



PROVINCIA DI SONDRIO

SETTORE RISORSE NATURALI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Servizio pianificazione territoriale

Sondrio, 18 agosto 2026

Al Comune di TIRANO

Alle Autorità per la VAS

07.04.02 – 2026/13

Per le trasmissioni in interoperabilità il numero di protocollo e la data sono contenuti nel file "signature.xml" oltre che nell'oggetto della PEC

Oggetto: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Programma integrato d'intervento relativa all'ambito AC-6 - Ex autorimessa Sala, sito in via San Giuseppe, in variante al P.G.T.

Contributo

Si riscontra l'avviso, pervenuto al prot. 22615 del 6/7/2026, di indizione della conferenza per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) della proposta di Programma integrato d'intervento (PII) indicato in oggetto, ed il contestuale deposito del Rapporto Preliminare (RP) degli effetti significativi sull'ambiente dell'intervento proposto.

La Provincia partecipa al procedimento di valutazione ambientale in qualità di ente territorialmente interessato, secondo il modello metodologico, procedurale ed organizzativo, degli indirizzi generali di Regione Lombardia per la VAS (Allegato 1m bis della DGR 761/2010 - Programma integrato d'intervento non di rilevanza regionale).

Il soggetto proponente è la Bonfadini Costruzioni S.r.l., depositaria di delega/procura speciale da parte della società BIEDERMAIER S.r.l., proprietaria del compendio immobiliare sito in Via San Giuseppe distinto ai mappali nn. 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398 e 399 del foglio censuario n. 33 del comune di Tirano.

La proposta di sviluppo del Programma interessa gli immobili sopra indicati, costituenti l'ambito che il Piano delle Regole (PdR) del PGT vigente individua come "area con fattori di criticità – AC-6 – EX AUTORIMESSA SALA" e sulla quale insistono (rif. Scheda specifica area AC6) "...*due grandi capannoni ad uso autorimessa, un fabbricato a 2 piani ad uso residenziale, una tettoia ed un cortile interno sterrato*", situati in zona a prevalente destinazione residenziale. Per lo sviluppo di questo comparto la scheda dell'AC-6 individua una destinazione d'uso residenziale ed auspica l'attivazione di forme di pianificazione negoziata.

Il PII in variante al PGT propone:

- la demolizione di tutto l'edificato esistente (volumetria di 9.458 mc comprensiva dell'immobile ad uso residenziale distinto al mappale 16 e delle tettoie);

Foglio n. 1 di 3

- l'attuazione di una ristrutturazione urbanistica mediante la conversione dell'intera area alla destinazione residenziale ed il reimpiego di circa l'85% delle volumetrie esistenti per la realizzazione di due organismi edilizi di 5 piani fuori terra, ad uso abitativo (volume residenziale ricostruito di circa 8.055 mc fuori terra e relativo indice di fabbricabilità fondiaria - If - di 2,52 mc/mq);
- la cessione di aree per la realizzazione di:
 - un parcheggio pubblico in fregio alla via San Giuseppe (superficie complessiva di 672 mq per 13 posti auto ed area di manovra a servizio di parcheggi sia pubblici che privati);
 - un'area a verde in fregio alla linea della ferrovia retica RhB (superficie complessiva di 315 mq) sulla quale si intende realizzare un filare di alberi, costituendo "un'area verde a filtro";
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione, localizzate sulle aree da cedere indicate al punto precedente, a scomputo oneri.

Il PII comporta variante al PGT in quanto non rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) previsto dall'art. 58.2 delle norme tecniche di attuazione del PdR, che consentono il raggiungimento degli indici urbanistici minimi dell'immediato contesto che, nel caso specifico, risultano quelli previsti per la zona "R2 Tessuto consolidato ad assetto modificabile (ambiti costruiti in epoca recente)" con If di 1,50 mc/mq, situata in aderenza al perimetro dell'area di criticità oggetto di intervento. Si rileva pertanto che l'indice di fabbricabilità di riferimento indicato al capitolo 4.1.1 del rapporto preliminare (2,00 mc/mq) non è corretto.

Gli elaborati depositati non indicano la necessità di derogare ad altri indici di zona (distanze da edifici e confini, altezze fabbricati, rapporti di copertura, superfici drenanti, ...).

La relazione tecnico-paesistica (RT) e il RP evidenziano che per la realizzazione dell'intervento è stata presentata istanza alla ferrovia retica (RhB) di deroga alle distanze di rispetto ferroviario. Sebbene non indicato esplicitamente nella relazione, si rileva che anche i posti auto privati coperti (indicati con il n. 5 sulla tavola A03) localizzati in adiacenza a quelli pubblici in fregio alla via San Giuseppe, ricadono nella fascia di rispetto ferroviario di RFI.

Quanto sopra premesso, si segnala pertanto che la distribuzione planimetrica dell'intervento così come prospettato dagli elaborati visionati, è condizionata dalla presenza dei due vincoli infrastrutturali ferroviari.

Valutazione ambientale – Vas

L'avviso di indizione della conferenza applica alla procedura in corso, in modo improprio, quanto previsto dalla Legge 241/1990 per le Conferenze dei servizi, in quanto la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS non è equiparabile alla "conferenza di servizio decisoria" e non è disciplinata dalle disposizioni specifiche degli artt. 14 e segg. della Legge 241/1990. Si ricorda che il procedimento di VAS è un procedimento di acquisizione di informazioni che prosegue anche nelle successive fasi di attuazione e gestione del Piano/programma.

Si chiede di valutare se la cessione ad uso pubblico delle aree destinate a verde (localizzate tra la ferrovia RhB e le aree condominiali e costituite da un reliquato di circa 5 m x oltre 60 m), garantiscano l'assolvimento del requisito della "concreta accessibilità e fruibilità" per la comunità, indicato come presupposto qualitativo per l'attivazione di servizi compresi nelle valorizzazioni da attuare con lo sviluppo dei PII, sia dalla l.r. n. 9/1999 che dalla DGR Lombardia n. 6/44161 del 9/7/1999.

Al fine di migliorare ambientalmente la proposta di PII e potenziarne il valore fruitivo per la collettività, si suggerisce di valutare l'ulteriore reperimento di aree di uso pubblico, con l'applicazione del comma 4 dell'art. 6 della l.r. 9/1999 che ne consente il soddisfacimento mediante la cessione di aree esterne al perimetro del Programma o, in alternativa, ai sensi dei commi 5 o 6 dello stesso articolo (realizzazione di servizi/infrastrutture o monetizzazione da destinare alla realizzazione di servizi pubblici).

Variante urbanistica

La variante interessa un'area edificata del tessuto urbano consolidato, sulla quale già il PGT vigente riscontrò elementi di criticità in relazione alle destinazioni d'uso e alle tipologie del costruito, contrastanti con quelle prevalenti e circostanti, proponendone la riqualificazione mediante l'attivazione di strumenti di pianificazione attuativa.

Il PII interessa aree che, sebbene esterne ai vincoli paesaggistici del codice Urbani, ricadono entro la "buffer zone" UNESCO caratterizzata da una sensibilità paesaggistica molto elevata (zona A di primo livello e zona B di secondo livello) individuate "...con l'intento di creare delle aree tampone al fine di promuovere la tutela, la conoscenza e la possibilità di fruizione culturale e didattica del sito tutelato...". Considerato il valore paesistico del contesto di intervento, si raccomanda che le proposte progettuali e le eventuali successive varianti, siano valutate da parte della commissione per il paesaggio comunale.

La documentazione depositata non è completa degli elaborati indicati all'art. 8 della DGR Lombardia n. 6/44161 del 9/7/1999. La mancanza di un progetto planivolumetrico esteso al contesto circostante determina la carenza di informazioni inerenti il rapporto morfologico e tipologico della proposta di PII con il tessuto urbano esistente (tipologie costruttive, altezze e numero di piani dei fabbricati circostanti, interconnessioni...), rappresentati invece unicamente sull'ingombro dell'area interessata dalla proposta progettuale. Si chiede pertanto di approfondire questi aspetti nella documentazione costituente gli elaborati di progetto a corredo del PII che andrà, in ogni caso, integrata ed uniformata ai contenuti della sopra citata DGR n. 6/44161/1999.

La modifica urbanistica proposta non comporta variante agli elementi prescrittivi e prevalenti del PTCP e neppure consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014, in quanto interessa aree già interamente urbanizzate al 2014.

A titolo collaborativo si ricorda che il PII adottato dovrà essere comprensivo, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale n. 7/2017, dello studio di Invarianza idraulica e dell'asseverazione ai fini della compatibilità geologica della variante (DGR Lombardia 26 aprile 2022 - n. XI/6314 - Allegato 1- Schema di asseverazione).

Viste le caratteristiche edilizio-architettoniche dell'intervento, non si rilevano elementi ostativi alla conclusione del procedimento di verifica della valutazione ambientale, a condizione che si approfondiscano gli aspetti sopra evidenziati, a cui si raccomanda di prestare attenzione ai fini della sostenibilità ambientale e della compatibilità urbanistica del progetto.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
Ing. Antonio Rodondi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005

Responsabile per l'istruttoria: Dott.ssa Susanna Lauzi (tel. 0342 531263– e_mail: susanna.lauzi@provinciasondrio.it)

Funzionario Istruttore: Ing. Simona Poloni (tel. 0342531341 – e_mail: simona.poloni@provinciasondrio.it)