

OGGETTO: Comune di Tirano - Approvazione del piano integrato di intervento denominato “ex Filanda Mottana” in viale Italia in variante al P.G.T. unitamente alla verifica di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (VAS).

Rif. Nota prot. n. 12908 del 29/07/2026 del Comune di Tirano, ns. prot. arpa_mi.2026.0126186 del 30/07/2026

PREMESSA

Con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 16 luglio 2026 il Comune di Tirano ha dato avvio al procedimento relativo all'approvazione del Programma Integrato di Intervento (di seguito P.I.I.) denominato “ex filanda Mottana” ubicato in Viale Italia; contestualmente è stata anche avviata la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VERVAS).

La scrivente Agenzia ha formulato il presente contributo tecnico sulla base dei contenuti della seguente documentazione depositata dal Comune di Tirano su SIVAS e sul proprio sito istituzionale:

- Rapporto preliminare (*Rapp.prelimin.assogget.VAS_FJ-Varian.urban-Apr_25.pdf*)
- Elaborati progettuali (Relazione tecnica, prospetti, ecc.)

Secondo quanto riportato sul servizio “PGTWEB” di Regione Lombardia, il PGT vigente del Comune di Tirano è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14 marzo 2012 e pubblicato sul BURL il 27 giugno 2012. Un aggiornamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole è stato approvato con D.C.C. n. 32 del 30/09/2022, pubblicata l'11/01/2023.

Per quanto concerne il modello procedimentale VAS, nella delibera di avvio viene indicato a riferimento l'Allegato “1a - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – DOCUMENTO DI PIANO” di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. IX/761 del 10/11/2010.

A titolo collaborativo la Scrivente ricorda che la stessa D.G.R. comprende anche l'”Allegato 1m bis - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SENZA RILEVANZA REGIONALE”.

OGGETTO DELLA VARIANTE

Secondo gli atti depositati, il sig. Sarotti Giacomo in qualità di Legale Rappresentante della “Soc. Immobiliare 4 marzo S.r.l.” ha presentato in data 03.06.2026 domanda per l'approvazione del P.I.I. denominato “ex filanda Mottana” in Viale Italia, classificato attualmente nel Piano delle Regole come “PII-1”.

In particolare, si afferma che il progetto prevede il recupero della struttura dell'edificio, attualmente in stato di abbandono, utilizzato in passato come filanda, e la realizzazione di una pista ciclopedonale.

Dagli elaborati cartografici si evince come nella porzione orientale del mappale n. 213 sia prevista anche la realizzazione di due nuovi edifici a destinazione residenziale.

Si afferma che nella struttura principale da recuperare sono concesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti);
- b) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- c) sedi di istituzioni pubbliche, associazioni culturali, politiche e sindacali, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- d) ristoranti, bar, locali di intrattenimento e svago, attività ricettive alberghiere e non alberghiere compresi i depositi ed i servizi di stretta pertinenza;
- e) commercio al dettaglio;
- f) artigianato di servizio alla persona, che non comporti una tipologia edilizia specifica produttiva con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;

- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici privati, studi professionali e relative pertinenze.

Pertanto, viene concessa un'ampia gamma di tipi di destinazione d'uso.

OSSERVAZIONI (*indicate in corsivo*)

Il contributo tecnico formulato da questa Agenzia è da intendere riferito a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e si precisa che gli stessi non riguardano gli aspetti le cui competenze di autorizzazione, pianificazione, programmazione sono attribuite ad altri Enti, in particolare rispetto al progetto edilizio e agli aspetti prettamente urbanistici di specifica competenza propri dell'Amministrazione comunale.

Le osservazioni di competenza della Scrivente Agenzia riguardano i potenziali impatti sulle varie matrici ambientali che si ritiene possa avere l'attuazione del P.I.I. in esame.

Osservazioni non possono tuttavia avere carattere esaustivo in quanto non è disponibile un quadro progettuale di dettaglio con le destinazioni d'uso adottate all'interno dell'edificio da recuperare.

Invarianza idraulica

Nel Rapporto preliminare si afferma che per il P.I.I. è stato predisposto il progetto di invarianza idraulica che ha individuato e dimensionato le opportune opere di laminazione.

Per quanto riguarda le aree pertinenziali a verde rappresentate nelle planimetrie a disposizione, si ritiene che soluzioni tipo "rain garden" o "fossi vegetati" potrebbero migliorare e rendere ancora più efficace il sistema complessivo dello smaltimento delle acque.

Terre e rocce da scavo

Visto il passato utilizzo dell'area e delle strutture oggetto di intervento si ricorda che i materiali da scavo eventualmente prodotti nelle fasi di realizzazione delle opere e non riutilizzati all'interno degli stessi siti possono venire gestiti come rifiuti ai sensi del titolo I della parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., sempre, o come terre e rocce da scavo ai sensi del DPR 120/2017, se sono rispettate le condizioni previste per il loro riutilizzo in sito esterno.

Ad ogni modo, per tutte le specifiche in merito alle modalità di gestione anche dei materiali di scavo, per le varie casistiche, si rimanda a quanto previsto dal D.P.R. n. 120/2017; nel progetto edilizio dovrà essere attestato il rispetto di quanto previsto da detto decreto.

Gestione materiali da demolizione

Si ricorda che i materiali derivanti dalla demolizione delle strutture esistenti o di parte di esse dovranno essere gestiti come rifiuto ai sensi del D.Lgs. 152/06.

Si ricorda inoltre, a titolo collaborativo, che l'eventuale presenza di materiali contenenti amianto dovrà essere segnalata da parte del Proponente al Comune e all'ATS competente e che dovranno essere predisposti i relativi piani di rimozione e messa in sicurezza (piani di lavoro) da sottoporre alla stessa ATS.

Inquinamento acustico

Così come evidenziato nel Rapporto Preliminare, secondo il PZA comunale vigente, il comparto in esame ricade nella classe acustica IV.

Vista la varietà di destinazioni d'uso ammesse tra le quali (...)

- d) ristoranti, bar, locali di intrattenimento e svago, attività ricettive alberghiere e non alberghiere compresi i depositi ed i servizi di stretta pertinenza;
- e) commercio al dettaglio;
- (...)

si ricorda che il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla Valutazione di impatto acustico che dovrà porre particolare attenzione al posizionamento degli impianti tecnologici a servizio delle attività rispetto ai primi edifici residenziali presenti lungo i fianchi del comparto in esame e rispetto agli stessi due edifici a destinazione residenziale in progetto.

Per quanto riguarda il possibile inquinamento acustico dovuto alla fase di cantiere, si segnala a titolo collaborativo all'Amministrazione Comunale che, ARPA Lombardia ha recentemente pubblicato sul sito istituzionale una linea guida specifica per la gestione dei rilasci di autorizzazione in deroga: "Linee guida per il rilascio di autorizzazioni in deroga da parte delle Amministrazioni comunali per il rumore dei cantieri."

Radon

Il Comune di Tirano non risulta al momento inserito nell'"Elenco dei comuni lombardi classificati in area prioritaria" della D.G.R. n. XII/508 del 26/06/2023 ("Prima individuazione delle aree prioritarie a rischio Radon in Lombardia ai sensi dell'articolo 11 comma 3 D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020"). Considerato che tale elenco risulta costruito anche in relazione ai dati di monitoraggio esistenti, in considerazione del contesto geologico, si invita il Comune a recepire nel proprio regolamento edilizio quanto previsto al Capo III del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i.. A riguardo, si evidenzia la recente adozione del "Piano Nazionale d'azione per il Radon 2023-2032" con D.P.C.M. dell'11 gennaio 2024 e in particolare l'appendice 4.4 inerente alle specifiche tecniche di intervento, la destinazione d'uso dei locali, le condutture di impianti, la ventilazione naturale dei terreni sottostanti la fondazione ecc..

CONCLUSIONI

Alla luce degli obiettivi della proposta in oggetto e di quanto sopra espresso si invita l'Autorità Competente a tenere conto delle considerazioni sopra riportate ai fini delle valutazioni connesse alla decisione sull'assoggettamento o meno alla VAS del P.I.I. in argomento.

Nel caso in cui l'area in esame fosse inserita in scenari di rischio considerati nel Piano di Emergenza Comunale (D.G.R. n. XI/7278 del 7 novembre 2022), si invita l'Amministrazione Comunale all'aggiornamento degli elementi a rischio, inserendo le nuove strutture negli allegati specifici dello strumento di pianificazione dell'emergenza comunale.

Responsabile dell'istruttoria
Dott. Francesco Pozza

 FRANCESCO
POZZA
19.08.2026
12:12:11 UTC

Per il Responsabile del Procedimento
Dott. Paolo Perfumi

 MARIAELENA ZAVATTI
19.08.2026 12:17:43
GMT+00:00