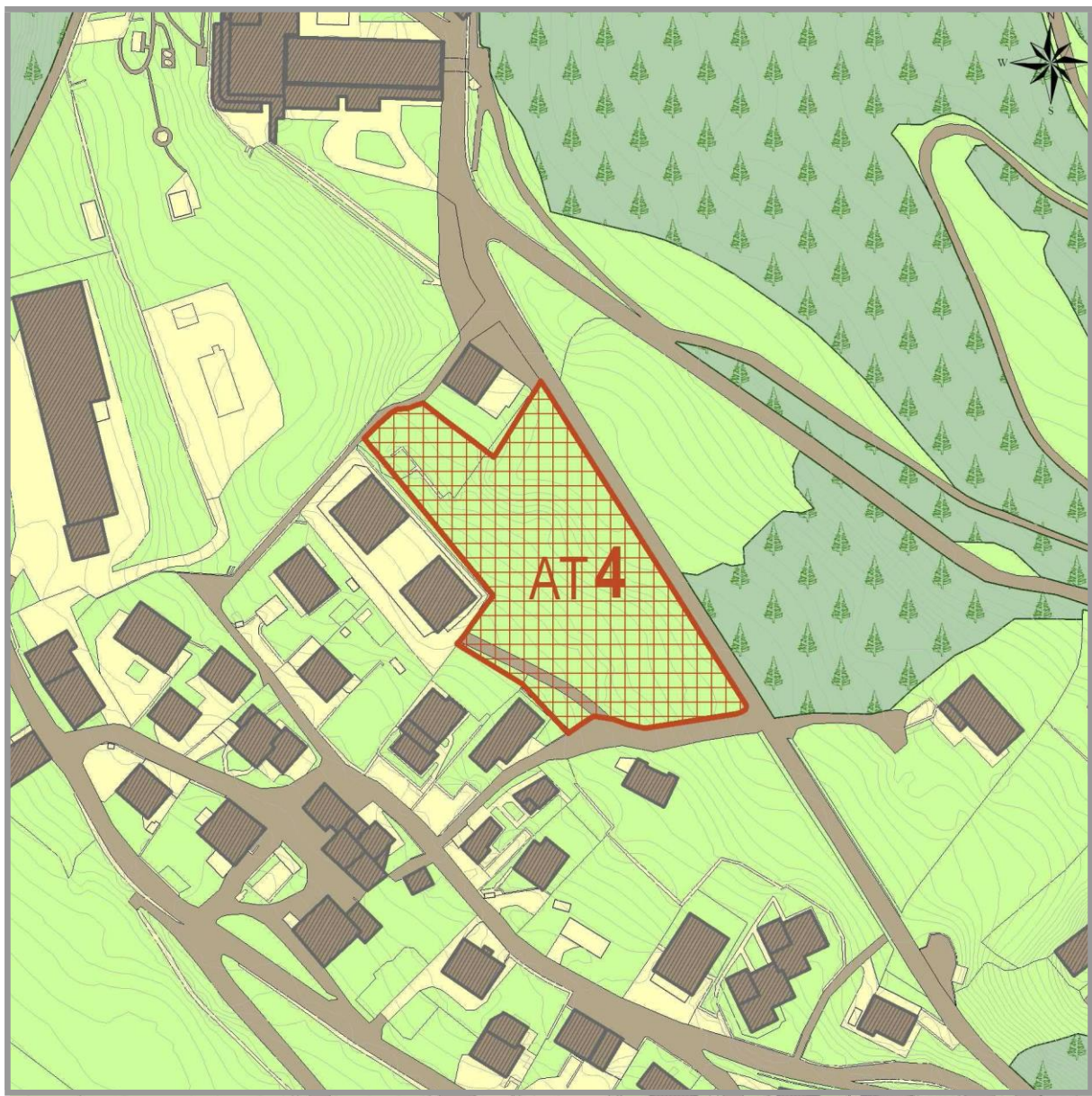


Fig. 4B - estratto database topografico

2 Stato di fatto

L'area interessata è attualmente costituita prevalentemente da suolo agricolo a prato permanente (fonte DUSAF 6.0): la sua trasformazione sottrae pertanto superfici agricole nello stato di fatto.

3 Obiettivi

Obiettivi di piano della Relazione Tecnico Illustrativa:

- A2 - E1 – E4 – A3 – B3 – D1

4 Criticità



- L'ambito è localizzato in prossimità di una zona di particolare valenza paesaggistica ed ecologica. A sud-ovest è infatti presente un varco ecologico provinciale (art.12 PTCP) e l'area, pur essendo in un contesto urbano, risulta nelle immediate vicinanze della piana di San Gallo, che costituisce un ambito di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico e della conservazione del paesaggio agricolo di fondovalle (area agricola strategica art.43 PTCP). Inoltre lambisce il Parco Nazionale dello Stelvio.
- L'ambito è inserito nell'area di tutela Bagni di Bormio (D.Lgs 42/2004 art.10), istituita con D.M. 13-10-1981.
- L'area si trova nella Testata dell'Alta Valle (Ob. 3.B PTR).

5 Criteri progettuali

Il carattere tipologico del nuovo insediamento dovrà rispettare i seguenti criteri progettuali:

- Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica, come pure la pratica edilizia per la realizzazione dell'edificio;
- la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere a giardino al fine di garantire una adeguata "porosità" del terreno, prevedendo la pavimentazione esclusivamente lungo i marciapiedi, le rampe di accesso alle autorimesse e nelle aree di manovra e di sosta degli autoveicoli;
- dovrà essere mantenuto il filare alberato esistente lungo la via Bagni Nuovi.

Pur essendo in prossimità di un ambito di valenza ecologica non si ritiene di dover formulare specifiche prescrizioni in merito, in quanto l'area è in un contesto già ampiamente antropizzato.

6 Compensazione ambientale

Come detto l'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto. In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R.12/2005 e s.m.i. (art.43 comma 2bis), gli interventi sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, nella misura e secondo le modalità previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

7 Usi ammessi nell'ambito

Nell'ambito di trasformazione sono ammessi i seguenti usi di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione:

B. TURISTICO-RICETTIVA

- attrezzature ricettive alberghiere di cui alla L.R. 25/2017 con esclusione delle residenze turistico alberghiere;
- usi complementari alle attrezzature ricettive: residenza di servizio in misura non superiore al 20% della SIp fino a un massimo di 120 mq; bar, ristoranti ed esercizi pubblici in misura non superiore al 30% della SIp.

Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14 delle NTA e gli usi per cui è indicata una quantità massima quando tale quantità è superata.

8 Modalità attuative

Indicazioni generali:



Per la definizione dei parametri sotto riportati e le loro modalità di calcolo, nonché per i dettami normativi e tutti gli altri indici e parametri non riportati nella presente scheda, si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale della presente scheda.

Parametri urbanistici:

Superficie territoriale (dato indicativo)	St	5.409 mq
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,5 mq/mq
Superficie minima area da cedersi per urbanizzazioni	Su	30% St

Parametri edilizi:

Altezza dei fabbricati	Hf	16,00 ml
Rapporto di copertura	Rc	40%
Superficie permeabile	Sp	20%
Superficie a verde (al netto di Su)	Su	25%

Indicazioni particolari

L'ambito è parte del complesso termale denominato Bagni di Bormio e pertanto è assoggettato a specifica normativa.

La destinazione d'uso ad attrezzature alberghiere di cui alla L.R. 15/07 dovrà essere mantenuta con carattere perpetuo e ciò dovrà essere garantito mediante sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, registrati e trascritti, che preveda anche la sanzione pecuniaria applicabile nel caso di violazione della destinazione d'uso e suo successivo ripristino, come determinato da apposito regolamento comunale.

E' ammessa la monetizzazione delle aree da cedersi per opere di urbanizzazione e/o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in conformità alla L.R.12/05 art.46 comma 1.

La progettazione dei parcheggi e degli spazi liberi dovrà prevedere una mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature di contorno.