

OGGETTO: Comune di Tirano - Indizione della conferenza dei servizi per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale (VAS) della proposta relativa a variante allo strumento urbanistico del vigente P.G.T. ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. "[163220] approvazione del Piano Integrato di Intervento in variante al P.G.T. localizzato nell'AC-6 ex autorimessa Sala in via S. Giuseppe, censita sui mappali: 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398 e 399 del Fg 33" per la

Rif. Nota prot. n. 111370 del 03/07/2026 del Comune di Tirano, ns. prot. arpa_mi.2026.0111495 del 07/07/2026

PREMESSA

Con la deliberazione di Giunta Comunale n° 159 del 25.06.2026 il Comune di Tirano ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VERVAS) per la variante al PGT in oggetto.

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 sito internet istituzionale:

- Rapporto preliminare (*Rapp.prelimin.assogget.VAS_Allegato C*)
- Avviso di avvio procedimento

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. Una Variante al PGT al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (CORRETTIVA) è stata approvata con D.C.C.C n. 32 del 30/09/2022, pubblicata l'11/01/2023.

Per quanto concerne la procedura di VAS, il rapporto preliminare (rif. Pag. 6) e la delibera di avvio indica a riferimento l'allegato 1m "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A RILEVANZA REGIONALE - ACCORDO DI PROGRAMMA CON ADESIONE REGIONALE" alla Delibera di Giunta Regionale n. IX/761 del 10/11/2010.

A titolo collaborativo si ritiene che sarebbe stato più aderente alla variante in argomento l'"Allegato 1r Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – SPORTELLINO UNICO" di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. IX/761 del 10/11/2010.

OGGETTO DELLA VARIANTE

Dagli atti depositati si evince che è stata depositata la richiesta di approvazione del Piano Integrato di Intervento in variante al P.G.T. localizzato nell'AC-6 ex autorimessa Sala in via S. Giuseppe, censita sui mappali: 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398 e 399 del Fg 33.

La richiesta viene presentata in data 25.03.2026 con prot. n° 5549 da Bonfadini Costruzioni S.r.l., con sede in Via Alberto De Simoni n. 75 a Sondrio (SO), P.IVA/C.F. 00604550145, (nel seguito anche Attuatore), codice ATECO 41.2 "costruzione di edifici residenziali e non residenziali", depositaria di delegata/procura speciale da parte della proprietà, BIEDERMEIER S.r.l., con sede in Via Tommaso Agudio n. 3, Milano (MI), P.IVA/C.F. 13562890965

L'oggetto dell'istanza è l'intervento di ristrutturazione urbanistica previsto dal PGT vigente (art. dell'art. 58.2 delle NTA del PdR, nonché della scheda n. 6 di cui all'allegato D alle NTA del PdR Medesimo), finalizzato al reimpiego delle volumetrie esistenti con cambio della destinazione d'uso da produttiva a residenziale di libero mercato, al fine di risolvere le criticità riscontrate dal PGT che sono essenzialmente riconducibili a:

- a) sottoutilizzo/abbandono che determina degrado del paesaggio urbano;
- b) destinazione d'uso non più del tutto coerente con il contesto;
- c) sviluppo morfo-tipologico dei fabbricati divenuto estraneo al contesto.

L'ambito all'interno del quale realizzare l'intervento è stato individuato in Via San Giuseppe in corrispondenza di un'area in cui insistono corpi di fabbrica e superficie aventi le seguenti dimensioni

ST	3.201,00 m ²
V	9.458,31 m ³
SCOP	1.515,55 m ²

I corpi di fabbrica, dalle verifiche effettuate in loco, versano in "cattive condizioni" e sono realizzati con almeno un lato adiacente ai confini di proprietà, costituendosi in una sorta di grande corte con un vasto spazio aperto centrale pavimentato. Lungo tutto il confine, in assenza di fabbricati edificati su di esso, corre un muro di cinta in blocchi di *cls* di altezza pari a circa 3 m.

Il PII relativo all'AC n. 6 "Ex Autorimessa SALA" è in variante urbanistica al PdR, in quanto viene proposto di sfruttare la volumetria esistente per mezzo di intervento di ristrutturazione urbanistica in misura superiore alla densità edilizia minima esistente tra quella delle aree adiacenti, segnatamente quella residenziale posta in fregio all'ambito di intervento sul lato est.

Per tale motivazione, impiegandosi un indice di edificabilità e una volumetria maggiore di quella prevista dal PGT (ossia quella minima del circondario), a norma dell'art. 58.2, secondo paragrafo, delle NTA del PdR,

la nuova vocazione funzionale sarà abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti) a norma dell'art. 5.1. a) delle NTA del PdR.

OSSERVAZIONI (*indicate in corsivo*)

Le osservazioni di competenza della Scrivente Agenzia riguardano i potenziali impatti sulle varie matrici ambientali che si ritiene possa avere il cambio di destinazione d'uso della porzione di territorio sopraccitata e l'intervento edilizio oggetto dell'istanza.

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.

Consumo di suolo

Nel rapporto preliminare è data evidenza che le aree interessate sono classificabili come superficie urbanizzata (art. 2 comma 1 lett. b della LR 31/2014), ma anche in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 comma 1 lett. e della LR 31/2014, come modificata dalla LR 18/2019).

Non si esprimono osservazioni a riguardo.

Fattibilità geologica – compatibilità dell'intervento

Tra gli atti depositati non figura la Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 e del D.M. 17.01.2018, a supporto del Progetto.

L'ambito in esame ricade nella classe di fattibilità geologica "3 con consistenti limitazioni" e in particolare nella sottoclasse "3g Fattibilità con consistenti limitazioni per problematiche geotecniche".

Dallo studio geologico costituente il PGT vigente emerge che non insistono sul comparto vincoli territoriali o dissesti idrogeologici potenziali o in atto ostativi alla realizzazione degli interventi edilizi.

Si suggeriscono indagini geognostiche sui terreni (es. con prove penetrometriche tipo "DPSH") al fine di valutare la qualità dei terreni e se vi sia presenza di falda freatica.

Vincoli territoriali

L'impianto urbano prevede l'occupazione della fascia di rispetto dalla ferrovia italiana (RFI) con un'area a parcheggio pubblico (13 posti auto) posta in fregio alla Via San Giuseppe, per la quale è prevista la cessione in favore dell'Amministrazione Comunale, oltre alla realizzazione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione.



Ortofoto 2025 - estratto da Google Earth

Stralcio della P.R.I. del PdR del PGT | Disciplina del Tessuto Urbano
Consolidato

Si ricorda che la fascia di rispetto ferroviario è una distanza minima di 30 dalla linea, dove è vietata la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti.

*Gli articoli dal 49 al 56 del DPR 11 luglio 1980 n. 753 "Nuove norme in materia di Polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" fissano le **distanze** che deve rispettare chi costruisce, amplia o ricostruisce edifici o manufatti.*

*La **deroga alle distanze dalla linea ferroviaria** è un'ipotesi del tutto eccezionale che l'Autorità preposta alla tutela del vincolo non è obbligata a rilasciare, ma è tenuta a valutare discrezionalmente l'opportunità di rilasciare o meno l'autorizzazione stessa.*

RFI, infatti, può autorizzare la deroga alle distanze legislativamente stabilite per legge (art. 60 DPR 753/1980) quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentono.

Acque reflue e scarichi

Nel Rapporto non sono rilevate criticità rispetto alla tematica.

Si richiamano agli Enti a diverso titolo competenti le eventuali verifiche di cui ai disposti dei commi da 1 a 3 dell'art. 50 (Coerenza tra lo sviluppo urbano e il servizio idrico integrato) delle NTA del PTUA vigente di cui alla DGR X/6990 del 31 luglio 2017, oltretutto ai correlati procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio dei pareri per l'autorizzazione agli scarichi.

Acque sotterranee

Da una verifica della carta dei Vincoli e del portale GIS della Provincia di Sondrio, si rileva come sul comparto non gravino vincoli di tutela afferenti a punti approvvigionamento delle acque sotterranee a scopo idropotabile; mentre è presente un punto di approvvigionamento a scopo industriale con una falda freatica profonda circa 31 m.

Si rimandano alle fasi progettuali successive le valutazioni in merito alla profondità degli scavi per la realizzazione delle fondazioni e le possibili interferenze con eventuali falde sospese/confinare che potrebbero essere drenate dagli stessi scavi e per la progettazione degli opportuni manufatti per lo smaltimento delle acque di prima pioggia conformi alle normative vigenti.

Invarianza idraulica

Nel rapporto preliminare viene detto che l'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto al rispetto del principio di invarianza idraulica di cui al RR 7/2017.

L'intervento edilizio in esame comporterà l'impermeabilizzazione delle attuali superfici e pertanto dovrà essere predisposto e depositato anche il progetto di invarianza idraulica e idrologica. Il documento dovrà individuare i sistemi idonei allo smaltimento delle acque pluviali provenienti dalle coperture; vista l'idoneità dei primi metri del sottosuolo caratterizzati da una permeabilità media, si ritiene che possano essere perseguite due soluzioni alternative in via preliminare per ottemperare al regolamento regionale:

- una vasca di laminazione interrata con fondo drenante atta a soddisfare il volume di progetto
- trincee drenanti

Si suggerisce di realizzare anche una vasca di accumulo per il riutilizzo delle acque meteoriche per uso igienico/sanitario non potabile e/o a scopo irriguo delle aree verdi.

Si ritiene inoltre che soluzioni tipo “rain garden” o “fossi vegetati” potrebbero essere adottate in corrispondenza delle aree pertinenziali verdi rappresentate nella Tavola 6 del Progetto e indicate come a “verde pubblico” e “verde privato”.

Si ricorda infine sempre a titolo collaborativo che il R.R. 7/2017 è stato modificato dal nuovo Regolamento Regionale n. 3 del 28 marzo 2025 - “Disposizioni sull'applicazione dei principi dell'invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7”, pubblicato sul BURL del 1° aprile 2025.

Terre e rocce da scavo

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.

Non viene precisato il passato utilizzo dell'area oggetto di intervento e pertanto si ricorda quanto segue:

- 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.
- Preliminarmente al riutilizzo ai sensi del DPR 120/017 il produttore deve verificare la qualità ambientale dei materiali da scavo ed inoltrare la comunicazione ex art. 21 DPR 120/2017. Si sottolinea che il riutilizzo è possibile solo nell'ambito di intervento preventivamente autorizzato e solo nei casi in cui la qualità ambientale del materiale da scavo rispetti i requisiti di qualità ambientale del sito di destinazione (conformità alle CSC ex tabella 1 dell'All. 5 al titolo V, parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., colonna A per siti a destinazione d'uso del tipo residenziale/verde – colonna B per siti a destinazione d'uso del tipo industriale/commerciale; test di cessione conforme all'All. 3 al D.M. 5.2.1998).
- Le procedure sono dettagliate nel medesimo disposto normativo.

Gestione materiali da demolizione

Si ricorda che i materiali derivanti dalla demolizione delle strutture esistenti (tettoie, ecc.) e di eventuali superfici impermeabilizzate in cls 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.

Coerenza tra la Variante generale al PGT e il PZA

Il comparto in esame, secondo il PZA comunale vigente, ricade nella classe acustica IV, riconducibili alla presenza delle passate attività produttive/artigianali.

Si ricorda che il Comune che ha l'obbligo di garantire, secondo anche la tempistica stabilita dall'art. 4 della L.R. 13/2001, la coerenza della Variante generale al PGT e la propria zonizzazione acustica.

Inquinamento acustico

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."

Emissioni in atmosfera

Nel rapporto preliminare viene affermato che le attività di cantiere avranno le seguenti caratteristiche:

- durata prevista pari a 18 mesi;
- attività di demolizione di tutti i 1.515,55 m² di SC, oltreché lo scavo in profondità (4 m) per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato destinato ad autorimessa.
- Emissioni di rumori e polveri determinate anche dalla qualità dei materiali di demolizione e scavo.
- Le superfici coperte in via di demolizione sono particolarmente voluminose, caratterizzate per la maggior parte da involucro senza costruzioni interne; se ne deduce che in proporzione al volume in essere le macerie saranno complessivamente poche;
- per la demolizione dei fabbricati fuori terra si stimano, in questa fase del tutto preliminare n. 12 viaggi al giorno per 36 giorni (circa 9.000 m³)
- per la fase di scavo per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato si stimano, in questa fase del tutto preliminare n. 12 viaggi al giorno per 24 giorni (circa 6.600 m³).
- Verranno messe in atto tutte le misure preventive e protettive previste dal D. Lgs 81/2008 per limitare l'impatto dello stesso sull'ambiente circostante (utilizzo mezzi e attrezzature marcate CE, irrorazione delle aree di scavo/lavorazione, ecc ...)

Si ritiene opportuno in questa fase di variante indicare di adottare almeno le seguenti modalità operative al fine di contenere il più possibile l'impatto sulla matrice atmosfera, prevedendo

- *recinzione con materiali idonei allo scopo, provvisti di barriere antipolvere, con accessi carrabili e pedonabili ubicati in zone opportunamente individuate al fine di non creare problemi alla viabilità.*
- *deposito dei materiali necessari alla costruzione, senza utilizzare le aree esterne al cantiere stesso;*
- *utilizzo di mezzi d'opera silenziati o comunque conformi alla normativa CEE sui limiti di emissione sonora e le emissioni in atmosfera dei mezzi d'opera stessi;*
- *elevato livello di manutenzione dei mezzi d'opera per tutta la durata del cantiere;*
- *nel trattamento del materiale inerte, i processi dei lavori meccanici prevedere l'agglomerazione della polvere mediante umidificazione del materiale e la movimentazione con scarse altezze di getto, basse velocità di uscita e contenitori di raccolta chiusi;*
- *ottimizzare il carico dei mezzi di trasporto e, per il materiale sfuso, utilizzo di mezzi di grande capacità per ridurre il numero di veicoli in circolazione.*
- *postazione di lavaggio delle ruote e della carrozzeria dei mezzi per evitare dispersioni polverose lungo i percorsi stradali;*
- *velocità sulle piste di cantiere limitata a 30 km/h, e mantenuti bagnati mediante autocisterne, per evitare il sollevamento di polveri;*
- *periodica bagnatura delle piste di cantiere e dei tratti di viabilità maggiormente interessati dal passaggio dei mezzi pesanti e dalla conseguente dispersione di terreno e polveri;*
- *i mezzi destinati al trasporto di materiale di approvvigionamento e di risulta coperti con teli resistenti e impermeabili;*

- implementare tutte le misure finalizzate a contenere la produzione di polveri generate dai mezzi di cantiere, atte a garantire valori di emissione da impianti quali silos, sistemi di movimentazione, preferibilmente chiusi, di materiali polverulenti (cemento, calce, ecc.);
- il materiale sciolto, depositato in cumuli in aree del cantiere specifiche e ben delimitate, protetto da barriere, umidificato in caso di vento superiore ai 5m/s e i lavori sospesi in condizioni climatiche sfavorevoli. I depositi di materiale sciolto con scarsa movimentazione protetti dal vento con misure come la copertura con stuoie e teli;
- eventuali tramogge o nastri trasportatori di materiale sfuso o secco, di ridotte dimensioni granulometriche opportunamente dotate di carter;
- utilizzare gruppi elettrogeni e di produzione calore con caratteristiche tali da ottenere le massime prestazioni energetiche al fine di minimizzare le emissioni in atmosfera.
- per lavori con alta produzione di polveri con macchine per la lavorazione meccanica dei materiali (mole, smerigliatrici) adottare misure di riduzione delle polveri (bagnatura, aspirazione meccanica, ecc.);
- per lo stoccaggio e la movimentazione degli inerti seguire le seguenti indicazioni: umidificazione, applicazione di additivi di stabilizzazione del suolo, formazione di piazzali con materiali inerti ed eventuale trattamento o pavimentazione delle zone maggiormente soggette a traffico, abbattimento a umido in corrispondenza dei punti di carico/scarico, sistemi spray in corrispondenza dei punti di carico/scarico e trasferimento;

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 della Variante in argomento.

Si ricorda che le autorizzazioni successive previste dalle normative dovranno poi stabilire le condizioni di esercizio e le relative prescrizioni e mitigazioni di carattere ambientale (es. SCIA/AUA).

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
TPA Antonio Carlozzo



ANTONIO
CARLOZZO
25.07.2026
05:52:11
UTC

Responsabile del Procedimento
D.ssa Mariaelena Zavatti



MARIAELENA ZAVATTI
24.07.2026 17:26:11
GMT+00:00